

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



### OBJEKT

LILLA EDET BALLABO 2:23

Furuhäll 367  
46393 VÄSTERLANDA



**ERA<sup>®</sup>**  
**SÄKERT KÖP**

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar Rakersystems Independia för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 12 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet.

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| UPPDRAGSINFORMATION                   | SID 3  |
| HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR           | SID 4  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR & BYGGNADSBESKRIVNING | SID 5  |
| BESIKTNING - NOTERINGAR               | SID 8  |
| RISKANALYS                            | SID 9  |
| FORTSATT TEKNISK UTREDNING            | SID 10 |

### BILAGOR

Teknisk livslängd

Byggordbok

SBR Villkor

## UPPDRAGSINFORMATION

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken för Säljare

### OBJEKT

Uppdragsnummer 231904  
Fastighetsbeteckning LILLA EDET BALLABO 2:23  
Adress Furuhäll 367  
Postnr/ort 46393 VÄSTERLANDA  
Kommun Lilla Edets kommun (1462)  
Fastighetsägare Claes Alksjö

---

Beställare Claes Alksjö

Adress  
Postnr/ort

---

Besiktningsman Patrik Lindqvist  
P.Lindqvist Fastighet AB  
Telefon 0733-45 04 35, 0733-45 04 35  
E-post [patrik.lindqvist@rakersystems.se](mailto:patrik.lindqvist@rakersystems.se)

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

---

Besiktningsdag 2023-09-05  
Närvarande Patrik Lindqvist  
Claes Alksjö  
Johan Svensson

Besiktningsgenomförande och omfattning 2023-09-05 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av denna uppdragsbekräftelse samt dess villkor gjordes innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Huvudbyggnad + vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage.

## HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Nedan noterades de handlingar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Mäklarföretag              | ERA Axelssons Fastighetsbyrå Kungälv/Stenungsund  |
| Mäklare                    | Johan Svensson  |
| Tillhandahållna handlingar | ---   |
| Förvärv                    | Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2023  |
| Säljarens information      | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. |

## FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Förutsättningar vid besiktningen

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

Besiktningssmannen har för avsikt att redovisa muntliga uppgifter som är av betydelse. Om ni som uppdragsgivare anser att det saknas viktig information som diskuterats muntligt uppmanar vi er att snarast, dock senast inom sju (7) dagar från besiktningstillfället, kontakta besiktningssmannen om eventuella ändringar/tillägg i besiktningens utlåtande. Besiktningssmannen kan ej hållas ansvarig för sådan information som därmed kan ha utelämnats i besiktningens utlåtande.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" eller "----" innebär att besiktningssmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningssmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningbar har besiktningssmannen inget ansvar.

Väderlek

Mulet

Temperatur

18 °C

## BYGGNADSBESKRIVNING

---

### Byggnadsbeskrivning

|              |  |
|--------------|--|
| Byggnadstyp  | Nybyggd villa på platta på mark. Fasader med skivor av fibercement samt isolerglasfönster. Sadeltak med betongpannor. Värme och ventilation genom frånluftsvärmepump. Enskilt vatten och avlopp. |
| Byggnadsår   | 2023   |
| Ombyggnadsår | -  |

## BESIKTNING - NOTERINGAR

---

### UTVÄNDIGT

#### Mark

---

*Allmän information:*

Natur och trädgårdstomt. Marken runt huset bör planeras så att den lutar från byggnaden för att minska vattentrycket mot grunden. Större buskar och träd bör undvikas intill byggnaden p.g.a. risken för skador på grund, fuktisolering/dränering, tak samt fasad och därtill anslutande konstruktioner.

*Följande noterades:*

---

#### Grundläggning

---

*Allmän information:*

Betongplatta på mark med underliggande isolering av cellplast och vattenburen golvvärme enligt fastighetsägaren.

*Följande noterades:*

---

#### Fasad

---

*Allmän information:*

Fasad med beklädnad av fibercement. Fasaden är känslig för sprickbildning och bör ses över löpande för att minska risken för inträngande fukt.

*Följande noterades:*

---

#### Fönster & dörrar

---

*Allmän information:*

Fönster/dörrar utgörs av isolerglaskassetter. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar och tätar runt fönsterbleck, droppbleck och anslutningen mellan fasad, bleck och karm (d.v.s. den s.k. fönster/dörrumfattningen). Ommålningsintervall är cirka 7-10 år för delar av trä.

*Följande noterades:*

---

#### Tak

---

*Allmän information:*

Betongpannor ovan läkt och underlagsduk. Avvattningskanaler med hängrännor och stuprör. Beräknad teknisk livslängd på tätskikt av underlagsduk samt på hängrännor och stuprör av plåt är ca 30 år. Den faktiska livslängden är varierande beroende på en mängd olika faktorer så som materialets kvalitet, omgivningarna, underhåll m.m. Taket bör kontrolleras några gånger per år, extra viktigt är kontroll runt eventuella genomföringar. Även hängrännor bör kontrolleras och rensas minst en gång per år.

*Följande noterades:*

---

Vind

*Följande noterades:*

---

Balkong

*Följande noterades:*

---

---

## ENTRÉPLAN

Entré

*Följande noterades:*

---

Hall

*Följande noterades:*

---

Klädkammare

*Följande noterades:*

---

Sovrum 1

*Följande noterades:*

---

Sovrum 2

*Följande noterades:*

---

Sovrum 3

*Följande noterades:*

---

Vardagsrum

*Följande noterades:*

---

Kök

*Följande noterades:*

---

Våtrum

*Följande noterades:*

Det är inte möjligt att kontrollera tätskikt bakom kakel och klinkers utan förstörande ingrepp.

Rör genomföring i våtzon 1 (golv) vilket avviker från gällande regelverk.



## RISKANALYS

---

---

---

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentliga fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

---

---

---

Västra Frölunda 2023-09-05



Patrik Lindqvist  
P.Lindqvist Fastighet AB 559038-5489  
0733-45 04 35 / 0733-45 04 35  
patrik.lindqvist@rakersystems.se



## Bilaga

### 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.

**Brunnröta** - 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.

**Falsadplåt** - Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

**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 fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftventilerad kryppgrund.

**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 kryppgrund 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 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 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 rörvassmatta 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.

**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

### 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 rökkanaler)      | 40 år |

#### Terasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

|  |       |
|--|-------|
| Tättskikt (t ex asfaltsbaserade tättskikt)       | 35 år |
| Plåt   | 35 år |
| Betongbalkonger (armering betong exkl tättskikt) | 50 år |

#### Fasader

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

#### Fönster/dörrar

|  |       |
|--|-------|
| Isoleringsglasfönster (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 |
| Tättskikt under klinker/kakel i våtutrymme  | 20 år |
| Tättskikt i vägg/golv av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/ i början av 1990-talet. | 15 år |
| Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tättskikt 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

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2021.2

#### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppletet 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 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, fuktmetning 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 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 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 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 åger 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

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
  - Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
  - 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 reklameras respektive framställs 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 försämrans 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.

Ansvar 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.

### **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.