

# UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN



För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse upprättad i enlighet med SBR Överlåtelsebesiktning - Uppdragsbekräftelse överlämnad datum: 140607

### Fastighet:

Fastighetsbeteckning Alen 18	Adress Stenportsgatan 37, 531 50 Lidköping	Fastighetsägare Benneth och Lillemor Hummelman
---------------------------------	--	---

### Beställare:

Namn som ovan	Adress Som ovan	Telefon 0734-20 59 26
------------------	--------------------	--------------------------

### Uppgifter:

Datum 140708	Väderlek 19°C Klart	Närvarande Benneth Hummelman, Jan Andersson
-----------------	------------------------	--

### Besiktningsförrättare:

Namn Jan Andersson	Företag Skaraborgs Fukt & Byggnadsmiljö AB
-----------------------	---

## Villkor överlåtelsebesiktning enligt SBR-Modellen

Sida 1 av 4

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

#### 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 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 för säljare

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

##### Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande överlämnar uppdragsgivaren de handlingar och övriga upplysningar som besiktningsmannen behöver för verkställandet av överlåtelsebesiktningen. 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.

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 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.

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 risakanalys i besiktningsutlåtandet. Till grund för risakanalysen lägger besiktningsmannen främst fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I risakanalysen ges även en motivering till bedömningen.

**Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningssmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen. Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår *inte* i överlåtelsebesiktningen.

**Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse**

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisats i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats i besiktningens utlåtande liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande *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 besiktningens utlåtande till köparen innebär *inte* heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. 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 utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Både säljare och köpare måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

**Tilläggsuppdrag**

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningssmannen 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.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i särskild bilaga till besiktningens utlåtande 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 säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen.

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

1.3 Med fel avses en avvikelser 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 besiktningsstillfället.

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 eldståde. 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 kostnads kalkyler.

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 skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

3.2 Uppdragsgivaren skall se till att 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 uppdragsgivaren överlämnar 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 det lägsta av följande belopp.

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsestillfället 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 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 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 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 uttryckliga medgivande. Besiktningsmannen 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.



## Byggnadsbeskrivning

Hustyp:	1 ½-planshus	Byggnadsår:	1922
Grundläggning:	Källare	Stomme:	Trä
Tak:	Brutet sadeltak, mansardtak	Fasad:	Revertering
Värme:	Vattenburen fjärrvärme	Ventilation:	Självdrag
Fönster:	3-glas isolerglas, 2-glas isolerglas med ett enkelglas	Övrigt:	

## Besiktningens utlåtande

### 1. Lämnade upplysningar och handlingar.

Nuvarande ägare har ägt och bott i huset sedan 1995.  
Huset är omdränerat av föregående ägare 1987.  
Fukt har förekommit i källaren och speciellt under trappan.  
Takvatten har tidigare varit kopplat till dräneringsbrunnen.  
Takvatten har nu kopplats bort enligt Lidköping Kommuns anvisningar.  
Sättning finns vid hjärtvägg inne i huset.

### 2. Okulär besiktning.

#### Utvändigt

##### Markförhållanden

Inget att notera.

##### Sockel / Fasad

Inget att notera.

##### Fönster / Dörrar

Källarfönster är i behov av underhåll.  
Rötskada finns i fönsterlist i södra långsidan.

##### Tak / Skorsten

Rötskador finns i takpaneläktor vid rännदार.  
Vinkelrännor och takfotsplåtar/rännor är  
rostskadade. (Se 4:1)

##### Hängrännor / Stuprör

Stuprör slutar vid husliv.

##### Övrigt

Trappräcke saknas vid trappa.

**Grundläggning****Källare:****Allmänt:**

Dränering är äldre än 20 år.  
Lokala putssläpp förekommer.  
(Se 3:1)

**Svale:**

Bom (släpp) förekommer i klinker.  
Bärande träbalk i bottenbjälklag är deformerad,  
bottenbjälklag hänger ner.  
(Se 4:1)

**Utrymme under trapp:**

Inget att notera.

**Städskrubb:**

Inget att notera.

**Klädkammare:**

Inget att notera.

**Pannrum:**

Inget att notera.

**Tvättstuga:**

Dörrkarmar är rötskadade.  
Utreglad källaryttervägg.  
(Se 3:2)

**Matkällare:**

Inget at notera

**Invändigt****Allmänt:**

Otåtheter finns mellan golv och radiatorrör.

**Entréplan:****Hall:**

Golv lutar.

**Kök:**

Inget att notera.

**Sovrum:**

Inget att notera.

**WC:**

Inget att notera.



**Entré:**

Inget att notera.

**Vardagsrum:**

Inget att notera.

**Trappuppgång:**

Barriär mot trapp är låg.

**Övre plan:****Allrum:**

Inget att notera.

**Arbetsrum:**

Golv lutar.

**Badrum:**

Badrum är renoverat i mitten av 1990-talet av föregående ägare. Tätskikt utgörs troligen av plastmatta.

Duschsarg är högre än tröskel.

Bakfall finns på golv utanför dusch.

(Se 3:3)

**Sovrum nordost:**

Inget att notera.

**Sovrum sydost:**

Inget att notera.

**Vind:**

Lokala gamla intorkade fuktfläckar, missfärgningar finns på vinden. (Se 3:4)

---

**3. Riskanalys**

3:1 Då dräneringen är äldre än 20 år finns risk att den fått nedsatt funktion som kan leda till framtida fuktskador i källaren.

3:2 En utreglad källaryttvägg med exponerat organiskt material mot grundmur, riskerar p.g.a. den naturliga fuktvandringen genom källaryttväggen att fuktas upp med förhöjda fuktvärden, och fukt-röt och mögelskador som följd.

3:3 Då husets uppvärmningssätt förändrats vilket innebär att murstocken blivit kallare, finns risk att självdragsventilationen fått nedsatt funktion samt att källaren och vinden blivit kallare. Detta kan få till följd att fukt-röt och mögelskador uppstår, framförallt på husets vind under den kalla årstiden då eventuell fukt kan kondensera mot underlagstaket. Även ett förändrat leverne i huset som innebär en större fuktproduktion i huset än tidigare kan få samma följder.

3:4 Bristerna i badrummet kan innebära risk för fuktskador.



---

#### 4. Fortsatt teknisk utredning

4:1 För att utreda orsaken till samt omfattningen av rötskador i rännalarna på taket föreslås en fortsatt teknisk utredning.

4:2 För att utreda orsaken till samt omfattningen av deformationen i bottenbjälklaget föreslås en fortsatt teknisk utredning.

---

Med vänlig hälsning

Skaraborgs Fukt & Byggnadsmiljö AB



Jan Andersson