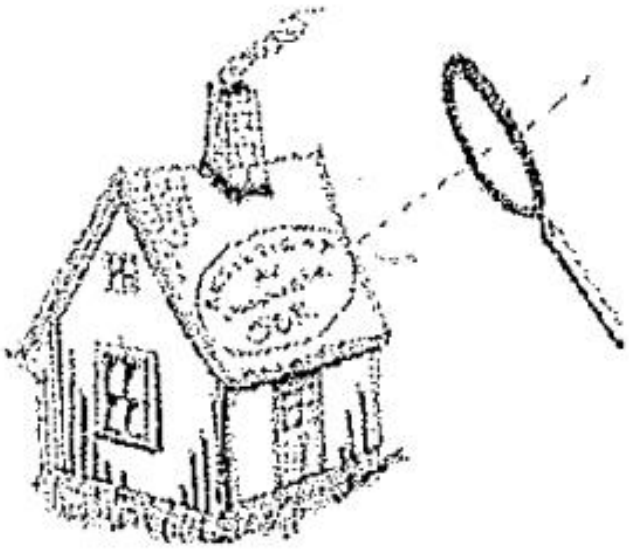
B.RA Besiktningar AB

Nobygatan 13

Fast Ogräsfröet 1



Byggnadsingenjör Stefan Hyll
2026-08-28

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....8
BILAGA 3....9
BILAGA 4....10

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga 1: Fuktmätning

Bilaga 2: Ålder för avskrivning

Bilaga 3: Liten byggordbok

Bilaga 4: Villkor för överlåtelsebesiktning

Utlåtande över överlåtelsebesiktning		**Gatuadress**	**Postnummer/Ort**	**Kommun**
Fastighetsbeteckning:	Fast Ogräsfröet 1	Nobygatan 13	584 22	Linköping
Fastighetsägare:	Uno Johansson			
Beställare:	Se ovan			

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.
Besiktningsdag:	2026-08-28	**Beställningsnummer:** 5996
Närvarande:	Säljare	
Besiktningens genomförande och omfattning:	2026-08-28 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:	20°C	

1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från säljaren

Mäklarföretag:	Länsförsäkringar
Mäklare:	Mathilda Raninger
Tillhandahållna handlingar:	-

Byggnadsbeskrivning:	Villa 1 plan med källare samt krypgrund
Byggnadsår:	1947
Ombyggnadsår:	Tillbyggd 1983 ett plan med krypgrund.

Ventilation	**Takbeläggning**	**Fasadbeklädnad**	**Stomme**	**Grundläggning**	**Fönster**	**Värmesystem**
☐Självdrag	☒Betongpannor	☐Puts	☒Träreglar	☒Källare	☐2+1-glas	☐Vattenburen
☒F	☐Tegelpannor	☒Tegel	☐Plankvägg	☐Platta på mark	☒3-glas	☐Direktel
☐FT	☐Papp	☐Mexitegel	☐Murverk	☐Krypgrund	☒2-glas	☐Elpanna
☐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.	• Nuvarande ägare tillträdde 1998 • Fönster byte pga buller sanering. Gäller de fönster som är mot flyget. • Nytt badrum vid tillträdet. • 2000 ny fjärrvärme • 2001 Ny service vattenslang in. • 2001 Omdränering av källaren med Platonmatta. Två sidor gavel samt baksidan. Entré sidan utförd av tidigare ägare. Dräneringen har en automatisk pump som lyfter vattnet till gatan. Utförandet av dräneringen på framsidan är okänd. Möjligen saknas dränerings rör dock är Platonmattan som fukt skydd synlig i ovan kant. • Hela källaren är säkrad för fukt. Inget organiskt material som trä reglade väggar är kvar. • Klinker i källaren 2002. • Nya avloppsrör 2009. Efter stopp i avlopp ordnades även nya rör inne i källaren 2022. • 2014 ordnades stödmuren vid källarens entré på gaveln. • Fönster är hela och öppningsbara. • 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 = avvikelse. C = ej besiktningsbart.

Byggnadsdel	**A**	**B**	**C**	**Noteringar**
Utvändigt				
Markförhållanden	X			
Grundmur/hussockel	X			
Fasad	X			
Fönster/dörrar	X			
Plåtbleck/fönsterbleck	X			
Yttertak		X		Notera tak äldre än 30 år. Underlagspapp i bra skick. Inga läckage till vind. I ränndalen på norra sidan finns två sprickor i pannor.
Vindskivor/plåtar	X			
Hängrännor	X			
Stuprör	X			
Grundläggning				
Krypgrund	X			Torr och fri påväxt
Källare		X		Fukt från grundsulor kan mätas i väggens nedkant i apparat rummet. Överlag torra värden på väggen. Notera sidan mot gatan troligt saknar dräneringsrör enligt säljare. Det saknas till del list i ovan kant på Platon mattan.

Vindsutrymme				
Vind äldre del	X			Torrt ingen påväxt. Se riskanalys
Vind tillbygget	X			Torrt ingen påväxt. Se riskanalys
Entréplan				
Badrum	X			Ingen vattenskada. Notera ålder
Vardagsrum	X			
Kök	X			
Sov 1-3	X			
Källare				
Hobbyrum		X		Torrt överlag men fukt i dörrkarmen 22% Fuktkvot.
Förråd	X			
Passagerum	X			Ny golvbrunn
Tvättstuga med dusch		X		Mindre mätbar fukt i väggens nedkant se grundsulor. Dräneringen på denna sida saknar troligt dränrör. Ny golvbrunn. Notera att duschning i rummet kräver kabin. Ingen pågående vattenskada

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av normalt slitage noteras inte särskilt här. Tätskiktet/fuktspärren 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

Dränering/Fuktisolering på entrésidan: Källarens/grundens utvändiga fuktskydd, fuktisolering, dränering och dagvattenledningar, har en beräknad livslängd på 20-25 år. Med hänsyn till åldern kan fuktskyddet ha en nedsatt funktion och därmed ge fuktproblem i källaren.

Grundsulor: Grunden är uppförd på bärande grundsulor av betong. Sulorna är gjutna på ”orörd” mark och dränerande/kapillärbrytande grus finns därmed ej under sulorna. Golven är gjutna efter att väggarna murats upp och marken under betonggolven har ej någon förbindelse med dräneringsledningen. Marken är alltid fuktmättad och i denna typ av källare ska man räkna med att det alltid finns en fukttransport upp i väggar och golv även om dränering och fuktisolering är utan anmärkning.

Vind (spån som isolering) **äldre del:** Vid tilläggsisolering av vindsbjälklag eller om bjälklaget saknar, inte har dagens krav på diffusionsspärr (plastfolie), blir vinden kall. Varm och ”fuktig” inomhusluft som läcker upp på vinden riskerar att kondensera mot det kalla yttertaket med mikrobiell påväxt som följd. Risk finns för ytterligare mikrobiell påväxt i underlagstaket vid hög fuktbelastning i bostaden vintertid.

Uteluftventilerad vind tillbygget: 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. Risken 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 2026-08-28

B.RA Besiktningar AB

Byggnadsingenjör Stefan Hyll

av SBR godkänd besiktningsman

BILAGA 1
Beskrivning av fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Besiktningen och fuktkontrollen syftar till att kontrollera utförande, konstruktion och material i byggnaden och dess riskkonstruktioner som underlag för tecknande av LF Länsförsäkringars säljaransvarsförsäkring Plus. Besiktningen och fuktkontrollen utförs på uppdrag av fastighetsägaren som separat uppdrag.

Utförande

Besiktningen och fuktkontrollen utförs genom besiktning av byggnad och avser huvudbyggnad och fuktmätning i provhål som stickprovskontroll i byggnadens riskkonstruktioner av tekniker som erhållit godkännande genom prov. Provhålen tas upp i golv och väggar efter godkännande av fastighetsägaren och återlagas endast provisoriskt vid fuktkontrollen. Fuktmätningen utförs med mätinstrument med kalibreringscertifikat samt genom egenkontroll av instrumenten före varje mätning. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden och konstruktionen och vid olika årstider och är endast en stickprovskontroll.

Riskkonstruktion

Riskkonstruktioner är konstruktioner som erfarenhetsmässigt visat sig har förhöjda fuktvärden och fukt- och mögelskador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat eller flytande golv, krypgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen.

Besiktning och fuktkontroll i byggnad och riskkonstruktion

Utförd av byggnadsingenjör Stefan Hyll av SBR godkänd besiktningsman.

Datum, fastighetsbeteckning, uppdragsgivare och byggnadsbeskrivning

Samma som uppgifter i protokollet från överlåtelsebesiktningen.

Riskkonstruktion beskrivning

Se riskanalys i dokumentet

Besiktning och fuktkontroll resultat

Vindar torr och utan påväxt. Krypgrunden den samma. Lite fukt från grundsulor i väggens nedkant i apparat rum. Fukt i dörrkarmen till källare dörren.

Utvärdering av resultat och sammanfattning

Vid bedömningen S (skada) och Fu (fortsatt utredning) i byggnad och riskkonstruktion rekommenderas fastighetsägaren att gå vidare med undersökningen av skadan.

Rekommendation till fortsatt utredning

Fortsatt utredning utförs som fördjupade provtagningar genom fuktmätning och fuktberäkning samt analyser och ger underlag för utarbetande av förslag till åtgärder och kostnadsbedömningar.

Mätprotokoll vid fuktkontroll i samband med överlåtelse av fastighet

Mätinstrument: Protimeter MMS individnr 0501110092 Kalibrerad med cert. 110201.

Egenkontroll utförd 2026-08-28.

Plats	**Mätplats**	**Riskkonstruktion** anges	**Skadesignal** anges	**Fuktkontroll** i riskkonstruktion RF% °C ånghalt g/m³	**Fuktkontroll** i risk-konstruktion fuktkvot i trämaterial vikt%	**Utvärdering** Normalt (N) Skada (S)	**Fortsatt utredning** Rek (Fu)
Källare	Vägg nedkant apparat rum	Grundsulor samt äldre dränering denna del		Fuktiga värden i väggens nedkant		S	-
Vind	Takstol	Uteluft			8% Fk Torrt	N	-
Våtrum	Golv/Vägg			Inga avvikande värden för fukt		N	-

BILAGA 2
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	30 år
(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.	30år
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 3
Liten byggordbok

Asfaboard
Porös Asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.
Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket 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 ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt 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 torrvikt. 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 mättnadsånghalt.
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 golvbrunn, så att inget vatten kan tränga mellan golvbrunnen 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 frånlust och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
Mättnadsånghalt
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 mättnadsånghalten.
Radon
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller i berggrunden.
Revetering
Puts på rörvassmatta som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
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.
Underram
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 4

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 doldafelförsäkring.

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 besiktningstillfället.

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 uppdragsbekräftelsen.

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 uppdragsbekräftelsen 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 beskaffenheten 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 upprättar 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 beskaffenheten hos jämförliga 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

Uppdragsgivare 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 omständighet 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 överlåtelsetillfället 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 besiktnings-utlåtandet

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 besiktnings-utlåtandet 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 försämras 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga 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.