

Svenska Husbesiktningsgruppen

SOLLENTUNA ROMANEN 24

Fabriksvägen 3A



Överlåtelsebesiktning

2015-02-02

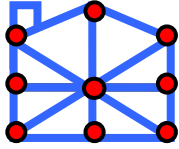


Adress
Bivägen 4 B
19163 Sollentuna

Telefon
08-351222

Org nr
556610-0169

E-post
info@husbesiktningsgruppen.se



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24

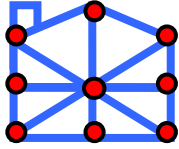
2015-02-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	2
2 OKULÄR BESIKNING	3
3 RISKANALYS	6
4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING	6

BILAGOR

*BILAGA I Allmänna villkor för
överlåtelsebesiktningsuppdraget*



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24
2015-02-03

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Romanen 24
Adress	Fabriksvägen 3A
Postnummer/Ort	19276 Sollentuna
Kommun	Sollentuna
Fastighetsägare	Maria och Olof Harald Laurin

Beställare fastighetsägaren
Telefon:
E-post:

Beställningsnummer 2015-76022

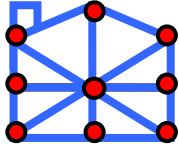
Besiktningsman Philip Orrenius
av SITAC certifierad besiktningsman SBR
av SBR godkänd besiktningsman

Certifieringsnummer 0239/07
Telefon: 073-9605963
E-post: info@husbesiktningsgruppen.se
Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsdag 2015-02-02 Med början kl: 13:30

Närvarande Maria Laurin och fastighetsmäklare Arshia Motamedi, Bjurfors

Besiktningens genomförande och omfattning 2015-01-29 mailades uppdragsbekräftelsen till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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: huvudbyggnad med vidbyggt garage.



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24

2015-02-03

BESIKTNING

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

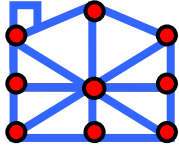
Tillhandahållna handlingar

-

Information från säljaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljaren. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren har bott på fastigheten sedan 2010 och lämnar följande upplysningar.

- Fasaden målades 2013 då också en del av panelen byttes ut.
- Takläggningen är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd för denna typ av takbeklädnad på 40-50 år).
- Dräneringen runt huset är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd för dränering på 30-40 år men den varierar mycket beroende på ursprungligt utförande, markförhållanden mm).
- Bad- och duschrum renoverades ca 2007 enligt förra ägaren. Våtrumsintyg finns ej. Tvättstugan är från byggåret. (Min notering: vi räknar med en livslängd på ca 20 år för yt- och tätskikt i våtrum då material åldras och konstruktioner rör sig).
- Alla maskiner och installationer på fastigheten fungerar.
- Uppvärmningen av huset fungerar bra.
- Inga problem har noterats med avlopp eller vattenförsörjning.
- Ingen avvikande eller dålig lukt har känts i huset. Det finns inga kända problem med fukt eller mögel i husen av samma typ i området.
- Ingen skuggning eller fläckar har noterats mellan rutor i isolerglasfönster. (Min notering: om tätningen runt fönsterkassetten läcker så kommer luft in och orsakar detta fenomen. Det är vanligt i äldre isolerglasfönster.)
- Radon har inte mätts i huset.
- Elinstallationen fungerar utan problem.
- Energideklaration finns.



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24

2015-02-03

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad, förråd utnyttjade etc. Besiktningsmannen flyttar inte på förvaring, möbler, mattor, växter etc. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar (in- och utvändigt) som inte varit besiktningsbara har besiktningsmannen inget ansvar.

Ej besiktningsbara byggdelar (av andra skäl än förvaring, möbler etc.):

- snötäckta ytor (tak, mark mm)
- slutna vindsutrymmen

Byggdelar som inte varit besiktningsbara kan ändå ingå i köparens undersökningsplikt (beroende på omständigheterna).

Besiktningsmannen utför vissa kontroller som stickprov.

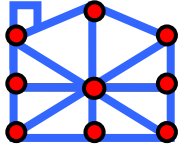
Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter

Avsikten är att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.



Svenska
Husbesiktningsgruppen



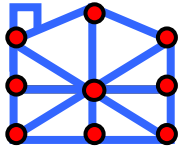
Sollentuna Romanen 24
2015-02-03

Väderlek	Ca -3°C, mulet, snö
Byggnad	Huset är ett parhus i två plan. Grundläggning: betongplatta på mark Stomme: trä Bjälklag: trä Tak: sadeltak klätt med betongpannor Fasad: träpanel Fönster: 3-glas isolerglasfönster Ventilation: mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (frånluftsvärmepump)

Noteringar

Utvändigt

Mark och växtlighet	- Lite rabatt mot garagets baksida. Närmast byggnader rekommenderas dränerande markskikt för att inte öka fuktbelastningen på konstruktionen.
Grundmur/ hussockel	-----
Fasad	-----
Fönster/dörrar	- Något fönstervred kärvar.
Yttertak och avvattning	Snötäckt. Lite mossa. I övrigt inget särskilt att notera i det som gick att se.
Garage	- Någon skadad väggskiva. - Lite sprickor i betonggolvet och en glipa vid väggen. Bedöms vara torrsprickor och krympning i samband med gjutningen.
Förråd	-----
Balkong	-----



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24
2015-02-03

Invändigt

Övre plan

Övre hall -----

Sovrum 1 (t.v. om trappa) - Lokal lutning i golvet vid dörren och in i hallen.

Sovrum 2 - Knarr i en del av golvet.
- Liten skada i dörrfoder.

Klädkammare -----

Sovrum 3 -----

Badrum - Rör genomföringar av värme och vatten i golvet.
Branschreglerna skilde sig dock avseende detta 2007.
- Äldre golvbrunn skulle ha bytts vid renoveringen.
- Bristfällig golvlutning. I stort sett plant golv.
- Spricka i klinkerfog vid tröskeln.

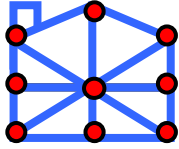
Entréplan

Entré/hall -----

Tvättstuga - Droppande anslutning för vatten till tvättmaskinen.
- Klämringen i golvbrunnen sitter något högt. Klämringen ska låsa mattan mot brunnen så att vatten inte kryper in under den. Troligen har mattan dragit med klämringen uppåt pga. att den drar ihop sig med åldern. Mattan 'rundar' också i golvinkeln av samma skäl.

Duschrum - Rör genomföring i golv. Se också Badrum ovan.
- Silikon runt brunnslocket riskerar att försämma dräneringen av vattnet som finns under plattorna.
- Djupt liggande äldre golvbrunn skulle ha bytts vid renoveringen.
- Lös duschhållare.
- Plant golv i hörnet i duschen.

Inre hall -----



Svenska
Husbesiktningsgruppen



Sollentuna Romanen 24
2015-02-03

Sovrum -----

Vardagsrum -----

Kök

- Droppskydd saknas under kyl/frys. Droppskyddet ska leda fram vatten som ev. läcker under maskinen så att det kan uppmärksammas.
- Öppen del av skåpsbotten under diskbänken. Tät botten är standard i nyare kök för att hindra fuktspridning.
- Diskmaskinens avloppsslang bör fästas upp under diskbänken för att avlasta anslutningen till avloppet.

3. RISKANALYS

Hus och garage har grundläggning med betongplatta på mark. Betong i kontakt med mark tar upp fukt från marken som kan ledas vidare till annat byggmaterial som står i kontakt med betongen. Fukten kan skada väggar och golv av trä mm. Skador som t.ex. mögel, röta, lukt, missfärgningar, deformationer mm kan uppstå. Det finns en risk för befintliga och/eller framtida skador av denna typ. Av ritning framgår att det finns viss markisolering under betongplattan vilket minskar risken för problem.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

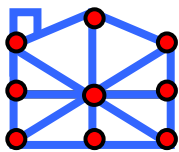
-

Sollentuna 2015-02-03

Svenska Husbesiktningsgruppen

Philip Orrenius
av SBR godkänd besiktningsman
av SITAC certifierad besiktningsman SBR

Bilaga: Villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget



**Svenska
Husbesiktningsgruppen**



Sollentuna Romanen 24

2015-02-03

Sida 1 av 4

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 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 kryppbara.

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

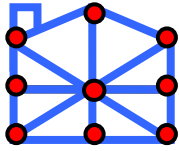
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland 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.

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 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.



**Svenska
Husbesiktningsgruppen**



Sollentuna Romanen 24 2015-02-03

Sida 2 av 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.

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.

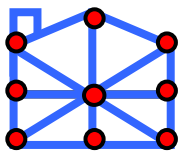
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Både säljare och köpare måste vara observanta på att förhållandena då kan vara andra än vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.

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.



**Svenska
Husbesiktningsgruppen**



Sollentuna Romanen 24

2015-02-03

Sida 3 av 4

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNINGSUPPDRAGET

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 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, fuktmetning 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.

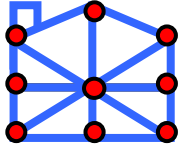
a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsestillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

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.



**Svenska
Husbesiktningsgruppen**



Sollentuna Romanen 24

2015-02-03

Sida 4 av 4

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.