

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Askersund Södra Kärra 1:45  
Södra Kärra 215



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 1
BESIKTNING Tillhandahållna handlingar samt information Från säljaren	SID 2
OKULÄR BESIKTNING	SID 3
FUKTBILAGA	SID 7
RISKANALYS	SID 8
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGA I: Villkor för överlåtelsebesiktning köpare

BILAGA II: Liten byggordbok

BILAGA III: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

## UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

### Överlåtelsebesiktning för Köpare enligt SBR-modellen version 2019.1

#### OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Askersund Södra Kärra 1:45
Adress:	Södra Kärra 215
Postnummer och Ort:	591 99 Motala
Kommun:	Askersund
Fastighetsägare:	Kent & Birgitta Messelth

#### OBJEKT

Beställare	Stefan Wallner
Beställningsnummer:	2019-082
Besiktningsman:	Niclas Sjögren AV SBR godkänd besiktningsman
Certifieringsnummer:	71492
Telefon:	0705-63 63 53
Epost:	niclas@motalahusbesiktning.se
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningdag:	2019-08-06 klockan 18:00
Närvarande:	Stefan Wallner & Pernilla Jakobsson, köpare. Kent & Birgitta Messelth
Besiktningens genomförande och omfattning:	2019-08-06 överlämnades en uppdragsbekräftelse 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. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

## BESIKTNING

---

### Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren

Tillhandahållna  
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls.

Information från  
uppdragsgivaren:

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

Säljarna förvärvade fastigheten 2007, flyttade in 2009 i huset. Vid köptillfället var huset obebott och i stort behov av underhåll. En stor renovering utfördes mellan 2007-2009 av köparna och auktoriserade fackmän. Ny vvs och el installerades av fackmän, nytt avlopp till två-kammarbrun och ny infiltrationsbädd anlades. Torpargrunden frilades i kök och wc och ersattes med gjuten golvkonstruktion (platta på mark), arbeten utförda av pensionerade fackmän. Torpargrunden under vardagsrum och entré är inte renoverad, del av torpargrunden mot sydost i vardagsrum står på berg. Bad/tvättstuga i tillbygge på nedre plan renoverat 2009 av fackmän, dokumentation saknas. Wc/bad på övre plan renoverat 2010, arbetet utfört av fackmän, dokumentation saknas. Fasader ommålade och skadade panelbrädor utbytta 2010, vid tillfället monterades helt ny tilläggsisolerad fasad på nedre och övre plan på fasad mot söder. Flera fönster utbytta och två-glas kopplade monterade 2010. Nya anslutningsplåtar mellan takplåt och skorsten monterade 2019.

Huset tillbyggt mot nordost i ett plan med groventrè, förråd samt wc/bad tvättstuga, årtal saknas. Yttertaket försett med plåt i början av 1970-talet enligt tidigare ägare, exakt årtal saknas.

Upplysningar om fel i  
fastigheten:

Inga upplysningar om fel lämnade.

## OKULÄR BESIKTNING

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

En fuktmätning har utförts i fastigheten och dess konstruktioner. I de fall en fuktmätning utförs redovisas resultatet i ett separat utlåtande. 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.

Underliggande tätskikt med fall mot golvbrunnar ej åtkomliga för besiktning i våtrum med klinker på golvet.

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 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 14°C och mulet/regn.

Byggnadstyp:

1½-plans hus.

Byggnadsår:

1850.

Grundläggning:

Delvis platta på mark, delvis torpargrund.

Stomme:

Trä/timmer.

Fasad:

Träpanel.

Fönster:

Två-glas kopplade.

Yttertak:

Korrugerat plåttak.

Uppvärmning:

Direktverkande el, luftvärmepump, järnspis i kök, järnkamin samt en öppenspis med insats, och en öppenspis utan insats.

Ventilation:

Självdrag.

## NOTERINGAR

### Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken För Köpare

#### HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark mm:	Mark/berg lutar delvis mot husgrund, se riskanalys. Kondensvatten från luftvärmepump bör ledas bort från husgrund.
Grundmur/Hussockel:	Grundkonstruktion består delvis av platta på mark och delvis av torpargrund, se riskanalys. Sprickor förekommer i vilplan till yttertrapp. Räcke saknas till vilplan och yttertrapp.
Fasad:	Anslutningsplåt mellan tak på tillbygge och husfasad är delvis monterad utanpå träfasad, se riskanalys. Anslutning av panelbräda och fönster mot väster i vardagsrum bristfällig. Röta förekommer i några panelbrädor, bland annat vid anslutning av balkongräcke. Träpanel på övre del av fasad mot söder i behov av underhåll.
Fönster/dörrar:	Uppvik mot fönstersmygar saknas på flera underbleck till fönster. Spår i karmunderstycke för underbleck saknas i fönster. En ytterdörr till huvudentrè skadad. Två glasrutor skadade i en dörr till huvudentrè. Glasrutor skadade i bad/tvättstuga. Flera fönster i behov av underhåll. Tätninglistor saknas i flera fönster. Fönsterbåge i fönster mot söder i allrum på övre plan tar i utvändig fönstersmyg. Innerdörr mellan kök och hall skadad. Trycke saknas delvis till dörrar till klädkammare och skafferier. Lås och trycke saknas till dörr till wc/bad på övre plan.
Yttertak:	Gammalt plåttak, se riskanalys. Röta förekommer i klotsar till hängrännekronor, flera klotsar lösa på del mot nordväst. Röta förekommer i takfotsbräda mot väster. Hängränna och stuprör saknas på tillbygge. Fogsläpp förekommer på skorsten.
Altan:	Hängränna och stuprör saknas.
Balkong:	Underliggande plåttak/golv under trallgolv ej åtkomligt för besiktning. Räcke lägre än gällande regler, räcke instabilt. Otäta anslutningar av uppvikta golvplåtar mot fasad, se riskanalys.
Vind:	Vinden ej golvad, endast besiktad från brädor utlagda i mitten av vinden. Undertak av så kallat "sticketak". Fukt/missfärgning förekommer på murstock.

HUVUDBYGGNAD  
INVÄNDIGT

Allmänt:	Sprickor förekommer i väggar i flera rum. Golvknarr förekommer i golv, golv och väggar lutar olika i flera rum. Spår efter insekter/trägnagare förekommer i golvbrädor i flera rum. Ytterväggar i tillbygge klent dimensionerade.
<b>ENTRÉPLAN</b>	
Groventré/Hall:	Parkettgolv missfärgat innanför ytterdörr. Lös oisolerade el-kablar över el-central.
Klädkammare:	Lös oisolerad el-kabel på övre del av vägg vid avloppsrör. Mindre fuktmärke i golv till höger om dörr, torrt vid besiktningstillfället.
Skafferi:	Avklippta el-kablar i tak till vänster om dörr. Väggskiva lite lös vid inkommande vattenledning. Fönster förbyggt, ej besiktningsbart.
Bad/tvättstuga:	Bristfälliga tätskikt ej utförda enligt gällande våtrumsregler. Rör genomföringar förekommer i golv, kabelgenomförning förekommer i golv/väggvinkel bakom badkar. Klämring till stor del täckt med klinker, ej åtkomlig för besiktning. Brunnsmanschett saknas/ej synlig. I övrigt, se riskanalys. Taklampa ej jordad. Vakuumentil placerad till vänster om dörr.
Kök:	Bom förekommer i klinkergolv vid järnspis, en klinkerplatta skadad framför diskbänk. Missfärgning/fläckar förekommer i parkettgolv. Läckageskydd saknas under kyl/frys, samt i diskbänkskåp. Avstängning av vatten till diskmaskin placerad i diskbänkskåp. Bänkskiva missfärgad vid diskho.
Vardagsrum:	----
Hall:	Fuktrosor förekommer i tak, torrt vid besiktningstillfället.
Wc:	Läckageindikator saknas under inbyggd vattencistern till wc. Utrymme för vattencistern till wc ej åtkomligt. Bom förekommer i klinkergolv vid dörr.
Trapp upp:	Ledstång samt räcke/spaljè saknas.

ÖVRE PLAN

Allrum:	----
Passage:	Stor nivåskillnad mellan golv. Oisolerad el-kabel i takhorn mot garderob.
Garderob:	----
Wc/bad:	Läckageindikator saknas under inbyggd vattencistern till wc. Tätskikt saknas i utrymme för vattencistern till wc. Kakel/mosaik på vägg vid wc ej fogat. Golvbrunn ej besiktningbar, galler/slukrist är monterade på varandra, golvbrunn delvis täckt med klinker. Brunnsmanschett saknas/ej synlig vid golvbrunn. I övrigt se riskanalys. Spricka i vägghörn till höger om fönster.
Sovrum 1:	Nivåskillnad mellan golv.
Sovrum 2:	----



**FUKTMÄTNING**  
**INDIKERING:**

MÄTINSTRUMENT:	Protimeter MMS 2, BLD 8800 (kalibrerad med egenkontroll)	
TEMPERATURER:	<u>Inne:</u> 20 grader	<u>Ute:</u> 17 grader
RELATIV FUKTIGHET:	<u>Inne:</u> 42 %	<u>Ute:</u> 99 %
FUKTINDIKERING:	Utföres som oförstörande mätning där så är möjligt.	
FUKTKVOTSMÄTNING:	Utföres i organiskt materiel där så är möjligt, värden över 17 % utgör risk för skada.	
RELATIV FUKTIGHET:	Mäter luftfuktighet, värden över 80 % vid + 20 grader utgör risk för skada.	

---

MÄTPLATS 1: Entrè i tillbygge, i golv innanför ytterdörr	<b>FK 16,0 % =</b> <b>Normalt värde</b>
MÄTPLATS 2: Vardagsrum, i golv under trapp	<b>FK 11,9 % =</b> <b>Normalt värde</b>
MÄTPLATS 3: Entrè, i golv till vänster om ytterdörr	<b>FK= 19,2 % =</b> <b>.....RISK.....</b>

## RISKANALYS

---

### 3:1 Platta på mark

Plattor på mark med flytande/uppreglade golvkonstruktioner är riskkonstruktioner. Saknas fuktisolering under plattan finns risk att fukt från mark vandrar genom plattan som kan orsaka förhöjda fukthalter i ovanliggande konstruktioner, samt att eventuella invändiga läckage lätt sprider sig utmed plattan med skador som följd. Skadorna kan bestå i elak lukt, mögel och/eller röta.

### Felaktiga marklutningar i anslutning till byggnad

Anslutande mark ska luta från byggnad, om marken har felaktiga eller otillräckliga lutningar i anslutning till byggnad kan detta leda till ökad fuktbelastning på husgrund.

Detta kan i sin tur leda till fuktskador på konstruktioner i anslutning till grund.

### Gamla plåttak

Gamla plåttak kan vara riskkonstruktioner då plåten med tiden får rostskador som med tiden kan leda till läckage. Brister i detta i kombination med ett slitet underlagstak kan leda till fuktskador på underliggande konstruktioner. Skadorna kan bestå av elak lukt, mögel och/eller röta.

### Felaktigt monterade plåtbleck vid fönster och fasader

Saknade eller felaktigt monterade bleck vid fönster, dörrar, dropphyllor och liknande medför en ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktioner. Vid brister i tätheten i anslutningar mellan bleck och vägg eller takkonstruktioner kan inträngande vatten orsaka fuktskador. Även felaktiga lutningar på plåtbleck kan leda till att vatten inte avleds på rätt sätt utan kan leta sig in i konstruktionen och orsaka fuktskador. Fuktskadorna kan leda till elak lukt, mögel och/eller röta.

### Bristfälliga tätskikt i våtrum

Våtrummen i huset har brister i tätskikten och är inte utförda enligt gällande våtrumsregler. Genomförningar förekommer i golvkonstruktioner. Anslutningar av tätskikt mot golvbrunnar är bristfälligt/felaktigt utförda vilket ökar risken för läckage i konstruktionen.

Risk finns för skador med elak lukt, mögel och/eller röta som följd.

## FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Inget att notera.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Motala 2019-08-06  
Motala Husbesiktning i  
Östergötland AB

Niclas Sjögren  
Av SBR godkänd besiktningsman

## BILAGA I

### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

#### Överlåtelsebesiktning för KÖPARE enligt SBR-modellen version 2019.1

#### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

##### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset.

Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

##### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen 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 besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen 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 besiktningstillfället.

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 uppdragsbekräftelsen.

### **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 uppdragsbekräftelsen 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 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.

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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse 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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.*

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om

fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet 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. Besiktningsmannen 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.

Antecknade fel, 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.

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

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,

2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,

3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,

4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risken för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

### **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 innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. 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 erlagga 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

## Askersund Södra Kärra 1:45

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.



## BILAGA II

### LITEN BYGGORDBOK

**Asfaboard**

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

**Alkydoljefärg**

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

**Avloppsluftare**

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

**Betong**

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

**Blåbetong**

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

**Brunröta**

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

**Byggfukt**

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

**Bärläkt**

Virke som bär upp takpannor.

**Båge**

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

**Cement**

Bindmedel i betong och putsbruk.

**Cylinder**

Lås.

**Dagvattenledning**

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

**Dränering**

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

**Dörrblad**

Den öppningsbara delen av en dörr.

**Falsad plåt**

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

**Fotplåt**

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

**Fuktskydd**

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

**Fuktkvot**

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

**Foder**

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

**Grundmur**

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

**Hammarband**

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

**Hanbjälke**

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

**Imma**

Se mättnadsånghalt.

**Karm**

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

**Klinker**

Plattor av keramiskt material.

**Klämring**

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

**Limträ**

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

**Mekanisk ventilation**

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

**Mättnadsånghalt**

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

**Okulär**

Vad man kan se med ögat.

**Plansteg**

De horisontella stegen i en trappa.

**Relativ fuktighet**

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

**Radon**

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

**Revetering**

Putsk på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

**Självdraagsventilation**

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

**Sättsteg**

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

**Stödben**

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

**Svall**

Underlagstak av spontade bräder.

**Trycke**

Dörr eller fönsterhandtag.

**Takfot**

Där taket möter ytterväggen.

**Taknock**

Översta delen av ett yttertak.

**Underlagstak**

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

**Underram**

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

**Överluft**

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

**Överram**

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA III

### TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

#### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	40 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

#### Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

#### Fönster/dörrar

Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

#### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

#### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

#### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

#### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter vägg	15 år

#### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

#### Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

#### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

#### Övriga installationer och annan maskinell

##### utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

#### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år