

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Sundsvall Sileriet 4

Petersviksgatan 33, 85634 Sundsvall



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE FÖR ÖVERLÅTESLEBESIKTNING	SID 3
BESIKTNING	SID 4
GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	SID 4
OKULÄR BESIKTNING	SID 5
NOTERINGAR	SID 6
RISKANALYS	SID 9
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGOR

BILAGA I:	BILAGA SÄLJARE VERSION 2021:1
-----------	-------------------------------

Utlåtande för överlåtesbesiktning

ÖVERLÅTELSE FÖR FAST EGENDOM ENLIGT JORDABALKEN FÖR SÄLJARE

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Sileriet 4
Adress	Petersviksgatan 33
Postnummer och ort	85634 Sundsvall
Kommun	Sundsvall
Fastighetsägare	Monica Adler
Beställare	Monica Adler
Adress	Ugglevägen 15 A
Postnummer och ort	80264 Gävle
Telefon	
E-post	monica.adler@alleima.com
Besiktningman	Rickard
Telefon:	
E-post	rickard@oktopal.se
Besiktningdag	onsdag den 31 maj 2023 klockan 13:00
Närvarande	Ingen närvarande
Besiktningens genomförande och omfattning	2023-05-31 skickades en uppdragsbekräftelse till beställaren via epost. Besiktningssmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar: Inga handlingar är tillhandahållna.

Information från fastighetsägaren: Uppgifter enligt mäklarens beskrivning:

Upplysningar om fel i fastigheten: Inga uppgifter lämnade.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt 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/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

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.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom 7 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 12 °C och Halvklart

Byggnadsår:

1968

Ombyggnadsår:

-

Byggnadstyp:

1 plan + källare

Grundläggning:

Betong källargrund i souterrängdel

Stomme:

Tegel/Trä

Fönster/dörrar:

3 glas isolerrutor + 2 glas fönster

Tak:

papp och råspont.

Ventilation:

Självdrag.

Värmesystem:

Bergvärme.

Noteringar

Huvudbyggnad

Entréplan inomhus

Allmän bedömning

Äldre Vvs ledningar av pvc noteras, även förekommande gjutjärn noteras. Ålderstiget där den tekniska livslängden anses vara uppnådd.

Kök

Vattentät botten under diskbänk saknas, Fuktlarm bör övervägas. Fuktgenomslag innertak/vägg vid fönster. Orsak okänd! Uttorkad vid besiktningstillfället. Se fortsatt undersökning punkt 4.1

Hall

--

WC

--

Allrum

--

Kontor/tv rum

Fuktfläckar under blombänkar, troligtvis spill efter vattning.

Långhall/passage

Fuktgenomslag innertak. Orsak okänd! Uttorkad vid besiktningstillfället. Se fortsatt undersökning punkt 4.1

Groventré

--

Kontor/Datarum

Fuktfläckar under blombänkar troligtvis efter vattning.

Badrum

Äldre ålderstiget kakel, där den tekniska livslängden är nådd. Se riskanalys punkt 3.1 Observera att underliggande tätskikt inte är besiktningsbart

Sovrum 1

Fuktfläckar under blombänkar troligtvis efter vattning.

Sovrum 2

-

Källare	
Trapp	--
Allmän bedömning	Utreglade väggar och påreglade golv. Se riskanalys punkt 3.2 golv Utvändigt tätskikt källaren bedöms som ålderstigen där den teknisk livslängden är nådd. Se riskanalys punkt 3.3
Hall	Se text allmänt.
Trappförråd	Se text allmänt.
Matförråd	--
WC	Mindre putssläpp, vägg noteras.
Tvättstuga	Äldre gjutjärnsbrunn, ålderstigen teknisk livslängd uppnådd. Se bilaga 3
Duschutrymme	Ålderstiget ytskikt, se riskanalys punkt 3.1 Observera att underliggande tätskikt inte är besiktningsbart. Äldre gjutjärnsbrunn, ålderstigen teknisk livslängd uppnådd. Se bilaga 3
Bastu	Se text allmänt.
Långhall/passage	Täta ytskikt på äldre betongplattor på mark. Se riskanalys punkt 3.2
Förråd	--
Driftrum	Äldre gjutjärnsbrunn, ålderstigen teknisk livslängd uppnådd. Se bilaga 3
Gillestuga	Se text allmänt.
Innre sovrum	Se text allmänt.
Förråd	Se text allmänt.
Garage	Äldre gjutjärnsbrunn, ålderstigen teknisk livslängd uppnådd. Se bilaga 3 Ålderstigna garageportar som är otät. Putssläpp och färgsläpp förekommer på betonggolv/väggar i förväntad omfattning.

Utomhus

Sockel

Äldre ej frostsäker vattenutkastare noteras.
Mindre putssläpp/sprickor noteras.

Mark

Växtlighet nära sockel/grundläggning.

Fasad

Övre panel har underhållsbehov, färgsläpp samt torrsprickor och lokala rötskador.
Mindre fåtal frostsprängningar på tegel.

Fönster

--

Dörrar

--

Hängrännor/Stuprör

Stuprör har brister delvis vid infästning i vägg.
Hängrännor har underhållsbehov,

Tak

--

Vind

Kontrollerad via lucka, vinden är tillägsisolerad med lösull.

Altan

Låglutande tak, kräver tätare intervall av underhåll, enklare byggnadsteknisk standard.

RISKANALYS

Punkt 3.1 - Duschutrymmen/bad

Då utrymmet är ålderstiget så kan vi inte säkerställa att tätskikten är hel då den tekniska livslängden anses vara nådd.

Punkt 3.2 - Källare på reglade väggar och golv

Påbyggda väggar och golv som förekommer i vissa av källarens rum kan innebära en risk för fukt, genom diffusion och/eller kapillärt, tränger upp i golv-och väggkonstruktionen och orsakar fuktskador med microbiell påväxt som följd.

Punkt 3.3 - Källarytterväggar

Då tätskikt är äldre så finns en risk med att det uppstått brister i utvändiga tätskiktet, ny dränering/fukt isolering bör beaktas.

Bör beaktas!

Gjutjärns avlopp avlopp ingår inte i besiktningen, men det kunde konstateras att avloppen var av gjutjärn och de kan börja rosta sönder efter 40-50 år och orsaka fuktskador som mögel, röta och lukt i byggnadskonstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 - Fuktfläckar mot innertak, då detta noterats så bör detta kontrolleras om det rör sig om äldre eller något som pågår. Vid besiktnings tillfället så var det uttorkat och vi ser inga indikationer från yttertak. Vi lämnar noteringen för vidare kontroll om behov finns.

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

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Östersund 2023-05-31

Oktopal AB

Rickard

Besiktningsman

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SÄLJARE

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktnings- mannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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 doldaelförsäkring.

Genomförande

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 besiktnings- mannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De

handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för över- låtelsebesiktningen 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 uppdragsbekaäftelsen.

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 uppdragsbekaäftelsen 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 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.

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 omständigheter 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 0,5 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 besiktnings- utlåtandet 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 besiktnings- utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktnings- mannen 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.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdrags- givaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehålllet i besiktnings- utlåtandet inte göras gällande mot besiktnings- mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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