

## **KALMAR SÖREGÄRDE 8:1**

**Söregärde 208, 395 93 Rockneby**



**Överlåtelsebesiktning för Säljare**

**2018-03-19**



## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

VERSION 2018.1

<b>OBJEKT</b>	
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kalmar Söregärde 8:1
<b>Adress</b>	Söregärde 208
<b>Postnummer/Ort</b>	395 93 Rockneby
<b>Beställare</b>	Sven-Olof Nilsson Gunn Nilsson
<b>Adress</b>	Söregärde 208
<b>Postnummer/Ort</b>	395 93 Rockneby
<b>Besiktningsman</b>	Hans Sandelin av SBR godkänd besiktningsman
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
<b>Besiktningsdag</b>	2018-03-19   Kl: 10.00
<b>Närvarande</b>	Sven-Olof Nilsson Gun Nilsson
<b>Besiktningsens genomförande och omfattning</b>	Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Besiktningen omfattar huvudbyggnaden samt vidbyggd del av hus såsom garage/carport eller förråd.

## BESIKTNING

### 1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

<b>Tillhandahållna handlingar</b>	-
<b>Säljarinformation</b>	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
<b>Säljarinformation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Yttertaket omlagt med masonite, läkt och nya tegelpannor. Takkupor täckta med falsad plåt. Utfördes 2016</li><li>- Ny fasadpanel på takkuporna 2016</li><li>- Nya tvåglas isolerfönster monterade ca 2005</li><li>- Ny fasad fasadpanel monterad 2000</li><li>- Ytskikt och golvbrunn i duschrum från ca 2003</li><li>- Nytt golvbjälklag i sovrummet på bottenvåningen med betongplatta på mark och underliggande isolering, utfört ca 2008</li><li>- Entrédörrar nya från ca 2014</li><li>- Det kan vid snösmältning och kraftiga regn ibland trycka in vatten i golvvinklarna i källaren</li></ul> <p>Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 1981</p>

## 2 OKULÄR BESIKTNING




<b>Särskilda förutsättningar vid besiktningen</b>	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
	<p>Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p><b>Muntliga uppgifter</b> 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.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>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.</p>


---

### Förutsättningar vid besiktningen och beskrivning av byggnaden

<b>Väderlek</b>	+2, °C, sol
<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plans friliggande bostadshus
<b>Byggnadsår</b>	1800-talet
<b>Grundläggning</b>	Mindre källarrum samt torpargrund med träbjälklag mot mark
<b>Stomme</b>	Trästomme
<b>Fasad</b>	Träpanel
<b>Fönster</b>	Tvåglas isolerfönster
<b>Yttertak</b>	Sadeltak med tegelpannor
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen värme, pelletspanna
<b>Ventilation</b>	Självdraagsventilation

## Noteringar

<b>Huvudbyggnad</b>	
<b>Utvändigt</b>	
<b>Markförhållanden</b>	-
<b>Grundmur/ Hussockel</b>	Gammal grundmur med en del sprickor
<b>Fasad</b>	 <p>Plåt vid sockeln monterad utanpå fasadpanelen. Risk att regn kan rinna in bakom plåten med skador som följd</p>
<b>Fönster/dörrar</b>	 <p>Bakfall på fönsterbleck åt norr, se Riskanalys</p>  <p>Mjukfog rekommenderas i smygvinglar och anslutning mot smygbräda för att förhindra att regn kan komma in under fönstret</p>

<b>Yttertak</b>	-
<b>Övrigt</b>	
<b><u>Vindsutrymme</u></b>	 <p>Inga synliga pågående läckage</p>
<b><u>Grundläggning</u></b>	<p>Träbjälklag på mark eller luftat utrymme under vardagsrum, kök och badrum mm. Kontroll inte möjlig, se Riskanalys I sovrummet ligger en betongplatta på mark med underliggande isolering. Konstruktion som bedöms vara fuktsäker men djupare kontroll ej möjlig</p> <p>Pannrum i källarutrymme. Det kan tränga in vatten i golvvinklarna, men detta bedöms inte innebära någon risk för problem så länge fri vattenyta inte uppstår på golvet. Värmen från pelletspannan innebär att det snabbt kan torka</p>
<b><u>Invändigt</u></b>	
<b><u>Entréplan</u></b>	
<b>Dusch</b>	<p>Våtutrymme med keramiska yttskikt. Vid besiktningen inga anmärkningar men kontroll av tätskiktet som sitter bakom kakel och klinkersplattor samt anslutning mot golvbrunnen är inte möjlig att utföra. För att försäkringen skall omfatta ev. läckageskador genom tätskiktet eller vid golvbrunnen krävs att utförandet med tätskiktet och golvbrunnen uppfyller de branschkrav som gällde vid tiden för när badrummet renoverades Golvfall mot golvbrunnen närmast duschplatsen. För övrigt ojämn golvlutning med svacka mitt på golvet Vid besiktningen inga tecken på läckage</p>
<b>Groventré</b>	-
<b>Kök</b>	-
<b>Rum nordväst</b>	-

<b>Rum nordöst</b>	-
<b>Entré</b>	-
<b>Vardagsrum</b>	-
<b><u>Övre plan</u></b>	
<b>Sovrum norr</b>	-
<b>Hall</b>	Räcket runt trappan för lågt, fallrisk
<b>WC</b>	-
<b>Sovrum söder</b>	-



### 3. RISKANALYS

#### Fönster

Brister vid anslutningar mellan fönsterkarm och smygbräda kan innebära risk att vatten kan komma in under fönstret med skador som följd

#### Grundkonstruktion

För alla grunder med träbjälklag mot mark (direkt mot mark och/eller luftade) finns risk för förhöjd fuktighet, vilket kan orsaka förekomst fuktrelaterade skador i form av mikrobiell påväxt som kan orsaka att unken lukt sprids till bostaden och/eller rötangrepp. Fuktigheten varierar under året. Värme i bostaden innebär en torrare (värmeläckage ned i grunden) grund jämfört med om huset inte värms alls under vinterhalvåret

#### Källare

För källare finns alltid risk för fuktinträngning eller andra olägenheter då de är nedgrävda i marken. Ökad ålder på det utvändiga fuktskyddet och takavvattningsystem innebär också ökad risk för olägenheter. Ytterväggar och betongplatta är i princip alltid marfuktiga, men det ingen risk för skador. För att hålla torrt luftklimat rekommenderas att alltid värma källaren. Sommartid är avfuktning ett alternativ till att värma

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

## Ingenjörfirma Hans Sandelin AB

Hans Sandelin  
av SBR godkänd besiktningsman

Bilaga: Villkor Utlåtande Säljare

## Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen Version 2018.1

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull *okulär* besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

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

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, 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 uppdragsbegränsningen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

### 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

### 4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta

tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### Tilläggsuppdrag

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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än

uppdragsgivare 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 besiktningsutlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklamerats respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i

och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

### 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 vindutrymmen 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.

Besiktningens utlåtandet 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 besiktningens utlåtandet**

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvaren av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### **Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man 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 besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.