



# Överlåtelsebesiktning



Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

## Fastighet: Nacka Sicklaön 255:6

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 besiktningsmannen 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.

Tänk på att du som köpare av fastigheten och uppdragsgivare av denna besiktning, alltid har möjlighet att kontakta besiktningsmannen för att ställa frågor rörande de noteringar och texter som detta protokoll innehåller. Vi på Appel Besiktningar AB lägger stor vikt vid att du som uppdragsgivare skall förstå och kunna tolka utlåtandet.





## Innehållsförteckning

---

|   |    |
|---|----|
| Objekt .....  | 3  |
| Byggnadsbeskrivning.....                                | 4  |
| Muntliga upplysningar/ tillhandahållna handlingar ..... | 5  |
| Okulär besiktning – förklaringar .....                  | 6  |
| Noteringar .....  | 7  |
| Risikanalyis.....                                       | 14 |
| Fortsatt teknisk utredning.....                         | 15 |
| Bilaga 1 – Fuktmätning.....                             | 16 |
| Bilaga 2 – Radonindikering.....                         | 18 |
| Bilaga 3 – Areamätning .....                            | 19 |
| Bilaga 4 – Villkor.....                                 | 20 |





## Objekt

---

### ADRESS

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Objektsadress:        | Måsungevägen 15, 131 50 Saltsjö-Duvnäs   |
| Fastighetsbeteckning: | Nacka Sicklaön 255:6   |
| Besiktning:           | Överlåtelsebesiktning total  |
| Besiktnings nr:       | EA241211-01  |
| Uppdragsgivare:       | Lars Nyberg  |
| Fastighetsägare:      | Lars Nyberg  |
| Besiktningsman:       | Erik Appel<br>Mail: <a href="mailto:info@appelbesiktningarab.se">info@appelbesiktningarab.se</a><br>Mob: 073-747 10 28 |
| Besiktningsdag:       | 2024-12-11   |
| Närvarande:           | Lars Nyberg samt Erik Appel, Appel Besiktningar AB   |
| Väderlek:             | Halvklart 0°C  |





## Byggnadsbeskrivning

### OBJEKT

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Byggnadsår/ Ombyggnadsår: | 1956  |
| Grundkonstruktion:        | Suterräng   |
| Grundmur:                 | Betong  |
| Byggnadstyp:              | Friliggande hus med 1 våningsplan samt suterrängplan                      |
| Bjälklag:                 | Betong  |
| Stomme material:          | Betong  |
| Murstock:                 | Tegel   |
| Takbeläggning:            | Takpapp   |
| Värmesystem:              | Bergvärme till ett vattenburet värmesystem samt 2st luft/luft värmepumpar |
| Ventilation:              | Självdagsventilation (S)  |
| Fönster:                  | 2 glasfönster   |
| Fasad:                    | Betongfasad samt viss träpanel  |
| Hängrännor och stuprör:   | Galvad plåt   |
| Plåtarbeten:              | Galvad plåt   |
| Terrängförhållande:       | Kuperad trädgårdstomt   |





## Muntliga upplysningar/tillhandahållna handlingar

### Granskning av tillhandahållna handlingar samt lämnad information

Upplysningar är lämnade av säljare, besiktningsmannen garanterar inte riktigheten i lämnade uppgifter och tillhandahållna handlingar som mottages.

Tillhandahållna Handlingar:

- Det tillhandahölls inga relevanta dokument vid besiktningen.

Information från säljare:

- Säljaren förvärvade fastigheten 2015.
- Utsidan på fönstren på baksida renoverades 2024.
- Bergvärme installerades 2011–12.
- Luft/luft värmepumpar installerades 2015.
- Säljaren har gjort löpande renoveringar av byggnaden under ägandetiden.

Upplysningar om fel i fastigheten:

- Inga fel och brister.





## Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

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/ gjort besiktningen från takstege, stege vid takfoten samt från vindsluckan i dessa fall.

Det är besiktningsmannen som tar detta beslut på plats.

Uppgifter i Byggnadsbeskrivning kan vara lämnad av säljare om något inte kunnat verifierats på plats.

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 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.

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

**Fortsatt teknisk utredning / rekommendationer** – Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare. Under denna rubrik innefattas också eventuella rekommendationer.

\*Fuktindikering:

En utanpåliggande indikering. Fuktindikeringen 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, även mot bakomliggande rör och annan metall. Det kan vara svårt att verifiera mätresultat i badrum med kakel och klinker.





## Noteringar

---

Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

---

### 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.

#### Allmänt inomhus/utomhus

---

Allmänt

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

Vid besiktningen noterades att man har en viss avvikande doft i byggnaden.








## Utvändigt

|                    |  |
|--------------------|--|
| Markförhållanden   | <p>Det noterades att man har man viss växtlighet i byggnadens direkta närhet samt att man har visst marklut emot byggnaden.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>  |
| Fasad              | <p>Det noterades ett visst tvätt/målningsbehov av fasaden samt noterads några mindre sprickor i fasaden.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>                     |
| Fönster och dörrar | <p>Det noterades att vissa av byggnadens dörrar och fönster har ett visst tvätt/målningsbehov.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>                              |





|                    |  |
|--------------------|--|
| Hängrännor/stuprör | <p>Det rekommenderas att man alltid leder bort eventuellt vatten från stuprören. Det noterades att vissa hängrännor/stuprör har ett visst justeringsbehov samt rekommenderas att man ser till att lövsilen till brunnen alltid är ren. Om man inte leder bort vattnet är risken stor att den rinner in emot byggnaden.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>  |
| Tak                | <p>Vissa plåtar på yttertaket har ett visst justeringsbehov samt noterades att ytpappen rest sig lite på vissa platser.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>    |
| Grundsockel        | <p>Det noterades att man har mindre sprickor i grundsockeln samt visst färg/putssläpp.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>   |
| Vind               | <p>Då byggnaden har ett parallelltak fanns inget vindsutrymme att besikta.</p>   |



Krypgrund

Det noterades att man har mindre missfärgningar från fukt på delar av grundelementen. Dessa bedöms vara av äldre sort och var torra vid besiktningstillfället. Det rekommenderas att man ordnar så att man får kontrolldosan med värdena till avfuktaren i utrymmet kommer in i tex pannrummet. Detta skulle göra det enklare att avläsa den. Det rekommenderas att man ordnar låsningen till utrymmet.

Se riskanalys 2.





## Entréplan



|          |   |
|----------|---|
| Sovrum 1 | Inget att notera.   |
| Lekrum   | Inget att notera.   |
| Badrum   | <p>Äldre våtrum. Det noterades att man har rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler). Man har ett träfönster i våtzon 1 samt noterades att golvlinkern har ej viss sprickbildning.</p> <p>Se riskanalys 3.</p>  |
| Matplats | <p>Det noterades att räcket vid trappan ej var barnsäkrat. Man har en missfärgning i innertaket från ett tidigare vattenläckage. Missfärgningen var torr vid besiktningstillfället.</p>   |
| Kök      | <p>Det rekommenderas att man installerar ett vattenindikationslarm i diskbänkskåpet samt fäster upp avloppsslangen från diskmaskinen i fast material.</p>    |



Besiktningsnummer: EA241211-01

APPEL BESIKTNINGAR AB



Datum: 2024-12-11

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Vardagsrum                | <p>Det noterades att räcket vid trappan ej var barnsäkrat. Man har en missfärgning i innertaket från ett tidigare vattenläckage. Missfärgningen var torr vid besiktningstillfället.</p>  |
| Trappa till suterrängplan | <p>Det noterades att räcket ej var barnsäkrat samt sviktade vissa trappsteg.</p>    |





## Suterrängplan

|                   |  |
|-------------------|--|
| Hall              | Inget att notera.  |
| Tvättstuga        | <p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har den gamla gjutjärnsbrunnen kvar i golvet samt ligger den närmare väggen än 200mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p>   |
| Pannrum           | <p>Äldre våtutrymme. Det noterades att man har den gamla gjutjärnsbrunnen kvar i golvet samt ligger den närmare väggen än 200mm och rörgenomföringar i golvet närmare väggen än 60mm (detta var godkänt vid montage enligt då gällande branschregler).</p> <p>Se riskanalys 3.</p>  |
| Wc                | <p>Äldre våtutrymme.</p> <p>Se riskanalys 3.</p>   |
| Förråd/matkällare | Inget att notera.  |
| Klädkammare       | Inget att notera.  |
| Sovrum 1          | Inget att notera.  |
| Allrum/entré      | Inget att notera.  |
| Sovrum 2          | Inget att notera.  |



## Riskanalys

---

1. När det finns brister i fasad eller i montaget/underhållet av snickerier, fönster och plåtdetaljer finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador i angränsande konstruktioner. När det är sprickor i fasaden finns det en risk att vatten kan tränga in och orsaka skador på angränsande konstruktioner samt att sprickan kan förvärras på grund av frostsprängning. När vatten från stuprör inte leds bort genom dagvattenledningar utan får rinna ut i anslutning till byggnaden och när det finns skador på rännor och rör, finns det en risk att man ökar fuktillskottet i grundkonstruktionen och på närliggande konstruktioner som då kan orsaka skador. Ledningarna/dagvattenbrunnarna kan sättas igen om löv och annat skräp ej stoppas från att följa med regnvattnet. När marken lutar mot byggnaden finns det en risk att ytvatten kan komma in i grundkonstruktionen och orsaka skador. Närliggande rabatter och planteringar (träd och buskar) kan komma att eller har påverkat grundkonstruktioner negativt med sitt/sina rotsystem och kan orsaka skador. Planteringar ökar även fuktbelastningen på fasad och grundmur samt kan täppa till eventuella luftspalter vid takfot vilket även där kan skapa/orsaka skador på vind. Det krävs mer underhåll när man har tak som är lågt lutande (carporten). Detta innebär att man tex måste skotta av snö från taket om belastningarna blir för höga.
2. Otätheter mellan ett varmt och kallt utrymme innebär en risk för konvektionsskador i det kallautrymmet. Varm fuktig luft kan passera genom hål/springor och orsaka missfärgningar. När man fått missfärgning på vinden är det en indikering på att man har fått en förhöjd fuktstatus i luften på vinden så att ett gynnsamt klimat för en tillväxt har uppstått. Det kan vara en indikering på att ventilationen inomhus är undermålig. Missfärgningen kan skapa dålig lukt och skador.
3. I våtutrymmena (bad, wc, dusch och tvättstuga) skall det finnas ett tillfredställande fuktskydd. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor där keramiska plattor har applicerats är väldigt begränsad. När det inte finns dokumentation som garanterar att arbetet är branschmässigt utfört eller om det finns avvikelser från branschstandard, kan inte risken för skador i angränsande konstruktioner helt uteslutas även om ingen fukt indikerades.
4. En källare utsätts i regel mer eller mindre för permanent fuktpåverkan från angränsande mark och fuktindikering förekommer punktvis på källarväggarna och på golvet i vanlig omfattning för hustypen. Utifrån erfarenhet är det känt att konstruktioner och beläggningar/beklädnader med organiska och täta material mot golv- och väggytor bör undvikas, då skador kan uppstå. Detta kan leda till en elak lukt. Det kan inte uteslutas att brister föreligger alternativt kommer att uppstå i dräneringsmaterialen då den tekniska livslängden har passerat. När det har blivit mineralutfällningar/fuktgenomslag på ytorna är det en indikering på att materialet har varit fuktigt en längre tid och att dräneringen är i behov av en förbättring. Är ytan målad med en icke ånggenomsläpplig färg finns det en risk att fukten vandrar upp i konstruktionerna och orsaka skador. Det kan inte uteslutas att dessa brister kommer att orsaka skador.

---

Samtliga listade risker noterade i protokollet 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 men 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. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en besiktningssgenomgång görs, antingen via telefon eller på plats.

---

### Vänliga hälsningar

**APPEL BESIKTNINGAR AB**

**Erik Appel**

Besiktningssman, SBR

Appel Besiktningar AB

Växel: 073-747 10 28

[info@appelbesiktningarab.se](mailto:info@appelbesiktningarab.se)

[www.appelbesiktningarab.se](http://www.appelbesiktningarab.se)





## Bilaga 1 – Fuktmätning

### Mätning

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Information från uppdragsgivare | Ingen information lämnades.   |
| Utförande                       | Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen utfördes med Protimeter Surveymaster samt Testo 605i.  |
| Information                     | <p>Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i krypprunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden. Vid långvarigt regn/ snösmältning kan ofta förhöjd lokal fuktighet noteras.</p> <p>Luftfuktighet (RF)</p> <p>Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</p> |







## Bilaga 1 – Fuktmätning resultat

### Resultat

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Källarplan<br>(yttervägg) | 85 %RH Det noterades ej några förhöjda fuktvärden i ytterväggarna.<br>104 %RH noterades i golvet och en bit upp på ytterväggen. Detta är normalt i denna typ av byggnad. |
| Fukttillskott             | 2,85gr/m3  |
| Fuktkvotsmätning          | 15,2 %FK i karmen vid matkällaren.   |
| Bilder                    |   |

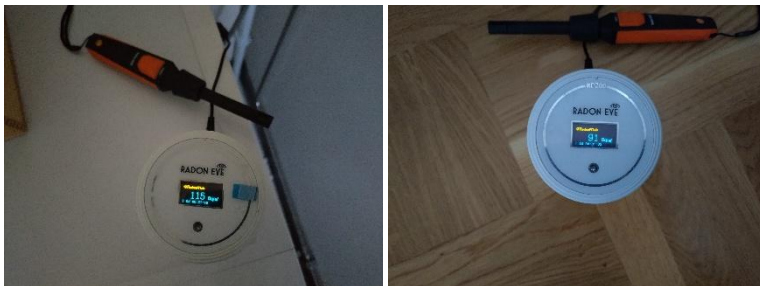
### Slutsats och rekommendationer:

Vid denna besiktning så gjordes det stickprovsmätningar i olika delar i byggnaden och vid dessa mätningar påträffades vissa förhöjda fuktvärden. Detta bedöms att dessa värden är normala för denna typ av byggnad och behöver inte åtgärdas men man skall ha de berörda områdena under normal uppsikt.



## Bilaga 2 – Radonindikation

| Mätpunkt                   | Radonhalt<br>Bq/m <sup>3</sup> (medelvärde) | Mättid | Gränsvärde Bq/m <sup>3</sup> | Slutsats   |
|----------------------------|---|--------|------------------------------|--|
| 1                          | 1   | 1      | 1                            | 1  |
| Allrum<br>(suterrängplan)  | 91  | 2 tim  | <200                         | Inga förhöjda värden noterades vid radonmätningen. |
| Pannrum<br>(suterrängplan) | 115   | 2 tim  | <200                         | Något förhöjda värden noterades vid radonmätning   |



### Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 30%.





## Bilaga 3 – Areamätning

### NOTERINGAR

|                  |  |                           |
|------------------|--|---------------------------|
| Förutsättningar: | Mätningen gjordes på plats i en fullt möblerad byggnad. Inga planritningar presenterades.  |                           |
| Uppmätning:      | Mått är tagna på plats med en Bosch lasermätare.   |                           |
| Utförande:       | Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo och biareor. Areor anges i m <sup>2</sup> . Mätningen är utförd med reservation om en felmarginal om +/- 2 m <sup>2</sup> . |                           |
| Resultat:        | <b>Huset har en total boarea på:</b>   | <b>183 m<sup>2</sup>.</b> |
|                  | Varav suterrängplan:   | 78 m <sup>2</sup> .       |
|                  | Varav övreplan:  | 105 m <sup>2</sup> .      |
|                  | Biyta på suterrängplan:  | 0 m <sup>2</sup> .        |





## Bilaga 4 – Villkor

---

### **SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE**

#### **Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för köpare**

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk okulär undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet kan utgöra en del av den undersökning av fastigheten som en köpare är skyldig att genomföra i samband med fastighetsköpet. Besiktningsutlåtandet ersätter dock inte köparens undersökningsplikt.

#### **Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare**

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk okulär undersökning som verkställs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

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 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

#### **Genomförandet av en överlåtelsebesiktning**

##### **Uppdragsbekräftelse**

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren alternativt bekräftar uppdragsgivaren villkor och uppdrag digitalt via besiktningsföretagets sajt (besiktigt.se). Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

##### **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.

##### **Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten. Överlåtelsebesiktningens omfattning framgår av uppdragsbekräftelsen med tillhörande villkor för överlåtelsebesiktningen.

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, förutsatt att besiktningsmannen kan utföra sitt arbete professionellt i dessa utrymmen. Detta beslut är besiktningsmannens att ta.

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.





### 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. Besiktningsmannens ansvar för besiktningsutlåtandet framgår av villkoren för uppdraget.

### Risakanalys

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 riskanalysen lägger besiktningsmannen främst 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.

#### Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

Genom en överlåtelsebesiktning för köpare klagörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klagörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningsutlåtandet.

De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare normalt inte göra gällande 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.

Överlåtelsebesiktningens omfattning är mindre än en köparens undersökningsplikt enligt lag och i besiktningsmannens uppdrag ingår normalt inte att fullgöra köparens undersökningsplikt avseende de besiktade delarna av fastigheten.

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. Både köparen och säljaren måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.





### **NEDAN FEM PUNKTER GÄLLER KÖPARE**

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningensutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:

1. Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,
2. eller att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
3. eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningensutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
4. eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningensutlåtandet inte föreligger,
5. eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

#### **Tilläggsuppdrag**

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

Säljaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningensmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. 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.

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 särskild bilaga till besiktningensutlåtandet från överlåtelsebesiktningen eller i ett eget utlåtande.

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

### **ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET**

#### **1. Begreppsbestämningar**

- 1.1 Med uppdragsgivare avses köparen av fastigheten eller någon som är intresserad av att köpa fastigheten. Alternativt säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningensuppdraget av besiktningensmannen.
- 1.2 Med besiktningensman avses i tillämpliga delar även det besiktningensföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.
- 1.3 Med fel 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.
- 1.4 Med fastighet kan avses den del av fastigheten som omfattas av besiktningen.





## 2. Överlåtelsebesiktningens omfattning

2.1 Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

2.2 Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, vidbyggt garage/carport och den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela fastigheten.

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

2.4 I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

2.5 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.

## 3. Uppdragsgivarens skyldigheter

3.1 Uppdragsgivaren ska se till att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

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

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

## 4. Besiktningsmannens åtagande och ansvar

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

4.2 Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år.

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

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

4.5 Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsestillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

4.6 Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,2 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

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

4.8 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.

4.9 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 inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

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





### **5. Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet**

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

5.2 Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens/besiktningsföretagets uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen/besiktningsföretaget har i samband med överlåtelse rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

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

### **ÖVRIGA VILKOR – TILLÄGGSUPPDRAG**

#### **OKULÄR EL- OCH VA KONTROLL**

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

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på ägares uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten/avloppsinstallationer.

Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el- och vatten/avloppsinstallationer i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker, VVS-installatör/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte behörighet i ovan nämnda genrer.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

#### **ÖVRIG INFORMATION GÄLLANDE REKLAMATION**

Fel som uppstått på grund av väderfenomen/ extrema väderförhållanden är inte en giltig anledning för reklamation.

Besiktningar som utförs till grund för att teckna försäkringslösningar/ avtal kan inte ligga till grund för reklamation. Detta då besiktningen måste vara utförd på samma grunder som en överlåtelsebesiktning samt enligt villkor för denna besiktning.

