

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



## Klena 5:95, Haninge

Klenavägen 101, Vendelsö

A handwritten signature in blue ink that reads "Wilhelm Apor".

Stockholm 2021-05-07

Wilhelm Apor

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i Svenska Byggnadsingenjörernas Riksförbund

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet .....	5
Mark och grundläggning .....	6
Mark.....	6
Betongplatta .....	6
Fuktisolering och dränering .....	7
Dagvatten .....	7
Hängrännor och stuprör .....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	8
Ytterväggar .....	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader .....	8
Fönster och dörrar .....	9
Vind .....	10
Tak.....	11
Kök och våtrum.....	11
Kök .....	11
Badrum entréplan .....	12
Badrum övre plan .....	12
Tvättstuga.....	13
Installationer .....	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	13
Elinstallationer .....	14
Uppvärmning .....	14
Övrigt .....	14
Allmänt.....	14
Övriga byggnader .....	14
Radon .....	15
Asbest.....	15
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	16

## **INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET**

Utlåtandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

### **Utförande**

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

### **Värt att veta**

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

### **lakttagelser**

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

### **Risakanalys**

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, kryppgrunder, äldre yttskikt i våtrum.

### **Behov av fortsatt teknisk utredning**

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

## BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

### Besiktningsobjekt

Klena 5:95, Klenavägen 101, Vendelsö, Haninge

### Ägare

Ida Marita Bergafors

John Erik Sebastian Bergafors

### Uppdragsgivare

Ida Marita Bergafors & John Erik Sebastian Bergafors, Örnsköldsallén 4 lgh 1002, 852 37 Sundsvall

### Ordernummer

169291

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren var inte närvarande vid besiktningen men uppgav sig via telefon förstå och acceptera översända villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

#### Köpargenomgång

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivaren (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar ska kunna göras gällande mellan en presumtiv köpare och besiktningsföretaget krävs att köparen beställer en köpargenomgång av besiktningsutlåtandet. För att en köpargenomgång ska kunna utföras får utlåtandet inte vara äldre än 6 månader och att köpargenomgången måste utföras innan tillträde. Är besiktningsutlåtandet äldre än 6 månader krävs ny besiktning. Uppdraget debiteras enligt gällande prislista. I samband med en köpargenomgång kan köparen även beställa tilläggstjänster som Utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdelen, skadeutredning etc. Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningsdag

2021-05-07

### Besiktningsföretag

Eminentia AB

### Besiktningsförrättare

Wilhelm Apor

[wilhelm.apor@eminenta.se](mailto:wilhelm.apor@eminenta.se)

### Närvarande

Uppdragsgivaren var inte närvarande vid besiktningen, kontaktades via telefon

Wilhelm Apor

### Väderlek

Regnskurar, temperatur ca +6 °C.

### Byggnadstyp

1½-plans kedjehus uppfört år 1961.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2013. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Nuvarande ägare känner inte till om det finns några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

Det har inte noterats eller märkts av några tecken på sättningar i byggnaden. Inga lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc. förekommer.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Nuvarande ägare känner inte till om det varit problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt typ "mögellukt" i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har inte förekommit takläckage.

Inga fläckar, till följd av fukt eller annat, har noterats på golv, väggar eller innertak i bostaden.

Inga fuktrelaterade skador, t.ex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden.

En vattenskada har inträffat år 2019 i tvättstugan. Orsaken var läckage från värmerör. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag.

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

Det har aldrig noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

## ALLMÄNT OM OBJEKTET

### **30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:**

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

### **Byggnaden är ett hus med trästomme:**

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för husets goda bestånd.

### **Äldre hus har oftast sämre isolerstandard:**

På grund av husets ålder är isolering och vindtätning i ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i ytterväggar och tak. Vid framtida tilläggsisolering bör information inhämtas om hur olika konstruktionsdelar kan komma att påverkas. Tilläggsisolering av äldre hus medför ofta att även inomhusventilationen behöver åtgärdas.

## **MARK OCH GRUNDLÄGGNING**

### **Mark**

#### **Utförande**

Okänt material.

#### **Värt att veta**

Eftersom undergrundens material har betydelse för förekomst av markradon (främst berg eller åsmark), igenslamning av dränering, självdränerande mark, tjälskjutning, sättningsbenägenhet mm, är det alltid bra att veta vilken typ av mark huset är grundlagt på. Uppgifter om markförhållandena kan man ibland få via kommunen.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grund lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset pga. att rötter kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och orsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledning.

#### **lakttagelser**

I byggnaden noterades inte några avvikande lutningar eller andra signaler som tyder på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

## **Betongplatta**

#### **Utförande**

Betongplatta enligt ägare. Uppreglade och isolerade golv enligt ägare.

#### **Värt att veta**

Betongplatta med invändigt isolerade och uppreglade golv innebär i normalfallet att betongplattan får ett relativt högt fuktinnehåll.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i betongplattan.

I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade spikreglar etc. med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i betongplattan bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

#### **lakttagelser**

Utvändiga sockeln vid byggnadens baksida (under trätrall) och vid förråd är inte åtkomlig för kontroll.

Grund- och betongplattan på mark uppvisar inget synligt som är onormalt för konstruktionstypen ur vare sig fukt- eller hållfasthetssynpunkt.

För att säkerställa utförandet och för att kunna bedöma eventuell skaderisk rekommenderas, om möjligt, inhämtande av konstruktionshandlingar eller utföra konstruktionsingrepp.

Mindre utrymme under trappa till övre plan är inte åtkomlig för kontroll, lucka gick inte att öppna vid besiktningstillfället.

## Risikanalyt

Uppreglade golv ovan betongplatta är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Okänt utförande på dränering, troligen av tegelrör.

#### Ålder:

Dränering från byggnadsåret enligt ägare.

### Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Teknisk livslängd på dränering bedöms i normalfallet till ca 25 år.

Nedsatt funktion på en dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga indikationer på nära förestående behov av omdränering av grunden. Man skall ändå vara medveten om att dräneringen bedöms vara åldersmässigt avskriven varför man åtminstone bör kalkylera med ny dränering av grunden. Det går dock inte att säkerställa när detta kan bli nödvändigt.

## Dagvatten

### Utförande

Okänt vart dagvatten (dränering) avleds. Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

#### Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från byggåret enligt ägare.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättning mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

### Iakttagelser

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

Dagvattenbrunn har inte lokaliserats. Om dagvattenbrunn finns, bör denna vara tillgänglig för rensning och kontroll. Rekommenderas ta reda på vart ledningssystem för dagvatten från dränering avleds.

## Risikanalyt

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen mot densamma vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

#### Ålder:

Hängrännor och stuprör från 2011 enligt ägare.

### Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på hängrännor och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år. Löpande underhåll i form av rensning, översyn/tätning av skarvar och målning erfordras.

### lakttagelser

Rekommenderar rensning av hängrännor.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Ytterväggar

#### Utförande

Träregelstomme enligt ägare. Utvändigt tilläggsisolerad enligt ägare.

#### Värt att veta

En träregelstomme uppförd före mitten av 70-talet har ursprungligen sämre energivärden bl.a. till följd av mindre värmeisolering och otätheter jämfört med en modern stomme. I byggnader från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade/träskyddsbehandlade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt. Normalt förekommer viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar till följd av rörelser, vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd. Utvändigt tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

### lakttagelser

Inget särskilt att notera som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktion och ålder.

## Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä.

#### Värt att veta

I äldre mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

### lakttagelser

Det förekommer golvknarr.

## Fasader

#### Utförande

Träfasad.

#### Ålder:

Fasad från 2018. Fasaden senast målad 2018 enligt ägare.



## Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en träfasad beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden, förekomst av luftspalt etc. Teknisk livslängd för en träfasad bedöms, vid normalt underhåll, till 30-50 år.

## lakttagelser

Avståndet mellan mark och fasad vid byggnadens entrésida bedöms vara för litet vilket innebär en ökad risk för att fukt suges upp i fasaden och anslutande konstruktioner. Om möjligt bör avståndet vara ca 200 mm.

Lokal förekomst av åldersbeständig byggplast noteras bakom tilläggsisoleringen. Orsaken till detta är inte känd och inte utredd i samband med denna besiktning. Placering/montering av byggplast bakom tilläggsisolering är olämpligt och kan leda till fuktrelaterade skador i yttervägg. Närmare kontroll och åtgärd rekommenderas.

## Riskanalys

Plast bakom tilläggsisolering är olämplig och kan leda till fukt- och/eller rötskador i ytterväggar.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Kopplade tvåglasfönster är från byggåret enligt ägare.

Fönster med isolerglaskassetter från 2018 enligt ägare.

Takfönster är från 1961 enligt ägare.

### Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra virkeskvalitet. Normal livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Det är viktigt att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara ca 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm.

Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli otäta. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är otätt vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Takfönster erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak (särskilt utvändig tätning i överkant mot takpannor).

### lakttagelser

Droppbleck saknas ovan vissa fönster och dörr.

Fönsterbleck når inte tillräckligt utanför fasad.

I anslutning till takfönster noterades missfärgningar/fuktfläckar. Vid stickprovskontroll med fuktindikator uppmättes dock inga förhöjda fuktvärden vid besiktningstillfället. För en mer säkerställd bedömning erfordras konstruktionsgrepp, fuktmätningar mm.

### Riskanalys

Takfönster är känsliga för läckage och kondens och kräver noggrant underhåll.

Brister i infästningar och anslutningar vid fönster kan medföra risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

I anslutning till takfönster noterades missfärgningar/mindre fuktfläckar vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan ha uppstått i anslutande konstruktioner.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget vid sidovindar är utfört med ångbroms av papp och isolering av träspån samt tilläggsisolering av mineralull. Utförande enligt iakttagelse.

Vindsbjälklaget vidnockvind är utfört med ångbroms av åldersbeständig byggplast och isolering av mineralull. Utförande enligt iakttagelse.

#### Åtkomlighet:

En sidovind vid byggnadens nordvästra sida är inte åtkomlig för kontroll, inspektionslucka saknas.

Övriga sidovindar är åtkomliga via inspektionslucka.

Nockvind åtkomlig via inspektionslucka på övre plan.

### Värt att veta

Vinden bör kontrolleras regelbundet (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka eventuella skador.

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm.

En ångbroms av papp innebär, korrekt monterad, ett mindre fukttillskott till vinden än om ångbroms saknas. Ångbromsen av papp är dock inte lika tät som en modern plastfolie.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Snedtak från nockvind till takfot/sidovindar utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

### Iakttagelser

Isoleringen är ojämnt utlagd över vindsbjälklaget både på sidovindar och på nockvind. Justering rekommenderas.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida och på takstolar på sidovinden vid byggnadens sydöstra långsida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även not. under Ventilation.

Sidovinden vid byggnadens sydöstra långsida är delvis isolerad mot takpanelen, parallelltakets konstruktionsutförande är okänt och takpanelen är inte åtkomlig för kontroll då inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svårt att upptäcka.

Sidovind vid byggnadens nordvästra sida kan inte kontrolleras i sin helhet, isolering och ventilationskanaler ligger som hinder.

Snedtaken från nockvind till sidovindar utgörs av parallelltak som saknar inspekterbara vindar vilket gör att läckage är svårt att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar på övre plan.

Luftspalten i snedtak från nockvind till sidovind är bristfälligt utförd, åtgärd rekommenderas.

Takpanelen vid nockvinden är utbytt vid takomläggningen.

En lokal missfärgning noteras på nockvinden på en takstol. På nockvinden i övrigt noterades inga skadesignaler vid besiktningstillfället. Inga tecken på att det förekommer eller har förekommit allvarliga problem med kondensbildningar och/eller spår som tyder på pågående läckage vid nockvind.

## Risicanalys

Tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare, vilket med anledning av att en ångbroms av papp inte är helt diffusionstät, innebär att det kan ske ett ökat tillskott av varm fuktig inomhusluft genom vindsbjälklaget upp till vind. Detta kan medföra ökad risk för kondensutfällning och risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner.

Med avseende på uppmärksammade mögelpåväxter på yttertakets insida och på takstolar föreligger risk för att skadorna förvärras och/eller ytterligare skador (t.ex. mögel- och rötskador) i ej synliga delar.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

#### Ålder:

Från år 2011 enligt ägare.

### Värt att veta

Moderna betongtakpannor har lång livslängd och är förhållandevis täta genom falsade fogar mm. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för faktiska åldersbedömningar men vår bedömning är att den tekniska livslängden bör vara ca 40 år. En viss mängd vatten och skräp tränger dock alltid in under pannorna varför underlagstaket har avgörande betydelse för takets täthet.

Teknisk livslängd för en modern underlagspapp med glasfiberstomme bedöms vara ca 30-40 år.

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar.

Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossa såväl ovan som under takpannor.

### lakttagelser

Taket är pga. brant lutning endast kontrollerat från mark och från stege vid takfoten.

Taksprånget är begränsat vilket kan öka fuktbelastningen på fasad och fönster vid gavlar. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Nedersta takpanneraden ligger mot underlagstak vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador.

Kringtätning runt takfönster är bristfällig, åtgärd rekommenderas för att inte riskera fuktrelaterade skador.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med modern standard.

#### Värt att veta

Regelverk och försäkringsvillkor innehåller bl.a. krav på skadeförebyggande åtgärder i köksmiljön.

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta. Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt. Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

#### lakttagelser

Diskmaskinens skvallerskydd/droppskydd sticker inte fram utanför bänksockeln vilket innebär risk för att eventuellt läckage inte noteras varför skvallerskyddet bör justeras.

Rekommenderar montering av skvallerskydd/droppskydd i diskbänkskåp.

## Badrum entréplan

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

2002 enligt ägare.

### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se).

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se). Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Avsaknad av Kvalitetsdokument och/eller avvikelser från gällande branschregler, monteringsanvisningar samt i detta utlåtande noterade brister kan innebära att försäkringsbolagen lämnar ett begränsat försäkringsskydd. Kontroll av försäkringsskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### lakttagelser

Fönster finns i våtzone.

Brunnsmanschetten har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Rör genomföring noterades i golv.

### Risakanalys

Fönster i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Brunnsmanschetten/klämringen är inte korrekt monterad i golvbrunnen vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

## Badrum övre plan

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

2016 enligt ägare.

### Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

### lakttagelser

Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

Golvbrunnen var inte rengjord vilket innebär att undertecknad inte kunnat inspektera kondition/utförandet. Kontroller av utförandet bör utföras då golvbrunnen rengjorts.

Dörr finns i våtzone.

### Risakanalys

Avsaknad av Kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Dörr i våtzone kan innebära risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

2020 enligt ägare.

### Värt att veta

Se värt att veta här ovan.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör.

Tätskikt saknas på golv under pannan. Uppvikt tätskikt saknas mot vägg runt pannan.

Golvbrunnen är inte åtkomlig för besiktning i sin helhet. Golvbrunnen är av, för undertecknad, okänd typ. Rekommenderar kontroll med entreprenör/leverantör för att säkerställa att golvbrunnen är av godkänd typ och korrekt monterad då detta är viktigt för att undvika fuktskador.

Rör genomföring noterades i golv.

### Risakanalys

Avsaknad av Kvalitetsdokument (dokumentation av att arbetet utförts enligt Branschreglerna) innebär risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

Avsaknad av tätskikt och avsaknad av uppvikt tätskikt mot vägg medför risk för uppkomst av fuktskador i anslutande konstruktionsdelar.

Rör genomföringar i golv innebär risk för fuktskador.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

Mekanisk ventilation - Kontroll ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

På grund av de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på sidovind finns anledning att misstänka att inomhusventilationen inte är fullgod och att förbättringsåtgärder krävs. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten och avloppsinstallationer från byggåret och av senare årtal enligt ägare.

#### Ålder servis:

Servisledningar är troligen från byggåret enligt ägare.

### Värt att veta

Den tekniska livslängden på vatten- och avloppsinstallationer bedöms till ca 50 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden, dvs. man bör räkna med att dessa installationer inom en snar framtid kan komma att behöva bytas ut.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

## **lakttagelser**

VA-ledningar vid badrummet på övre plan är från 2016 enligt ägare.  
Rör till radiatorer byttes vid allrum på övre plan enligt ägare.  
Nya termostater på alla radiatorer enligt ägare.  
VA-ledningar i kök och i tvättstuga är delvis utbytta enligt ägare.  
Avloppsledningar under betongplattan är från byggåret.  
Avloppsledning mellan byggnaden och gatan är från byggåret, denna filmades och rensades av föregående ägare.  
Inkommande vattenledning mellan byggnaden och huset är troligen från byggåret.

## **Risikanaly**

VA-installationer från byggåret bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket medför risk för läckage med fuktrelaterade skador som följd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

## **Elinstallationer**

### **Utförande**

Modern elinstallation från 2012 och senare, utbytt vid renovering av badrum och tvättstuga. . Enligt uppgift från nuvarande ägare.

### **Värt att veta**

Denna elinstallation skall, vid rätt utförande, inte medföra några risker eller problem. Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

## **lakttagelser**

Inkommande el-serviceledning kan varia från byggåret enligt ägare.  
Enligt uppgift från ägare förekommer inga problem med att säkringar frekvent löser ut, och inte heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades inte något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

## **Uppvärmning**

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt. Luft/vattenvärmepump installerades 2014 enligt ägare.

## **ÖVRIGT**

### **Allmänt**

#### **Möblerade utrymmen:**

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

## **Övriga byggnader**

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som inte nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

## **Radon**

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup> radonhalt i befintliga bostäder.

## **Asbest**

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

# VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

## Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsförrättare** 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 ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

## 1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att öka kunskapen om en fastighets byggnadstekniska skick inför en överlåtelse. Detta sker genom att en sakkunnig besiktningsförrättare besiktigar fastigheten och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet redovisar vad som med fog kan förutsättas och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Antecknade iakttagelser och risker kan en köpare normalt inte åberopa såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Med stöd av besiktningsutlåtandet kan (om inte annat avtalats) parterna

- genomföra överlåtelsen på redan framförhandlade villkor.
- omförhandla pris och/eller andra villkor för köpet.
- införa garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- överenskomma om fortsatt teknisk utredning för att klarlägga förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

Överlåtelsebesiktningen utgör del av, men ersätter inte, köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

## 2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

Överlåtelsebesiktningen omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som del av huvudbyggnaden. Eventuella andra sekundärbyggnader (såsom carport, garage, uthus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, stege, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder etc. Mark som bedöms ha teknisk betydelse för besiktigad byggnad ingår i besiktningen. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering av mark eller byggnad och inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.



Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, åtgärdsförslag, kostnadsberäkningar och värderingar kan beställas genom särskild skriftlig överenskommelse, men ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

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

### **3 Överlåtelsebesiktningens genomförande**

Besiktningens uppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningens förrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningens förutsättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningens förrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningens förutsättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningens förrättaren redovisar resultatet i ett besiktningens utlåtande.

#### **3.1 Handlingar och upplysningar**

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. Besiktningens förrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningens förrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningens utlåtandet.

#### **3.2 Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningstillfället, vilket innebär att överlåtelsebesiktningen utförs med blotta ögat och utan verktyg eller andra hjälpmedel.

För att överlåtelsebesiktningen ska kunna utföras på avtalat sätt ska uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordning (till exempel glidskydd till stege) ska finnas tillgängliga.

Om besiktningens förrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningens uppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådant utrymme eller yta omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

#### **3.3 Riskanalys**

Om besiktningens förrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningens förrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningens förrättaren att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningens utlåtandet ska besiktningens förrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningens utlåtandet för respektive konstruktionsdel.

#### **3.4 Fortsatt teknisk utredning**

Besiktningens förrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att misstänka fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver besiktningens förrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel föreligger beträffande förhållande som besiktningens förrättaren antecknat i riskanalys. En sådan utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen, men kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

## 4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

I besiktningens utlåtandet redovisas sådan information om skicket på besiktigad del av fastigheten som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte.

Efter det att besiktningens förrättaren överlämnat besiktningens utlåtandet ska det noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningens förrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, ska uppdragsgivaren omedelbart återsända utlåtandet för komplettering. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningens utlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Besiktningens förrättaren har upphovsrätt till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren har dock rätt att nyttja besiktningens utlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningens utlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningens förrättaren överlåtas till annan och inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningens utlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens förrättaren. Uppdragsavtalet gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningens förrättaren.

Utän hinder av vad som anges i föregående stycke får uppdragsgivaren medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna försäkring mot dolda fel.

Besiktningens förrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

Om säljaren har beställt besiktningen rekommenderas köparen att beställa en s.k. köpargenombgång innan köpet genomförs. Detta för att säkerställa att köparen ges samma information som säljaren samt för att besiktningens förrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

## 5 Tilläggstjänster

Uppdragsgivaren kan genom särskild skriftlig överenskommelse träffa avtal om tilläggstjänst. Om sådan beställning sker gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggstjänsten.

### 5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminentia PLUS redovisas i besiktningens utlåtandet bedömningar och eventuella rekommendationer avseende installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm. Bedömningar och eventuella rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel eller brister.

Undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningens förrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningens förrättare med särskild behörighet för respektive installation.

### 5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för fuktrelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvis mätning med fuktindikator, upptagning av en till två inspektionshål och andra provtagningar i syfte att möjliggöra bättre bedömning av konstruktionsutförandet och eventuell risk för byggnadsskada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår återställande inte i uppdraget. Eventuella konstruktionsingrepp för tilläggstjänstens utförande kräver fastighetsägarens medgivande.

Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden. Tilläggstjänsten är dock endast en stickprovsmässig kontroll och ingen fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Även om inga skador noteras genom tilläggstjänsten gäller vad som anges under besiktningens utlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningsstillfället).

## 6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### 6.1 Försäkring

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

### 6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

Ekonomisk skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Om det lämnats felaktig eller otillräcklig information i besiktningsutlåtandet kan det medföra att fastigheten avviker från vad uppdragsgivaren förväntat sig med stöd av besiktningsutlåtandet. Fastigheten kan i sådana fall anses ha ett fel och uppdragsgivaren kan då lida ekonomisk skada på grund av felet.

Om ekonomisk skada orsakats av besiktningsförrättarens vårdslöshet vid överlåtelsebesiktningen är besiktningsförrättaren skadeståndsskyldig. Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet är dock begränsad till det lägsta av följande belopp:

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsförrättaren inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet. Beloppet ska beräknas enligt föreskriften i JB 4:19 c.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande, varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningsutlåtandet.

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisik för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

Besiktningsförrättaren har rätt att åtgärda eventuellt fel i egen regi. Utgångspunkten vid åtgärd är att återställande ska ske till tidigare lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande).

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamas) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvarshänseende vara ett och samma uppdrag.

### 6.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är tre år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.