

UPPSALA BERTHÅGA 19:6

Berthåga Lindväg 6



Överlåtelsebesiktning

2016-01-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN.....	4
2 OKULÄR BESIKTNING	5
3 RISKANALYS.....	9
4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING	10

BILAGOR

BILAGA I Exempelbilder
BILAGA II Säljares åtgärdslista
BILAGA III Allmänna villkor
för överlåtelseuppdraget

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Uppsala Berthåga 19:6
Adress	Berthåga Lindväg 6
Postnummer/Ort	752 60 Uppsala
Kommun	Uppsala
Fastighetsägare	Anna Erika Cigén och Johan Wennertorp

Beställare	Johan Wennertorp
Beställningsnummer	160105/0095
Certifieringsnummer	SC 1717-12
Besiktningsman	Thor-Björn Lind av SITAC certifierad besiktningsman Telefon: 0707-91 14 91 E-post: info@besiktningsmaninfocus.se Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2016-01-05 Med början kl: 9.00
Närvarande	Anna Erika Cigén och Johan Wennertorp
Besiktningsens genomförande och omfattning	2015-01-05 överlämnades en uppdragsbegränsning till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen. 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

Information från uppdragsgivaren

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

Huset har genomgått omfattande renoveringar.

Maskinell utrustning fungerar normalt.

Kvalitetsdokument saknas för våtrummen.

Energideklaration är utförd.

Elinstallationer fungerar normalt.

Påväxten på vinden kommer sig av en felaktig avluftning som åtgärdades när nuvarande ägare när dom köpte huset och påväxten är sanerades av FSAB.

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 "-----" 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 senast 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.

Väderlek

Ca -7 °C och snöfall

**Byggnads-
beskrivning**

Hustyp: 1-plan med källare
Yttertaksbeläggning: Plåt
Grundläggning: Betongplatta på mark
Bjälklag: Trä
Stomme: Trä
Fasad: Trä
Fönster: 2-glas/3-glas
Ventilation: Självdrag
Värmesystem: Fjärrvärme
Terrängförhållande: Plant
Dränering/fuktskydd år: 1996
Byggnadsår: 1946
Tillbyggd: 1999

Noteringar

Huvudbyggnad

Utvändigt

Mark m.m.	Stuprör på baksida hus leder ner invid grund
Grundmur/ hussockel	----
Fasad	Färgsläpp förekommer lokalt
Fönster/dörrar	Färg och kittsläpp finns på äldre fönster Överbleck saknas ovan fönster
Yttertak	Ej besiktningsbart pga snötäcke
Övrigt	----
<u>Vindsutrymme</u>	Mikrobiell påväxt noteras på undersida tak (se säljares upplysning)
<u>Grundläggning</u>	----
<u>Invändigt</u>	
Allmänt	----
<u>Entréplan</u>	
Hall	----
Kök	Ej fuktsäker botten i diskbänkskåp Spilltråg saknas under kyl/frys
Matsal	----
Loft	----
Vardagsrum	----
Uterum	----
Sovrum 1	----

Klk	----
Sovrum 2	----
Våtrum	Brunnsmanchett felmonterad i golvbrunn Rostig golvbrunn Trycksatta rör genomföringar i golv Mekanisk frånluft saknas
<u>Källarplan</u>	
Allmänt	Utreglade väggar och flytande golv finns och redovisas inte rumsvis
Hall	Ojämnt golv
Sovrum 1	----
Vardagsrum	----
Sovrum 2	----
Klk	----
Våtrum	Rostig golvbrunn

3 RISKANALYS

Grundläggning En flytande golvkonstruktion på betongplatta på mark utan underliggande isolering eller en utreglad vägg som är motfylld på utsidan är en riskkonstruktion även om de som i detta fall är gjorda med stålreglar på väggar och platonmatta under golv. Risk finns för fuktrelaterade skador under och bakom dessa konstruktioner.

Våtrum Ökad risk för läckage finns när fel och brister förekommer så som fel monterad brunnsmanchett och rostig golvbrunn. Avsaknad av frånluftsventilation i våtrum ökar risken att undersida yttertak och vindsutrymme utsätts för en ökad fuktbelastning med fuktrelaterade skador som möjlig följd. På grund av dessa konstruktioner föreligger risk för fuktskador på omkringliggande material.

Kök När botten i diskbänkskåp ej är fuktsäker och när spilltråg saknas under kyl/frys är detta en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns att läckage inte upptäcks i tid och att vatten rinner ner i underliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

4 FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte.

En fortsatt teknisk utredning görs som regel av fackman på området.

Uppskattning av kostnader för ev åtgärder eller åtgärdsförslag utförs inte av besiktningsmannen.

Knivsta 2016-01-05
Besiktningar in focus AB

Thor-Björn Lind

Byggingenjör SBR

av SITAC certifierad besiktningsman

BILAGA I EXEMPELBILDER



Färg och kittsläpp på äldre fönster



Överbleck saknas ovan fönster



Stuprör på baksida avslutar invid hus



Ej fuktsäker botten i diskbänkskåp



Brunnsmanchett synlig under klämring



Trycksatta rör i våtrumsgolv

BILAGA II

Genomförda renoveringar:

✓ Byte av hängrännor och stuprör, öst och norrsida	2015
✓ Ny elcentral (nästan all el utbytt 2011)	2015
✓ Ommålning av grund	2015
✓ Nytt altanräcke, öst (entrén)	2014
✓ Byte av fasad och utomhusbelysning	2013 och 2015
✓ Källare, Sovrum 1 & 2 samt TV-rum (totalrenovering)	2013
✓ Byte av fönster i källare (1 ännu ej utbytt, fönster medföljer)	2013
✓ Ny entrédörr, källare	2013
✓ Blästring och omlackning av originalradiatorer	2012
✓ Putsad murstock	2010/2011
✓ Kök	2010/2011
✓ Byte av fönster på öst och norrsidan (ursprungsdelen)	2011
✓ Byte av innerdörrar, entréplan	2011
✓ Byte av vindslucka	2011
✓ Byte av innertak	2011
✓ Byte av regler och innerväggar (stålhörn)	2011
✓ Målat/tapetserat	2011
✓ Slipade och oljade/lackade/vitbetsade/målade golv	2011
✓ Byte av klinkergolv hall	2011

Renoveringar gjorda av föregående ägare (uppgifter hämtade från försäljningsprospektet samt besiktningsprotokollet)

✓ Ommålad fasad samt garage	2007
✓ Byte av entré och altandörr	2007
✓ Badrum, entréplan	2006
✓ Utbyggnad av hall, matdel samt loft (på platta)	1999
✓ Servisledningar, El+VA	1999
✓ Renovering av tvättstuga/badrum	1997
✓ Dränering+ grundmurisolering	1996
✓ Yttertak	1996

Ytterligare förbättringar

✓ Fiber	2014
✓ Nytt grus, infart+gång	2015
✓ (Påkostat) larm (abonnemang behövs ej. SMS och App)	2013
✓ Passagesystem samt motorlås	2013
✓ Nätverk	2010/2011

Ytterligare information om huset

- ✓ Påkostade materialval vad gäller
 - Trycken
 - Eluttag
 - Strömbrytare

Uppsala Berthåga 19:6

2016-01-05

-
- ✓ Dubbla nätverksuttag till samtliga TV-uttag
 - ✓ Dubbla antennkablar till samtliga TV-uttag, exl. Kök

Maskinpark

- ✓ Tvättmaskin, Cylinda 2015
- ✓ Diskmaskin, Electrolux 2014
- ✓ Kyl, Siemens 2010
- ✓ Frys, Siemens 2010
- ✓ Spishäll, AEG 2010
- ✓ Ugn, Siemens 2010
- ✓ Micro, Siemens 2010

**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, inspektionssluckor 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 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.

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
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 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 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 eldstade. 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 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.