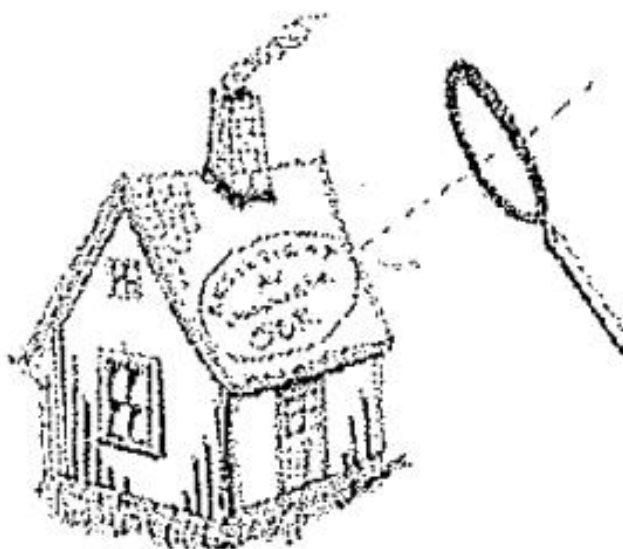


B.RA Besiktningar AB

Annelundsbacken 15

Pålstorp 1:16



Byggnadsingenjör Stefan Hyll
2025-04-30

Innehållsförteckning

Utlåtande över överlåtelsebesiktning.....	2
1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren.....	2
Säljinformation:	3
2 Okulär besiktning.....	3
Besiktningsresultat	3
3 Riskanalys	5
4 Fortsatt Teknisk Utredning	5
BILAGA 1	6
BILAGA 2	7
BILAGA 3	Fel! Bokmärket är inte definierat.

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1: Ålder för avskrivning

Bilaga 2: Liten byggordbok

Bilaga 3: Villkor för överlåtelsebesiktning

Utlåtande över överlåtelsebesiktning	Gatuadress	Postnummer/Ort	Kommun
Fastighetsbeteckning: Pålstorp 1:16	Annelundsbacken 15	585 77 / Vreta Kloster	Linköping
Fastighetsägare: DB G Lindström			
Beställare: Ombud dottern			

Besiktningsman: Stefan Hyll Tel. 070-665 00 88	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser. Beställningsnummer: 5687
Besiktningsdag: 2025-04-30 Närvarande: ombud	
Besiktningens genomförande och omfattning: 2025-04-30 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggt garage/carport.	
Väderlek: Sol	
Temperatur: 6°C	

1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren

Mäklarföretag: Husman Hagberg
Mäklare: Jimmy Löf
Tillhandahållna handlingar: -

Byggnadsbeskrivning: Äldre villa 1 ½ plan med torpargrund
Byggnadsår: 1910
Ombyggnadsår: Tillbygg i ett plan med kryppgrund mitten 70 tal.

Ventilation	Takbeläggning	Fasadbeklädnad	Stomme	Grundläggning	Fönster	Värmesystem
☒ Självdrag	☐ Betongpannor	☐ Puts	☒ Timmer	☐ Källare	☐ 2+1-glas	☐ Vattenburen
☐ F	☒ Tegelpannor	☐ Tegel	☒ Träreglar	☐ Platta på mark	☒ 3-glas	☒ Direktel
☐ FT	☒ Papp	☐ Mexitegel	☐ Murverk	☒ Kryppgrund	☐ 2-glas	☒ Eldstäder
☐ FTX	☐ Plåt	☒ Träpanel	☐ Lättbtg/btg	☒ Torpargrund	☐ 1-glas	☐ Fjärrvärme
						☐ Luftvärmep.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte miljöinventering.

Säljinformation: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägaren eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.	- Ny taktäckning 2015. Samtligt byttes vad avser papp och läkt och pannor. - Papptaket på tillbyggda delen byttes 2016 - Nya våtrum utförda av tidigare äger i samverkan med fackmän. - Regelbunden sotning av eldstäder som inte har eldningsförbud. Ingen sotning 2024 då dessa eldstäder inte nyttjades. - De äldre elementen har varierande funktion. - Luftvärme pumpen trasig. Offert på ny finnes. - Köksfläkten gammal och låter. - Huset på gården har ett tegeltak som pappa(tidigare ägare) tyckte vardags att byta. Det ska vara ca 30 år gammalt. - Fönster är hela och öppningsbara. Dock ska ett fönster i köket vara punkterat. - Fall föreligger till brunnar. - El och VVS är fackmässigt utfört. - Inga övriga kända fel och brister av vikt.
---	--

2 Okulär besiktning

Förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktningen har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. ”Inget att notera” innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn tagen till byggnadens ålder och byggnadssätt.
---	---

Muntliga uppgifter

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Besiktningsresultat

Bedömningsskala: A = normalt skick. B = avvikelser. C = ej besiktningsbart.				
Byggnadsdel	A	B	C	Noteringar
Utvändigt				
Markförhållanden	X			
Grundmur/hussockel	X			
Fasad	X			
Fönster/dörrar		X		Äldre isolerglas kassetter. Ett ska vara punkterat i köket. Se riskanalys.
Plåtbleck/fönsterbleck	X			
Yttertak	X			
Vindskivor/plåtar	X			
Hängrännor	X			
Stuprör		X		Bör avledas från grundläggningen för att minska fuktlasten
Grundläggning				
Torpargrund		X		Bygg/ trä rester på mark. Lukt. Byggskräp synligt från håltagning i gamla grundmuren belägen i kryppgrunden. Se riskanalys.
Kryppgrund tillbygge		X		Lite bygg skräp på mark. Även spånflisor från äldre grunden med fukt över gräns för påväxt 25% fuktkvot. Blindbotten är dock utan påväxt och håller torra 12 % Fuktkvot. Plast folie mot mark saknas. Se riskanalys

Platta / trappa		X		Entréhallen har en uppreglad golvkonstruktion ovan en äldre entrétrappa. Denna ger en lukt till entréhallen.
Vindsutrymme				
Vind	X			Torr och fri från påväxt. Se riskanalys.
Entréplan				
Hall		X		Lukt se grund.
Vardagsrum	X			
Matplats	X			
Sovrum	X			
Kök	X			Ingen pågående vattenskada.
Tvättstuga		X		Ingen pågående vattenskada. Tätskiktet synligt under klämringen. Detta är ett avsteg som gör att ringen inte bottnar i avsett läge i brunnen. Rummet har fungerat väl i många år.
Dusch		X		Ingen pågående vattenskada. Tätskiktet synligt under klämringen. Detta är ett avsteg som gör att ringen inte bottnar i avsett läge i brunnen. Rummet har fungerat väl i många år.
Trappa till övre plan		X		Lucka finns större än 10 cm. Fallrisk där spalje motsvarande saknas.
Övre plan				
Sovrum 1-3	X			
Hall ovan trappa	X			
Gästhus på gården				
Yttertak av tegel		X		Överlag i bra skick. Ska vara cirka 30 år. Dock går läkten från taket ut till plåtarna i ränndalarna. Detta har gett röta i dessa närmst ränn dalen. Notera ålder för tak 30 år.
Krypgrund	X		X	Mycket trång grund/ begränsat krypbar. Endast besiktad till mindre del från öppning vid norra långsidan. Några kvadratmeter, dessa såg bra ut och var utan påväxt. Kvarstående undersökningsplikt.
Platta på mark i våtrum	X			Endast torra värden för fukt vid stickprovs mätningar mot betong golvet.
Mat källare mindre del		X		Fuktning i golv från lertegel rör. Okänt vad de leder för vatten.
Våtrum	X			Ingen pågående vattenskada
Övriga torra rum		X		Överlag saknas listverk vad avser socklar och foder. Även smyggar i fönster på två platser. Spalje saknas i trappa. Fallrisk.

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av normalt slitage noteras inte särskilt här. Tätskiktet/fuktsparren bakom kakel och klinker går inte kontrollera vid okulär besiktning. Man kan inte heller bedöma om övriga underarbeten motsvarar branschreglerna. Fuktmätning i badrum med kakel och klinker är en indikeringsmätning, då mätning sker på den fuktiga sidan av tätskiktet. Om skada föreligger skall fukt ha penetrerat tätskiktet.

Notera att bilaga för förväntad teknisk livslängd på olika byggnadsdelar finns bifogat.

3 Riskanalys

Krypgrund till bygge samt gårdshus: I en krypgrund i ett modernt välisolerat hus blir det under den varma årstiden svalare i grunden jämfört mot ute. Varm luft kan bära mera fukt och då uteluften kommer in i grunden och kyls av blir den relativa fuktigheten hög. Undersökningar av bland annat Sveriges Prov & Forskningsinstitut SP samt Tekniska Högskolorna visar att fuktigheten i krypgrunder, även om de är utförda enligt Byggnormens krav, har en hög nivå under hela den varma årstiden och därmed finns risk för mögel/bakteriell påväxt. Eventuella skador kan vara svåra att upptäcka då de inte alltid är synliga för blotta ögat.

Torpargrund: Torpargrund är ett välkänt ord och används som ett samlingsnamn för alla former av grunder med fribärande bjälklag. Denna typ av grund fungerade tämligen väl om den sköttes på rätt sätt. Murstocken värmden grunden och ventilerna tätades under vintern. Genomsläppliga "dragiga" bjälklag/golvbeläggningar gav en viss uttorkning och lite isolering i bjälklagen tillförde likaså värme från bostaden till marken så fukten trycktes tillbaka. Skador förekommer dock i bjälklagsändar samt syllstockar som ofta är angripna av röta. Denna typ av grunder räknas idag som en allmän riskkonstruktion. Förändrad uppvärmning och skötsel av grunden ger en ökad fuktbelastning.

Äldre isolerglas fönster. Information: Att ett fönster är punkterat innebär att det finns brister i tätningen mellan isolerglasrutorna, detta medför att det bildas kondens/missfärgningar inuti fönstret. Missfärgningarna syns bara i ett speciellt ljus, vilket kan göra dem svåra att se alla gånger. Punkteringar är vanligare på fönster tillverkade före 1990.

Uteluftventilerad vind: En uteluftventilerad vind får under vintern ungefär samma klimat som uteluften, det vill säga att det blir kallt och fuktigt. Detta medför att vinden i ett nyare hus har ett klimat som under hösten och vintern är tillräckligt fuktigt för att tillväxt av mikroorganismer skall kunna ske. Risker är störst när utetemperaturen ligger mellan fem och tio plusgrader och det samtidigt är mulet och regnigt, vilket ju är det klimat som förekommer ofta i södra Sverige under hösten. I ett modernt välisolerat hus blir vinden kall. Finns otätheter i bjälklaget över bostaden kommer varm och "fuktig" inomhusluft att via konvektion (lufttrycksskillnader) läcka upp på vinden och kondensera mot det kalla yttertaket med mikrobiell påväxt som följd. Risk finns för mikrobiell påväxt i underlagstaket vid hög fuktbelastning i bostaden vintertid.

4 Fortsatt Teknisk Utredning

Linköping 2025-04-30

B.R.A Besiktningar AB

Byggnadsingenjör Stefan Hyll

av SBR godkänd besiktningsman

BILAGA 1

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggnadsmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat "Meddelande M84:10": Statens Institut för Byggnadsforskning, 1984. Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc)	35 år

Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/mura om skorstenstopp, tätning)	40 år

Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering betong exkl tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej tidsatt
Tunnputsad fasad renovering, målning.	30 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och fuktspärr på källarvägg.	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej tidsatt
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet.	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under kakel/klinker	
*utfört före 1995	20 år
*utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol mm)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc	45 år
-----------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	7 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 2

Liten byggordbok

Asfaboard

Porös Asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindemedel), grus och sten (ballast).

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltig.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsätts och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden eller finns då materialet levereras.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbart.

Cement

Bindemedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad krypgrund.

Fuktkvot

Förhållande mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flera trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luften i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller i berggrunden.

Revetering

Puts på rörvärmatta som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgörs ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Uderram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbegränsningen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt besiktningsmannens hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala besiktningsmannens hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsefallet med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.