

DENSIA

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

7 april 2026



Nacka Älgö 93:10

Älgövägen 320

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 besiktningsföretaget 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. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.



Densia AB
Box 44008
100 73 Stockholm

Besöksadress: Livdjursgatan 4
Org. nr: 556610-0169
Styrelsens säte: Stockholm

E-post: info@densia.se
Telefon direkt: 08-556 766 40
Webbplats: www.densia.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
OKULÄR BESIKTNING	3
RISKANALYS.....	9
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	9
BILAGA 1: FOTON.....	10
BILAGA 2: Villkor överlåtelsebesiktning för säljare	12

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

För Säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Nacka Älgö 93:10
Adress:	Älgövägen 320
Postnummer och Ort:	133 37 Saltsjöbaden
Kommun:	Nacka
Fastighetsägare:	Finn Harald Ruud (enligt uppgift)

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Finn Harald Ruud
Uppdragsnummer:	71491-89176

Besiktningsman

Besiktningsman:	Ola Engström Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Certifierings- /medlemsnummer:	C002317
Telefon:	073-0565465
Epost:	ola.engstrom@densia.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av huvudbyggnaden
Besiktningsdag:	2026-04-07 tid: 9,00
Närvarande:	Finn Harald Ruud

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogade villkorsbilagor har signerats av uppdragsgivaren. Innan uppdraget gjordes en genomgång av uppdragets omfattning. 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar: Div. ritningar.

Information från säljaren eller dess ombud: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

- Huvudbyggnaden uppfördes ca 1905. Säljarna har ägt fastigheten sedan 2010.
- Huset byggdes till och äldre delar renoverades ca 2005-06 genom tidigare ägaren.
- Fasader har Falu Rödfärg och de målades senast för ca 7 år sedan. Delar av fasaden har skador i virket och behöver bytas.
- Fönster har kopplade 2-glas i äldre delarna och 2-glas med isolerrutor (Velfac) i tillbyggda delarna. Vissa av de äldre fönstren ex. i TV-rum är i dåligt skick och behöver bytas.
- Takbeläggningen på ursprungliga delen har tegelpannor med okänd ålder. Tillbyggda delen har plant tak med grus/trall och ovanliggande takterrass. Enligt tidigare ägare är konstruktionen överdimensionerad för att tåla belastning. Inga tecken på läckage har noterats.
- Tillbyggda delar har platta på mark och äldre delar krypgrund som är svårtillgänglig.
- Dränering och fuktskydd har okänt utförande. Inga tecken på problem har noterats.
- Trallbrädor på altanen intill huset är slitna. Konstruktionen bör göras om.
- Våtrummen i de tillbyggda delarna byggdes 2005-06 (även kök). Nedre badrummet hade ursprungligen invändig pool. Man har ersatt poolen med badkar och byggt upp golvet. Duschrummet i den ursprungliga delen har äldre utförande (exakt ålder okänd). Inga tecken på problem har noterats. Alla arbeten har utförts av fackmän.
- Trägolven i flera av rummen består av teak. Fuktrosor har uppkommit på vissa ställen ex. när man haft balkongdörrar öppna och spillt.
- Kaffemaskinen är trasig. Utöver det fungerar alla maskiner och installationer på fastigheten.
- Uppvärmningen fungerar bra. Byggnaden värms via bergvärmepump med vattenburna golvslingor i nya delarna och vattenburna radiatorer i ursprungliga delen. Värmepumpen byttes 2024. Två av våtrummen har elvärmegolv och i nedre badrummet finns en eluppvärmd vägg. Inget av detta används dock.
- Det finns även möjlighet att kyla vissa sovrum via bergvärmens. Aggregat finns i utrymme över duschrum. Kyla har dock ej använts under säljarnas tid.
- Det finns två eldstäder. Öppna spisen används knappt. De sotar regelbundet. Inga tecken på otätheter eller problem har noterats.
- Avlopp och vattenförsörjning fungerar bra. Fastigheten är anslutet till kommunala nätet. Avloppet är ett LPS-system med en kvarn/pump som leder spillvattnet till gatan.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har noterats i huset.
- Ventilationen är utförd som självdrag i vissa delar. Nedre badrummet (f.d. poolrum) har mekaniskt från- och tilluftssystem.
- Inga tecken på sättningar har noterats på byggnaden under säljarnas tid. Byggnaden står mestadels på berg.
- Det har förekommit att möss tagit sig in. Utöver det har man inte haft några problem med skadedjur.
- Radonhalten mättes 2011 med resultat under gränsvärdet.
- Elinstallationen fungerar bra. Alla arbeten har utförts av fackmän.
- Energideklaration är beställd.
- Säljaren känner inte till några allvarliga brister eller annan information som inte tagits upp som kan vara viktigt för köparen att ta ställning till.
- Det finns inga kända problem med invasiva växter på fastigheten.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktning (in- och utvändigt) har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av ev. förvaring, maskinell utrustning, möbler, mattor, växter, belamrade ytor etc.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som inte varit besiktningbara har besiktningsmannen inget ansvar. Följande byggdelar var inte besiktningbara (av andra skäl än förvaring etc.).

- Delar av nockvindar gick inte att se.
- Utrymme mellan ytter- och innertak (parallelltak).
- Stora delar av kryppgrunden gick ej att se. Låg höjd och rörinstallationer.
- Ev. slutna/dolda utrymmen som kan vara svåra att upptäcka trots noggrann avsyning.
- Ytor under altaner. Hussockel, mark m.m.
- Tätskiktet och utförandet under trallen på takterrassen och balkongen.
- Dräneringens utförande och funktion.
- Utrymmet under trappan i hobbyrum/arbetsrum är förbyggt.
- Utrymme under köksskåpen.

Ej besiktningbara byggdelar kan (beroende på omständigheterna) ändå ingå i köparens undersökningsplikt. Enbart förekomst av snö t.ex. innebär inte att undersökningsplikten upphävs.

Besiktningsmannen kan genomföra besiktningen delvis med stickprovskontroll ex. av fönster, takpannor eller andra delar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

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 av 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.

Väderlek	Ca 7°C och klart
<u>Huvudbyggnad</u>	
Byggnadstyp:	Friliggande byggnad i 1 plan, tillbyggd del har även suterrängplan
Byggnadsår:	1905, tillbyggt 2010 (enligt säljare)
Grundläggning:	Krypgrund, platta på mark (bedömt från ritning)
Grundmur:	Stengrund, ev. Leca (bedömt från ritning)
Stomme:	Trä, ev. Leca (bedömt från ritning)
Bjälklag:	Trä, betong (bedömt från ritning)
Fasad:	Träpanel, puts med utanpåliggande träribbor
Fönster:	2-glas med kopplade bågar, 2-glas med isolerrutor
Yttertak:	Sadeltak med tegelpannor, plant tak vid takterrass
Uppvärmning:	Vattenburet system med bergvärme
Ventilation:	Självdrag. Delar av tillbyggnad har mekanisk från- och tilluft

NOTERINGAR

Huvudbyggnad

- Allmänt**
- Besiktningen är okulär, utförs stickprovsmässigt och delvis översiktligt ex. avseende fasad, tak, grund, inspektionsluckor m.m. Detta innebär att alla delar inte avsynas i detalj och det är inte möjligt att upptäcka alla eventuella brister vid en besiktning.

UTVÄNDIGT

- Mark**
- Marklutning mot husets entrésida. Det ökar fuktbelastningen mot grunden vilket ställer krav på avledning, dränering och fuktskydd. Dränering och fuktskydd har okänd ålder och utförande. Utförandet går inte att se.

- Grundmur**
- Övre delen av fuktskyddet ligger över marknivån på östra gaveln vid tillbyggnad. Den ska ligga under mark för att skyddas. Listen glipar mot grunden.

- Fasad**
- Allmänt underhållsbehov. Torrsprickor och färgsläpp på panel och foder (även på träribbor vid tillbyggda delar). Vissa panel- och offerbrädor med rötskador vilket kräver utbyte av virke. Altantrallen ligger delvis mot fasaden vilket ökar risken för skador. Kontakta fackman för kontroll och åtgärd.
 - Luftning (ventilerad öppning) saknas i underkant av fasad. Utförandet är dock vanligt förekommande. Om fukt tar sig in bakom panelen försämras uttorkningen.
 - Ytan bakom träribbor (puts etc.) på tillbyggda delen är svår att se.

- Fönster/
dörrar**
- Färgsläpp, kittsläpp och torrsprickor noteras på fönster och dörrar i varierande omfattning. Vissa fönster har rötskador vilket kräver utbyte av virke. Allmänt underhållsbehov.
 - Läckage av luft (punktering) kan uppstå i äldre isolerglasfönster vilket kan vara svårt att upptäcka.

- Krypgrund**
- Avsynades endast delvis från öppning i södra delen p.g.a. lågt utrymme och rördragning. Stora delar gick ej att se. Se bilder.

- Yttertak och
avvattning**
- Tegeltaket är brant och pannorna går ej att beträda vilket begränsade avsyningsmöjligheten. Taket avsynades stickprovsmässigt från takfot, taksteg, plattform och på avstånd. Se bilder.
 - Några trasiga takpannor och pannor ur läge ex. intill rännedal. Se bild.
 - Nedre bärläkten har utelämnats varför pannorna ligger an mot takpappen.
 - Stående vatten på plåttak intill takfönster.

Man bör kontakta fackman för att justera och byta trasiga pannor för att minska risken för problem. Möjligheten att upptäcka ev. läckage minskar eftersom inspekterbar vind saknas. Takbeläggningens exakta ålder är okänd.

- Takterrass**
- Glipta i övre del av räcke (barnsäkerhet).

INVÄNDIGT

- Allmänt**
- Alla öppningsbara fönster bör ha barnsäkra fönsterspärarrar. Fönster och altandörrar öppnades endast via stickprov (ej alla).
 - En del rörelsesprickor noteras i ytskikt i vägg/tak och skarvar.
 - Begränsad ventilation i delar av huset (vanligt i äldre hus).
- Nockvind**
- Endast delar av utrymmet har golv och en begränsad del gick att se. Delar av vinden har installationer och är inredd med brädor mot yttertak.
 - Missfärgning, mikrobiell påväxt på undersidan av yttertaksbrädor (vanligt på kallvindar). Håll under uppsikt. Se bild.
 - Musspillning noteras lokalt.
- Entréplan**
- Entré/hall**
- Mycket förvaring i garderob vilket begränsade avsyningsmöjligheten.
- WC**
- Toalettciestern och blandare är inbyggda i väggen. Oklart om tät botten och läckageindikering finns bakom. Om det saknas riskerar man att inte upptäcka ev. läckage.
 - Tröskel saknas.
- Korridor**
-
- Duschrum**
- Toalettciestern, dusch- och tvättställsblandare är inbyggda i väggen. Oklart om tät botten och läckageindikering finns bakom. Om det saknas riskerar man att inte upptäcka ev. läckage.
 - Smuts och bruk i golvbrunn vilket begränsar bedömning av utförandet.
 - Fönster i duschzonen. Undvik överspolning.
- Utrymme över duschrum**
- Mycket installationer för värme/kyla. Utrymmet är svårt att se. Rör för läckageindikering noteras i golv. Oklart var det leds.
- Sovrum 1 (sydöst)**
- Fuktrosor på trägolv, mest påtagligt vid altandörr (se även säljarupplysning). Syns även i andra rum med samma typ av golv.
- Sovrum 2**
-
- Matplats**
-
- Kök**
- Otätt i diskbänkskåp. Det bör vara vattentätt underlag i eller under diskbänkskåpet för att upptäcka och hindra skador från ev. läckage. Musspillning bakom skåp. Utrymmet under skåpen gick ej att se (sparksockel gick ej att lossa).
 - Droppskydd saknas under kyl/frys.
 - Utrymme med luckor i yttervägg bredvid altandörr är isolerade med filter. Synlig isolering bakom. Risk för luftläckage/kondens etc. i väggen.
 - Några golvklinker med bom-ljud noteras (stora plattor).
- TV-rum**
- Radiatorer ligger bakom elementskydd vilket försvårar avsyning av ytan bakom. Kontrollerades stickprovsmässigt.
- Sovrum 3 (sydväst)**
-

- Duschrum**
- Äldre utrymme (okänt årtal).
 - Del av tätskiktsmanschetten ligger under klämringen i golvbrunnen (ingen del av tätskiktet skall synas under klämringen). Golvbrunnen ligger nära väggen vilket kan försvåra montering av tätskikt.
 - Golvet i duschzonen är relativt plant vilket kan ge sämre avrinning/stående vatten.
 - Silikonfog har lagts i golv/väggvinkel i duschen vilket riskerar hindra uttorkning/avrinning av vatten under plattorna.
 - Fönster i duschzonen. Undvik överspolning.
 - Avsättningen för tvättställets avlopp ligger intill väggen vilket försvårar tät anslutning av tätskiktet.
 - Toalett-cistern är inbyggd i väggen. Oklart om tät botten och läckageindikering finns bakom. Om det saknas riskerar man att inte upptäcka ev. läckage.
 - Glipa noteras mellan tröskel och klinker. Vid vatten på golv riskerar det rinna ut till angränsande rum.
- Klädkammare (nordväst)**
- Mycket förvaring/garderob vilket begränsade avsyningsmöjligheten.
- Nedre plan**
- Sovrum 1 (sydöst)**
- Fuktrosor på trägolv (se även säljarupplysning och tidigare notering).
- Hobbyrum/Arbetsrum**
- Utrymmet under trappan är förbyggt och går ej att se.
 - Några golvklinker med bom-ljud noteras.
- Klädkammare**
- Mycket förvaring vilket begränsade avsyningsmöjligheten.
- Relax (f.d. poolrum)**
- Golv i trä har byggts runt karet för att täcka den tidigare poolen. Utrymmet under avsynades delvis via lucka i golv. Avvikande lukt i utrymmet under karet (troligen fuktigt utrymme med begränsad ventilation).
 - Glipa noteras mellan tröskel och klinker mot hobbyrum. Uppvik av tätskikt saknas mot tröskeln.
- Duschrum/WC/bastu**
- Duschblandare och toalett-cistern är inbyggda i väggen. Oklart om tät botten och läckageindikering finns bakom. Om det saknas riskerar man att inte upptäcka ev. läckage.
 - Klinker har fäst på underliggande klinkerplattor (syns vid golvbrunn). Oklart varför.
 - Utförandet för väggnära golvbrunn är i allmänhet svårt att bedöma. Dokumentation saknas. Typgodkännande för väggnära golvbrunnar kom först i oktober 2008.
 - I bastudelen noteras fuktpåverkad dörrkarm/foder. Ytan under lavar är svårt att se. Äldre klinker och golvbrunn syns delvis (lavar måste lossas för att komma in under). Bristande ventilation i bastudel. Tilluften verkar tas i utrymme under trappan (slutet utrymme).

- Tvättstuga**
- Klämring och tätskikt saknas i golvbrunnen. Okänt utförande. Undvik onödig fuktbelastning på golv.
 - Glipa noteras mellan tröskel och klinker. Uppvik av tätskikt saknas mot tröskeln.
 - Tvättställsblandare inbyggda i väggen (se tidigare noteringar).

- Förråd**
- Rörkopplingar i vägglits utan fuksäker botten.

**Källarutrymmen
med ingång från
utsida**

- Förråd**
- Mycket förvaring vilket begränsade avsyningsmöjligheten. Okänd takkonstruktion under balkong.
 - Berg i dagen. Spricka i grundmur. Ytterligare förändringar kan inte uteslutas. Håll under uppsikt.

- Bergrum**
- Berg i dagen. Fuktspår på mark intill berg (vanligt vid berg i dagen). En del äldre rötter, grenar på marken.

- Rum med pool-
och värme-
installationer**
- Lyftbart plåtgolv. Svårt att se under.
 - Lokal spricka i grundmur. Ytterligare förändringar kan inte uteslutas. Håll under uppsikt.

RISKANALYS

3.1 Delar av huset har kryppgrund vilket är en riskkonstruktion. Stora delar av grunden går ej att se p.g.a. svårtillgänglighet. Kryppgrunder får periodvis hög fuktnivå när varm och fuktig uteluft kommer in i grunden och kyls ned. Till det kommer fukt från marken. Den fuktiga miljön i grunden kan skada fuktkänsliga material i och i anslutning till utrymmet vilket riskerar påverka boendemiljön med lukter m.m. Exempel på skador som kan uppstå är: mögel och/eller andra mikrobiella skador, nedbrutna material, lukter, deformationer m.m.

3.2 Takterrassen är låglutande. Det gör avrinningen sämre och fuktbelastningen högre vilket ökar risken för läckage. Utrymmet mellan ytter- och innertak är inte möjligt att se vilket gör att eventuella läckage eller kondensproblem blir svårare att upptäcka.

3.3 Fasad och fönster på äldre delen är slitna och det finns rötskadat virke. Risk för skador på bakomliggande delar som ej går att se.

3.4 Bristerna i våtrummen försämrar fuktsäkerheten vilket kan leda till skador.

3.5 Utrymmet mellan ytter- och innertak är inte möjligt att se vid parallelltak och slutna eller svårtillgängliganockvindar. Det gör att eventuella kondensproblem (ex. mikrobiell påväxt) från insidan eller läckage från utsidan blir svårare att upptäcka.

Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av ovan nämnda typer.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Installationer (el, vatten, avlopp, värme, ventilation etc.) och andra väsentliga delar ingår inte i detta uppdrag vilket man måste vara medveten om.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning avseende riskanalys eller andra punkter med anledning av utlåandet än de som tas upp under denna rubrik. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Sådan utredning kan också innefatta utrymmen som inte varit besiktningsbara.

Stockholm 2026-04-22

DENSIA

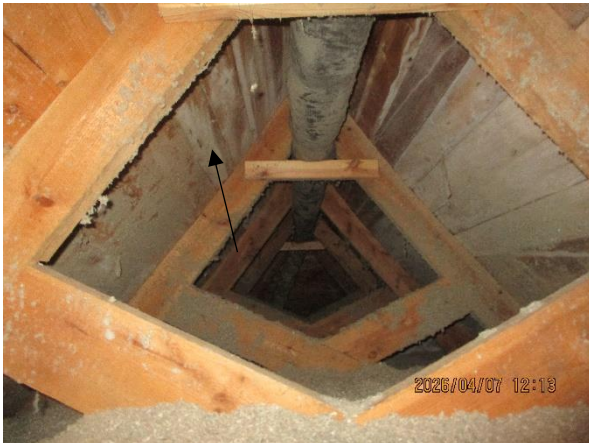


Ola Engström

av RISE certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer: 71491



BILAGA 1: FOTON

Missfärgning, påväxt på vind



Allmän bild vid ingång till kryppgrund



Allmän bild i kryppgrund



Allmän bild i kryppgrund



Allmän bild på tak



Trasiga pannor och pannor ur läge



Allmän bild på tak



Skadad offerbräda

BILAGA 2: Villkor överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen 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 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;

- 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 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 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 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 uppräftar 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 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 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 besiktnings-mannens 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 samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall 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.