

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Nedra Sandby 4:10 Bredsättra Hultgata 38, 387 95 Köpingsvik

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken

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 kontakt med MG Husbesiktning AB för utförande av en köpargenomgång.
I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot dig.
Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning.
En köpargenomgång är möjlig att utföra inom 1 år efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKT	1
BYGGNADSBESKRIVNING	2
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR	3
FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING	4
NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD	5
RISKANALYS.....	13
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	14
ÖVRIGT	14
TEKNISK LIVSLÄNGD.....	15
VILLKOR.....	16

OBJEKT

Adress	Bredsättra Hultgata 38, 387 95 Köpingsvik
Fastighetsbeteckning	Nedra Sandby 4:10
Besiktningsnummer/ Uppdragsnummer	AK 2026-07-07/ 01
Typ av besiktning	Överlåtelsebesiktning Nivå 2
Uppdragsgivare	Conny Duvdal
Fastighetsägare	Conny Duvdal
Besiktningsman	Andreas Kindeland Byggingenjör SBR överlåtelsebesiktning MG Husbesiktning AB andreas@mghusbesiktning.se www.mghusbesiktning.se 079 - 102 34 01
Besiktningsdag	2026-07-07
Närvarande	Frida Duvdal med familj
Väderlek	Ca 14° C och mulet, 84 % Relativ Luftfuktighet

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår	1973
Byggnadstyp	1 våningsplan Friliggande
Grundkonstruktion	Krypgrund Plintgrund
Stomme material	Trästomme
Bjälklag material	Träbjälklag
Takbeläggning	Takplåt
Fönster	2-glas kopplade fönster
Fasad	Träpanel
Plåtarbete	Lackerad plåt Målad plåt
Värmesystem	Direktverkande el - radiatorer Eldstad
Ventilation	Självdreg (S)
Markförhållande	Trädgårdsmark
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Enskilt

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR/ MUNTliga UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud	Fastighetsinfo tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från fastighetsägare, uppdragsgivare eller dess ombud	Fastighetsägaren förvärvade fastigheten 2015 2022. Våtrum renoveras och avfuktare i grund installeras. 2023. Tvättmaskin installeras. 2025. Båda husen målas om. Bostaden har ett enskilt avlopp med förbränningstoalett. Inga problem har upplevts med elinstallationer eller vatten/avlopp.
Upplysningar om fel i fastigheten	Inga övriga upplysningar om fel i fastigheten.

FÖRKLARING – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information	I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. I normalfallet kan ett yttertak vara svårt att besiktiga från taket och vi har i de fall framkomlighet är svår eller att säkerheten riskerats, utfört besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall. Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats. Altan, uterum, anslutande konstruktioner besiktigas inte i normalfallet. Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.
Muntliga uppgifter	Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats. Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats till besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst 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.

Inget att notera – Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage.

Avvikelse – Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.

Risikanalys – Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.

Fortsatt teknisk utredning – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas.

Nivå 1

Är en okulär besiktning av alla tillgängliga utrymmen och synliga ytor, inne som ute. Fuktdikering (*se nedan) i våtutrymmen utförs där det anses nödvändigt av besiktningsmannen. Gradering av upptäckta brister och risk för skador. Samt en sammanställning av lämnade upplysningar från fastighetsägaren.

Nivå 2

Nivå 2 innehåller alla moment från nivå 1 samt: Kontroll/fuktmätningar av riskkonstruktioner. Kontrollen görs i exempelvis vissa typer av väggar, uppreglade eller flytande golv, inredda källare, kryppgrund, vind och yttertak.

*Fuktdikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktdikeringen lämnar inte ett exakt mätvärde utan det är mer till för att jämföra mellan olika områden. Indikeringen kan reagera på vissa material utan att det finns fukt, mot bakomliggande rör och annan metall. Det är svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.

NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD

ALLMÄNT FÖR FASTIGHETEN

Skador som förekommer på ytskikt, inredning och konstruktioner orsakade av åldersskäl/ teknisk livslängd eller normalt slitage noteras inte särskilt i protokollet.

Huset var fullt möblerat vid besiktningstillfället.

Äldre hus kan ha spår av tidigare skador/ läckage/ skadedjur. Lokala brister gällande syllar, bjälklag och ojämn isolering kan förekomma.

Ojämna, lutande, knarrande golv i huset. Detta är vanligt förekommande i äldre hus med träbjälklag/ trästomme och har oftast uppkommit på grund av tidigare sättningar/ äldre konstruktioner.

Huset är från början byggt som ett fritidshus. Det innebär att virkesdimensioner och isolering kan vara klent dimensionerat.

Om huset framåt ska brukas som fritidshus rekommenderas att det hålls uppvärmt året runt för att minska risken för kondens och förhöjd fuktighet i huset.

Tilluftsventiler är ej monterade i huset, dock uppnås viss ventilation via dom äldre fönstren.

Eftersom vi vistas mer än 70 % av vår tid inomhus så är det av högsta vikt att vi har en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Det ska inte vara någon tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.

En god ventilation är viktig för att undvika fukt/ kondensproblem.

Vi rekommenderar också att fuktstyrd frånluftsventilation monteras i våtrum. Frånluften kan med fördel gå på ett ständigt lågvarv.

UTVÄNDIGT

Markförhållanden	Växtlighet förekommer nära/mot huset. Med växter, klängväxter och träd nära eller mot huskroppen riskerar man att få en ökad fuktbelastning mot grundmur, väggar, takfot och tak. Avrinning från taket via stuprör släpper nära husgrunden. Detta kan öka fukttillskottet mot grundkonstruktionen och torpargrunden. Detta vatten bör ledas bort från husgrunden.
	 
Grundmur/Hussockel	Inget att notera.
Fasad	Träpanelen bedöms i stort vara i ok skick. Fasader med träpanel har ett ommålningsintervall på cirka 7-10 år. Den kortare tiden i söderläge (mot solsidan) och övrigt utsatta delar. Känsligaste delar är ändträ, trä monterat direkt mot plåt, nära mark och skarvad träpanel.
Fönster och dörrar	Fönster har ett underhåll/ målningsbehov. I samband med underhåll av fönstren – se även över fönsterbleck och foder. Fönster har på flertalet ställen ett justeringsbehov. Detta är vanligt förekommande i äldre hus med trästomme och kan ändras över året på grund av årstid, fuktighet och temperatur. Oftast är fönster och dörrar mer lättstängda vintertid. Fönster som sällan öppnas kan över tid bli svåröppnade.
	

Yttertak

Takbeläggning bedöms vara i ok skick. Plåt har lång livslängd. Känsliga delar är underliggande papp, vid genomföringar, ränndalar och kring skruvar genom plåten.

Färgsläppet på plåten är en mindre brist.

Taket har endast kontrollerats från stege vid takfot.



VIND

Vinden är tilläggsisolerad vilket ställer högre krav på god allmänventilation i underliggande bostad för att minimera risken för kondensskador på vinden.

Lokalt vidrör isolering takets insida vilket medför kondensrisk. Man bör tillse att en distans/spalt finns mellan tak och isolering.

Det rekommenderas att ventilationen vid takfot ökas.

Vid besiktningstillfället fuktindikeras torrt.

En vind är en känslig konstruktion sett ur fuktsynpunkt. Då varm fuktig luft från bostaden under den kalla delen av året kommer upp till ett kallt vindsutrymme, höjs den relativa fuktigheten och kondensering kan uppstå på underlagstaket med mikrobiell påväxt som följd.

Större mängd utomhusluft och/ eller ej helt tät ångspärr kan öka fuktigheten i utrymmet.

Vid eftersatt ventilation i bostaden ökar risken för missfärgningar och mikrobiell påväxt på vinden.

Utrymmerna ej helt krypbara och delvis ej möjliga att besiktiga.



KRYPGRUND

En krypgrund är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett, bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur/ luftfuktighet och fuktbelastning från marken. En krypgrund anses som en känd riskkonstruktion.

Risk finns för mikrobiell påväxt, missfärgningar och skador.

Fuktbelastningen i en krypgrund är som störst sommarhalvåret och höst då varm luft tar sig in via sockelventilerna/ håligheter och kyls ned. Varm luft kan bära mera fukt än kall luft. Hög fuktbelastning leder ofta till mögeltillväxt med luktproblem som kan ta sig in i bostaden.

Behandlat trä förekommer i utrymmet.

Detta är vanligt förekommande gällande byggåret.

Behandlat/ impregnerat trä i krypgrunden kan vid hög fuktighet avge en avvikande lukt som kan ta sig upp i bostaden.

Avvikande lukt kunde ej noteras i huset vid besiktningstillfället.

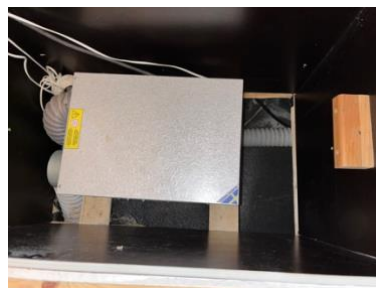
En sorptionsavfuktare har installerats och plast monterat mot mark i grunden vilket bedöms minska den fuktbelastning och risker som annars förekommer i en krypgrund.

-Viktigt att säkerställa att avfuktaren är i drift.

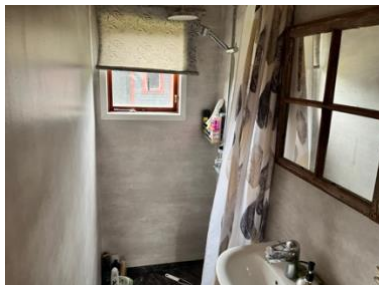
Krypgrunden har endast kontrollerats via bilder då avfuktaren är placerad i luckan.

Gästhuset är uppfört ovan en plintgrund. En öppen plintgrund är normalt ingen riskkonstruktion men känt är att ingående trädetaljer kan få fuktrelaterade skador om grunden utsätts för ökad fuktbelastning till exempel från mark, dagvatten etc. En plintgrund ställer sig i samma fuktstatus som omkringliggande luft.

-Grunden har ej kontrollerats på grund av låg höjd. Konstruktionen bör ej täppas till.



ENTRÉPLAN

Entré/ Hall	Inget övrigt att notera.
Sovrum 1	Inget övrigt att notera.
Duschrum	Fönster i duschzon innebär risk för fuktskada i fönsterparti och i omkringliggande konstruktioner vid oaktsamhet. Rör genomföringar förekommer genom golv (ej i duschzon). Detta är en avvikelse mot branschens rekommendationer gällande renoveringsåret men behöver inte betyda att installationen orsakar skador. Mekanisk frånluftsventilation är ej monterad i utrymmet. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden.  
Sovrum 2	Inget övrigt att notera.
Sovrum 3	Inget övrigt att notera.

Kök	Varmvattenberedare är placerad i diskbänkskåpet. Utrymmet saknar fuktsäkert golv. - Installation av ett vattenlarm kan vara ett alternativ för att ett ev. läckage ska upptäckas i tid. Enligt branschens rekommendationer bör köksblandarens vridning begränsas för att minska risken för fukt i omkringliggande konstruktioner. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden.  
Matplats/ Allrum	Inget övrigt att notera.

Gästhus

Entré/ Hall	Inget övrigt att notera.
Förråd	Det rekommenderas att läckagetrag monterats under kyl/ frys. Detta för att minska risken för fuktskador vid eventuellt läckage.
Sovrum	Inget övrigt att notera.
Wc/ Tvätt	Rör genomföringar förekommer genom golv. Detta är en avvikelse mot branschens rekommendationer gällande renoveringsåret men behöver inte betyda att installationen orsakar skador. Golvbrunnen sitter för nära väggen. Golvbrunn placerade nära vägen medför risk för att anslutande tätskikt ej är korrekt utfört. Vid fuktindikering som utfördes i utrymmet noterades inga förhöjda fuktvärden. 

RISKANALYS

-

Samtliga listade risker ovan samt när den tekniska livslängden passerat sin åldersgräns, kan ge upphov till fukt, mögel, röta och elak lukt.

En "Avvikelse" kan innebära att man inte tagit hänsyn till branschregler och kan också innebära ovan risker.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt 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.

ÖVRIGT

Det är få hus som är identiska.

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Som Säljare/ Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där.

Vänligen

Andreas Kindeland

MG Husbesiktning AB

andreas@mghusbesiktning.se

www.mghusbesiktning.se

079-102 34 01

TEKNISK LIVSLÄNGD

Olika konstruktioner och olika material har olika lång livslängd. En kombination av material kan ge både längre och kortare livslängd och i tabellen nedan har vi listat ungefärliga livslängder för en del standardkonstruktioner/material. Om besiktningsmannen inte har gjort någon notering under en viss punkt utan hänvisat till "Inget att notera som avviker från vad som anses normalt för konstruktionen eller normalt åldersslitage" kan det innebära att konstruktionen på sikt bör bytas även om det vid besiktningsstillfället inte hittades/påtalades några uppenbara brister. Ett typexempel är ett badrum som är äldre än sin beräknade livslängd, men som kan se fräscht ut.

Nämnvärt är också att man inte kan reklamera en konstruktion eller material vars livslängd är utdömt/ uppnått.

Konstruktionsdel	Livslängd	Konstruktionsdel	Livslängd
Elvärmeslingor i golv	25 år	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
Plastmatta i våtrum	20 år	(Takpannor av betong/tegel)	(30 år)
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel		Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år
* utfört före 1995	20 år	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
* utfört efter 1995	30 år	Hänggrännor/stuprör	25 år
Våtrumstapeter väggar	15 år	Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40 år
Avloppsledningar	50 år	Nytt undertak – invändigt	40 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Avloppstank	30 år	Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år	Målning fönster/dörrar	10 år
Träpanel (byte)	40 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Träpanel (målning)	10 år	Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Tegel	Ej byte	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Puts – tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Laminatgolv (gäller ej om det utsatts för fukt)	20 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Byte fönster	40 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering			
(inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning)	25 år	T ex varmvattenberedare, el-radiator	20 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Luftvärmepump	8 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år	Injustering av ventilationssystem	5 år
Badkar	30 år	Byte av fläktmotor	15 år
Värmeväxlare	20 år	Styr- och reglerutrustning	20 år
Kablar, centraler etc.	45 år	Värmepanna inkl. expansionskärl	20 år
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år		
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år		

BYGGTERMER

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 (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

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.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel 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

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i 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. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad 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 m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal 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.

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 luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Puts på rörwassmatta, 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. Utgöres 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.

Villkor

Överlåtelsebesiktning för säljare

2026.1

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 doldaelförsäkring.

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;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, 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.

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 beskaftenheten 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 besiktnings-utlåtande 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 överlåtelse tillfället 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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. Text 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.

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 9 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.

Skjer 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 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.