



# Kumla Steglitsan 1

Skolvägen 44 Kumla



Överlåtelsebesiktning för säljare  
2017-03-01 13:30





## Innehållsförteckning

1	<u>Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren</u>	3
2	<u>Okulär besiktning</u>	4
3	<u>Risakanalys</u>	9
4	<u>Fortsatt teknisk utredning</u>	10

## Bilagor

1	<u>Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget</u>	11
2	<u>Fotografier</u>	14



## Utlåtande över överlåtelsebesiktning

### Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

## Objekt

---

Kommun	Kumla
Fastighetsbeteckning	Steglitsan 1
Adress	Skolvägen 44
Postnummer/ort	69234 Kumla
Fastighetsägare	Gaby & Sharbel Aboud

---

Beställare Namn: Gaby & Sharbel Aboud  
Telefon: 072-5328841  
Mobil:  
E-Post: gabbe566@gmail.com

Beställningsnummer 53521

Besiktningssman Göran von Ahn  
av SBR godkänd besiktningssman  
av SP SITAC certifierad besiktningssman  
(Certifieringsnummer 51068)  
Telefon: 070-2236500  
E-Post: goran@bimaborebro.se  
Besiktningssmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR)  
och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningssmän med därtill hörande  
förpliktelser.

Besiktningssdag 2017-03-01 13:30

Närvarande Gaby Aboud



Besiktningens  
genomförande och  
omfattning

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som tidigare skickats till uppdragsgivaren, och 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.

## Besiktning

# 1 Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar    Tagit del av besiktningsutlåtande från Anticimex 2005-08-20.

Information från uppdragsgivaren    Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  
Säljaren förvärvade fastigheten 2009.  
Kök och våtrum renoverades 2017 i egen regi, under sakkunnig ledning.  
Flertalet fönster utbytta 2015, samt taktäckning utbytt.  
Vindsbjälklag har tilläggsisolerats.

## 2 Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning

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/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Det finns våtrum med ytskikt bestående av kakel- och klinkerplattor. Underliggande fuktspärr går ej att besikta okulärt, och då det saknas kvalitetsdokument från certifierad entreprenör, eller likvärdig dokumentation, går det inte att vid besiktning bedöma om utförandet följer gällande branschregler.

### 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.

Väderlek

Ca 6 °C och Växlande molnighet

Byggnadsbeskrivning

Fastighetstyp: 1-plans radhus  
Värmesystem: Vattenburet via el-panna, luft/luftvärmepump  
Ventilation: Självdrag  
Grundläggning: Källare  
Stomme: Lättbetong  
Fasad: Puts  
Fönster: 2-glas isoler resp 2-glas  
Yttertak: Papp

Byggnadsår

1967

Ombyggnadsår

## Noteringar

### Huvudbyggnad

#### Exteriör

Mark som berör hus

Det finns växter i anslutning till husgrunden.



Sockel

Lokalt finns sprickor, färg- och putssläpp i sockeln.

Fasad

Lokalt finns sprickor, färg- och putssläpp i fasader.  
Torrspäckor i träpanel taksarg.

Fönster & dörrar

Det finns fönster med färgsläpp, spruckna och bristfälliga kittfogar.  
Fönsterbleck saknas lokalt.



Yttertak

-----

Skorsten

Regnskydd saknas på skorsten.



Hängrännor & stuprör

Stuprör monterade med sömmar vända inåt, samt lövsilar saknas i stuprören.

Vindsutrymme

Besiktad från stega i luckan enbart, landgång saknas.  
Det finns mikrobiell påväxt lokalt på yttertaket undersida.





## **Interiör**

### **Källarvåning**

Generellt

Färgblåsor, missfärgningar, färg- och putssläpp lokalt på flera väggar.

Golvbrunnar av gjutjärn förekommer.

Avvikande lukt från målarfärg kan kännas i källaren.



Hobbyrum -----

Rum / Gillestuga -----

Förråd under trappa -----

Hall -----

Bastu

Bastu uppförd mot källaryttervägg.

Dusch / Relax

Inklädd utreglad vägg.  
Golvmattan har lossat i dusch.

Pannrum -----

### **Entréväning**

Generellt

Tätningar saknas på radiatorledningar mot trä- eller laminatgolv.



Kök/Matplats -----

Badrum

Vid besiktning går ej att se om  
brunnsmanschett är korrekt  
nervikt under klämringen i  
golvbrunn på grund av tätmassa.



Hall

-----

Sovrum 1, 2, 3 & 4

-----

Klädkammare

-----

Vardagsrum

Några lameller i parkettgolvet är  
deformerade i anslutning till  
radiator.



## 3 Riskanalys

- 3.1 Skorsten Att det saknas regnskydd på skorsten innebär risk att regn- och smältvatten som tränger ner kan orsaka invändiga fuktskador och frostsprängningar i skorsten och murstock.
- 3.2 Hängrännor / stuprör Att stuprör monterats med söm in mot fasad, innebär svårigheter att upptäcka om stuprör fryser sönder och sömmen brister, vilket i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador på fasad.
- Då det saknas lövsilar i stuprör / hängrännor finns risk för stopp i dagvattenledningar.
- 3.3 Fönster / dörrar Fönster / dörrar med eftersatt målningsunderhåll riskerar på grund av sämre vattenavvisande förmåga att på sikt drabbas av fuktrelaterade skador som t.ex. rötskador i båge och karm.
- 3.4 Fönsterbleck Att fönsterbleck saknas kan leda till fuktrelaterade skador på och i väggkonstruktioner, med mikrobiella skador som följd.
- 3.5 Tätningar på radiatorledningar Att det saknas tätningar, eller att tätningar är bristfälliga på radiatorledningar mot trä- eller laminatgolv, medför risk att ev utströmmade vatten från rörkoppling, ventil, eller liknande, tränger ner i bjälklaget, och orsakar större skador än om vattnet upptäcks omedelbart.
- 3.6 Källare Källare är ett bra grundläggningssätt, under förutsättning att källaren ej är inredd med inklädda väggar eller uppreglade golv. Om källarväggar eller golv är fuktiga finns risk för mikrobiell påväxt i konstruktioner som innehåller byggnadsmaterial av organiskt material, som t.ex träreglar, isolering samt skivmaterial eller träpanel, vilket kan medföra att avvikande lukt sprids till bostaden.
- 3.7 Ålder utvändigt fuktskydd Utvändig fuktisolering av äldre typ såsom asfalt- eller tjärstrykning, bryts med tiden ner och förlorar sin fuktisolerande funktion. Funktionen på dränering beror på en rad faktorer som t.ex kringfyllnads-massor, avledning av vatten, typ och material i dräneringsledning m.m. Normal livslängd på dränering och utvändig fuktisolering brukar därför anges till 20-30 år från utförandet. Därefter finns risk för nedsatt funktion vilket på sikt kan ge upphov till fuktrelaterade skador invändigt i källaren.

## 4 Fortsatt teknisk utredning

- 4.1 Blåbetong Vid besiktning noterades att stomme är murad i blåbetong. Då detta byggnadsmaterial ofta ger upphov till höga radonvärden inomhus, och inga uppgifter fanns om utförd radonmätning, rekommenderas att radonmätning utförs.
- 4.2 Källare För att undersöka orsak, omfattning samt åtgärdsförslag mot missfärgningar, färg- och putsläpp på källarväggar, rekommenderas att fortsatt teknisk utredning utförs.
- 4.3 Vindsutrymme För att undersöka orsak, omfattning samt åtgärdsförslag mot mikrobiell påväxt på yttertakets undersida, rekommenderas att fortsatt teknisk utredning utförs.

Örebro 2017-03-01

Besiktning i Mellansverige AB

Göran von Ahn

av SBR godkänd besiktningsman

av SP SITAC certifierad besiktningsman

## Bilagor

# 1 Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

## 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 dolafelförsäkring.

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.

### 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 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 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 påtalade risker 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 utförs 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 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 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 besiktningstillfället.

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 eldstäder. 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 ökas 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 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 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.



## 2 Fotografier



*Mark som berör hus*



*Fönster & dörrar*



*Skorsten*



*Vindsutrymme*



*Generellt*



*Generellt*





*Badrum*



*Vardagsrum*