

**VINÅKER 3:11**  
Älgholmsvägen 1 Dalarö



**Överlåtelsebesiktning för säljare**  
**2014-08-12**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR</b>	
<b>SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 OKULÄR BESIKTNING .....</b>	<b>3</b>
<b>3 RISKANALYS .....</b>	<b>6</b>
<b>4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....</b>	<b>7</b>

### BILAGOR

- Villkor
- Fuktmätningprotokoll

---

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

#### OBJEKT

---

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Vinåker 3:11
<b>Adress</b>	Älgholmsvägen 1
<b>Postnummer/Ort</b>	137 71 Dalarö
<b>Kommun</b>	Haninge
<b>Fastighetsägare</b>	Johanna Lidén
<hr/>	
<b>Beställare</b>	Johanna Lidén
<b>Besiktningsnummer</b>	140812-2629
<b>Besiktningsman</b>	Patrik Sjölander av SBR godkänd besiktningsman
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR).
<b>Besiktningsdag</b>	2014-08-12      Med början kl: 08:00
<b>Närvarande</b>	Johanna Lidén, Fastighetsägare Per Zetterdahl, Fastighetsmäklare Patrik Sjölander, Svensk Kvalitetssäkring AB
<b>Besiktningens genomförande och omfattning</b>	2014-07-31 skickades en uppdragsbekräftelse till beställaren eller dess ombud. Vid besiktningen gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. 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.

## BESIKTNING

### 1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN

**Tillhandahållna handlingar** Besiktningsmannen har inte tagit del av byggnadstekniska handlingar eller byggbeskrivningar.

**Säljarinformation** Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Muntliga upplysningar är lämnade av Johanna Lidén:

- Fastighetsägaren har bott i huset sedan 2008.
- Taket är omlagt 2004 (av tidigare ägare).
- Duschrum/tvätt på entréplan är renoverat 2003.
- Badrum på övre plan är renoverat 2003.
- Huset är ommålat 2008 och senare.

## 2 OKULÄR BESIKTNING

### **Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. 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.

Notering "Inget att notera" 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 förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även 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 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.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Byggnadsår:</b>	1960, om- och tillbyggt 1984
<b>Hustyp, antal plan:</b>	1½-planshus
<b>Markförhållanden:</b>	Sluttande trädgårdstomt
<b>Grundläggning:</b>	Torpargrund samt betongplatta på mark (bedömt).
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Trä
<b>Fönster/dörrar:</b>	Kopplade 2-glasfönster
<b>Yttertak:</b>	Betongpannor med underlagstak av råspont
<b>Ventilation:</b>	Självdraagsventilation
<b>Värmesystem:</b>	Direktverkande el, luft-luftvärmepump samt braskamin

## Noteringar

### Huvudbyggnad

**Väderlek:** Ca 18°C, Sol.

### Utvändigt

**Markförhållande:** Inget att notera.

**Sockel:** Inget att notera.

**Fasad:** Växter/buskar växer mot fasad.  
Färgsläpp på knutbrädor noteras.

**Fönster/dörrar:** Färg- och kittsläpp samt torrsprickor noteras på fönster.

**Rännor/stuprör:** Hängränna saknas på farstukvist.

**Yttertak:** I rännal är en takpanna kantstött.

**Vindar:** Nockvind samt sidovindar är ej besiktningsbara då inspektionsluckor saknas.

**Grundläggning:** Torpargrund: Liten del av torpargrund är besiktigad genom ventilationsgaller och mikrobiell påväxt noteras, se även fuktmättningsprotokoll.

Grunden under del av vardagsrum och sovrum är ej ventilerad vilket bedöms vara en betongplatta på mark.

### Invändigt

**Allmänt:** *Fuktmätning/fuktindikering har utförts i fastigheten och bifogas i separat fuktmättningsprotokoll.*

*Besiktning har skett i vänstervarv.*

### Entréplan

**Entré/hall:** Inget att notera.

**Vardagsrum:** Inget att notera.

**Sovrum 1:** Inget att notera.

<b>Kök:</b>	Inget att notera.
<b>Dusch/tvätt:</b>	Golvbrunnen är monterad för nära vägg. Golvbrunnsmanschett sticker ut under klämring. Avlopp/golvbrunn samt golv och väggar under/bakom tvättpelare är ej besiktningsbara då tvättpelaren hindrar.

### Övre plan

<b>Trapp/allrum:</b>	Inget att notera.
<b>Sovrum 2:</b>	Inget att notera.
<b>Sovrum 3:</b>	Inget att notera.
<b>Sovrum 4:</b>	Inget att notera.
<b>Klädkammare:</b>	Inget att notera.
<b>Badrum:</b>	Golvbrunnsmanschett går ej att se då sättbruk hindrar. Uppstick genom klinkergolv till handfat är för lågt monterat samt för nära vägg.

## **3 RISKANALYS**

### **3.1 Fasad**

Växtlighet som växer mot fasader kan binda fukt och fördröja upptorkning efter nederbörd. Fuktrelaterade skador kan på grund av detta uppstå i bakomvarande konstruktioner.

Färgsläpp på knutbäddor medför ökad risk för fuktinträngning med möjliga rötskador som följd.

### **3.2 Fönster**

Torrspäckor, färg- och kittsläpp på fönster medför ökad risk för fuktinträngning med möjliga rötskador som följd.

### 3.3 Badrum

Då rör genomföringar i golv av klinker finns närmare vägg än branschreglernas dåvarande 40 mm, finns en risk att förstärkningar av tätskikt i enlighet med regelverk ej utförts. Detta leder till en ökad risk för fuktgenomträngning med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

## 4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

### 4.1 Vindar

Då inspektionsluckor saknas till vindarna är utrymmena ej besiktningsbara. Därför rekommenderas att en kompletterande besiktning utförs då utrymmet gjorts beträdningsbart.

### 4.2 Grundläggning

För att utreda orsaken, omfattning och åtgärd till den mikrobiella påväxten samt den förhöjda fuktkvoten som uppmätts på blindbotten, rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs.

För att utreda hur grundkonstruktionen under vardagsrum och sovrum är utförd samt om det är en riskkonstruktion ur fukthänseende rekommenderas att kontakt tas med fackman.

### 4.3 Dusch/tvätt

Golvbrunn/avlopp samt golv och väggar bakom/under är ej besiktningsbara p.g.a. att tvättpelare hindrar. Därför rekommenderas att en kompletterande besiktning utförs då utrymmet gjorts besiktningsbart.

*Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.*

**Stockholm 2014-08-12**  
**Svensk Kvalitetssäkring AB**



Patrik Sjölander  
av SBR godkänd besiktningsman

**ÖVERLÄTELSEBESIKTNING 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 skäligen 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 kryptbara.

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.

**Risikanaly**

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 samt 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 säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs 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 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.

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 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 besiktningsmannen 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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i särskild bilaga till besiktningsutlåtandet 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 ÖVERLÄTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

### 1. Begreppsbestämningar

1.1 Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag (t.ex. mäklare) beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 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. Överlåtelsebesiktnings 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 märkta 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 kostnadskalkyler.

2.5 Överlåtelsebesiktnings 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 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 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.