

# Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



## Propellern 8, Malmö Salongsgatan 3A, Malmö

Helsingborg 2024-05-06  
Ola Friberg

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet .....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt .....	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar .....	5
Allmänt om objektet .....	6
Mark och grundläggning .....	7
Mark .....	7
Betongplatta .....	7
Dränering .....	8
Dagvatten.....	8
Stuprör .....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme .....	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader .....	10
Fönster och dörrar.....	11
Vind.....	11
Tak .....	12
Balkong .....	13
Kök och våtrum .....	14
Kök .....	14
Badrum entréplan.....	15
Duschrum övre plan .....	16
Tvättstuga.....	17
Installationer .....	18
Ventilation.....	18
Vatten och avlopp.....	18
Elinstallationer .....	18
Uppvärmning .....	18
Övrigt.....	19
Allmänt .....	19
Övriga byggnader.....	19
Radon.....	19
Villkor för överlåtelsebesiktning .....	20

## **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 yttsikt 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

Propellern 8, Salongsgatan 3A, Malmö

### Ägare

Alexander Jarhall

Emelie Daun

### Uppdragsgivare

Alexander Jarhall & Emelie Daun, Salongsgatan 3 A, 211 16 Malmö

### Ordernummer

179417

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade 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

Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget om köparen beställt tjänsten Köpargenomgång. Den tjänsten omfattar genomgång av protokollet från den besiktning som utförts och förutsätter att protokollet inte är äldre än 12 månader när genomgången beställs. Tjänsten förutsätter också att genomgången utförs före avtalad tillträdesdag. I andra fall krävs ny besiktning.

Köpargenomgången debiteras enligt gällande prislista och köparen kan i samband med genomgången beställa tilläggstjänster som utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdel, skadeutredning etc.

Läs mer på vår hemsida [www.eminenta.se](http://www.eminenta.se)

### Besiktningsdag

2024-05-06

### Besiktningsföretag

Eminentia AB

### Besiktningsförrättare

Ola Friberg

[ola.friberg@eminenta.se](mailto:ola.friberg@eminenta.se)

### Närvarande

Alexander Jarhall, Ola Friberg

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +10°C.

### Byggnadstyp

Tvåplans radhus uppfört år 2001.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritningar/Fasadritningar/Sektionsritning.

Konstruktionsritningar

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning från Eminenta daterat år 2015.

Om det i besiktningsutlåtandet refereras till "enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande" är uppgiften tagen från det besiktningsutlåtandet. Uppgiften är ej säkerställd på annat sätt vid dagens besiktning.

Egen kontroll för badrum på entréplan daterat år 2016-05-12

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2020. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker. Besiktningsutlåtandet från överlåtelsebesiktningen var inte tillgängligt vid besiktningsstillfället. Dock har tidigare ägare utfört en överlåtelsebesiktning av Eminenta.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det finns inga servitut/myndighetsbeslut eller andra förelägganden som kan påverka fastigheten.

Enligt nuvarande ägare finns det ej 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, t.ex. lutande golv eller andra lutningar, onormala sprickbildningar etc dock förekommer det mindre golvsvikt i sovrum på entréplan.

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.

Det har inte noterats några läckage från stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig i övrigt noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Det har förekommer en avvikande lukt i hallen pga. rötskador i karm och dörrblad på ytterdörr i entréplan.

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, tex. mögelpåväxter eller rötskador, har noterats i byggnaden. ytterdörr

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Det har inte 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. Man utförde en underhållsspolning i förebyggande syfte ca år 2022.

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.

## 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 grunden 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 dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

#### lakttagelser

I byggnaden noterades inte några tecken på allvarliga sättningar orsakade av rörelser i mark.

Det är olämpligt med fukthållande rabatter och växtlighet intill husgrunden.

## Betongplatta

#### Utförande

Betongplatta med underliggande värmeisolering om 200 mm med golvvärme på större delar på entréplan enligt bedömning, ej säkerställt via konstruktionsingrepp, konstruktionshandlingar eller andra handlingar.

Pålning med betongpålar enligt uppgift från ritning.

#### Värt att veta

En betongplatta som gjuts ovan en underliggande värmeisolering om 150 mm eller mer, ger i normalfallet en torr betongplatta med begränsad risk för fuktrelaterade skador i ovanliggande konstruktioner.

Pålade byggnader är normalt uppförda på mark med dålig bärighet. Pålning innebär att byggnaden i normalfallet står stabilt. Grundläggning med pålning kan även innebära att grunden inte uppfuktas kapillärt då marken ofta sjunker något och skapar utrymme mellan mark och grund. Betongpålar bedöms ha lång livslängd.

Om det förekommer altaner, entrétrappor, källartrappor och/eller bärande stolpar till balkong bör man räkna med att efterjustering av dessa kan behövas till följd av rörelser i mark.

Pålade grunder står oftast stilla jämfört med övrig mark som eventuellt sjunker vilket kan medföra brott på avlopps- och vattenledningar.

#### lakttagelser

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

Svikt förekommer lokalt i golv i sovrum. Orsaken bedöms vara att golvbeläggningen saknar möjlighet att expandera. Normalt ökar luftfuktigheten inomhus under sommarhalvåret varvid bl.a. parkettgolv och trägolv "sväller". Därför måste det finnas möjlighet för golvet att expandera (spalt/glipa bör finnas mot väggen). Förhållandet kan inte alltid ses då golvsocklar döljer utförandet. Rekommenderar iordningställande av bättre rörelsemån för golvet.

## Dränering

### Utförande

Okänt utförande på dränering troligen av plast.

#### Ålder:

Dränering troligen från byggnadsåret enligt uppgift från 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 dräneringsledningar 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 brister i byggnadens dränering.

## Dagvatten

### Utförande

Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare) till markränna.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

## Stuprör

### Utförande

Stuprör av plåt.

#### Ålder:

Stuprör från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Bedömd livslängd på stuprör av denna typ brukar uppskattas till ca 30 år. Inbyggda stuprör är i normalfallet inte åtkomliga för besiktning.

### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.



## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Stomme av betong med utfackningsväggar av trä enligt ritning.

#### Värt att veta

En betongstomme är normalt sett en stark och stabil stomme. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Det är vanligt med sprickor i väv eller tapet i anslutning mellan betongstomme och utfackningsväggar av trä pga. olika rörelser i väggarna.

#### lakttagelser

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

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt bedömning, ej säkerställt via konstruktionsingrepp, konstruktionshandlingar eller andra handlingar.

#### Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

#### lakttagelser

Vid besiktningstillfället noteras inget som avviker från vad som anses vara normalt med hänsyn till konstruktionsutförandet och ålder.

Installationsutrymmen för rörkopplingar saknar dränage. Rekommenderar att man monterar någon typ av vattenlarm samt stänkskydd för att i tidigt skede upptäcka droppläckage.

#### Risakanalys

Installationsutrymme för rörkopplingar saknar dränage vilket innebär risk för fuktrelaterade skador.

## Fasader

### Utförande

Tegel och träfasad.

#### Ålder:

Fasader från byggnadsåret. Okänt när träfasaden senast målades. Åldersuppgifter lämnade av ägare.

### Vårt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år om arbetet utförts korrekt, men stora avvikelser förekommer beroende på hur utsatt fasaden är.

Tegel är ett starkt och tåligt fasadmateriell som kräver lite underhåll. Ofta förekommer tunna sprickor vilka sällan innebär risk för vatteninträning i fasad varför de endast har kosmetisk betydelse.

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

Målning av träfasaden är nära förestående, dvs. normalt underhåll med anledning av åldersslitage.

Trätrall är monterad nära fasad vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på anslutande konstruktioner.

Rekommenderar borttagande av fukthållande växtlighet mot fasaden.

Det finns frostskadade tegelstenar vilket kan vara orsakat av hög fuktbelastning, sämre kvalitet på vissa stenar mm. Rekommenderar byte av skadade stenar för att minska risken för att dessa leder in vatten i väggen.

Missfärgningar på tegel noterades i anslutning till utkastare för regnvatten. I nuvarande status bedöms dessa endast vara kosmetiska.

Tegelspricka förekommer i tegelfasaden vid dörr på baksida. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande i dessa fasader och innebär i normalfallet begränsad risk för skador på bakomliggande stomme.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster med isolerglaskassetter, delvis utvändigt klädda med aluminiumprofiler och takljuskupol.

#### Ålder:

Från byggnadsåret ytterdörrar från år 2023 enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Aluminiumprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men sannolikt bör den tekniska livslängden för fönster klädda med aluminium vara ca 50 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm.

Teknisk livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år. Isolerglas åldras och kan med tiden bli punkterade så att luft kommer in mellan glasrutorna. Det är inte alltid det går att upptäcka om ett isolerglas är punkterat vid en besiktning eftersom bl.a. kondensbildning varierar med väderlek.

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

Teknisk livslängd på takljuskupoler bedöms till 20-30 år beroende på kvalitet, underhåll, placering mm. Takljuskupoler erfordrar regelbunden kontroll och underhåll av beslag och tätningar vid genomföring yttertak.

### lakttagelser

Rekommenderar målning av karmar fönster/fönsterdörr.

Otåta fönster/dörromfattningar (anslutning karm/fasad) noterades på entréplan rekommenderar översyn av svällister mellan fönster/dörr och smyg.

Fönsterbeslag kärvar i vissa fönster, rekommenderar justering.

I anslutning till takljuskupol noteras inga synliga tecken på läckage. Dock är tätningslist mellan kupol och sarg lokalt trasigt.

### Riskanalys

Takljuskupoler är känsliga för läckage och kondens och kräver extra noggrant underhåll.

Otåta fönster/dörromfattningar innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört av betong med cellplastisolering. Utförande enligt uppgift i tidigare besiktningsutlåtande.

#### Åtkomlighet:

Det finns ingen vind.

### Värt att veta

Denna typ av vindsbjälklag brukar inte medföra några särskilda risker för fuktskador om yttertaket är tätt.

### lakttagelser

Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades vid besiktningstillfället.

## Tak

### Utförande

Levande sedumtak på tätskikt av papp ovan betong enligt bedömning på tak.

#### Ålder:

Från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Teknisk livslängd för dessa tak vid rätt läggning, beräknas till ca 30 år. Begränsningen ligger i första hand hos tätskiktet varför livslängden påverkas av tätskiktets kvalitet. Tätskiktet är ej synligt varför detta ej går att kontrollera utan att ytskiktet avlägsnas.

Är taket lagt under senare år så används ofta en luftspaltsbildande matta över underlagspapp som tätskikt, medan man i äldre tider använde näver som fuktspärrar. Sticker det ut näver vid takfot är det dock inte säkert att tätskiktet utgörs av näver. Syftet med att använda nävern vid omläggning av dessa tak är att det ur kosmetisk synvinkel ska se gammalt ut.

Tak med lutning överstigande 27 grader är oftast ej lämpliga att lägga denna typ av växtlager på. Taktypen "sväljer/buffrar" mycket vatten vilket vid normalt regnande skyddar undertakstäckningen/tätskiktet. Dessa tak suger mycket vatten vilket gör takbeläggningen tung och ställer högre krav på stabil och stark takkonstruktion samt fungerande tätskikt. Vid extremt långa torkperioder, särskilt under de första årens etablering, kan tillförsel av vatten vara en fördel.

Till sedumfamiljen hör örter och suckulenter som klarar sig med ett tunt lager jord och som tål torka bra, till exempel olika sorters fetknopp och fetblad. Ibland kan sedumlagret på ett tak också innehålla mossa eller gräs. Förutom att de här växterna i stort sett är underhållsfria har de inga djupa rotsystem som riskerar att tränga ner genom tätskikt och dräneringslagren. Växterna på taket fångar upp en hel del av det sura regn som annars hamnar i dagvattenbrunnarna och så småningom i våra sjöar vilket innebär att takbeläggningen kan sägas vara bra för miljön.

### Iakttagelser

Vid kontroll av innertak och väggar kunde undertecknad inte se några signaler/tecken på att det förekommer läckage genom taket (typ fuktrosor, fuktfläckar etc.).

Rekommenderar att man fäster huv som släpp ifrån rör.

## Balkong

### Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av papp.

#### Ålder tätskikt:

Från byggnadsår på tätskikt och trätrall från år 2017 enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av denna typ bedöms vara ca 20 år.

Tätskiktet bryts med tiden ned och riskerar då att bli otätt. Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

### Iakttagelser

Inga synliga tecken på läckage noterades i underliggande vägg eller innertak.

Tröskeln är låg. Man bör hålla anslutande golv och underliggande konstruktionsdelar (vägg) under uppsikt.

### Riskanalys

Balkonger med låglutande tätskikt innebär risk för läckage, med åtföljande fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador), vid brister som t.ex. skarvsläpp, bristfälliga anslutningar mot genomföringar, trösklar, fasader etc.

Tröskeln är låg vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i anslutande delar.

## **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.

#### **Iakttagelser**

Kran med kokande vatten installerad vilket bryter mot Boverkets regler, risk för skållningsskador.

## Badrum entréplan

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från år 2016 enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen 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.

### Iakttagelser

Dokumentation för våtrummet finns, daterat år 2016-05-12. Dokumentet är dock ej från någon av de två branschorganisationerna, BKR och GVK, varför man bör kontrollera att dokumentet accepteras av försäkringsbolaget.

Fönster finns i våtzone.

Bruk har dragits ner över tätskiktet och klämringen i golvbrunnen vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler. Detta innebär att det ej gått att kontrollera hela tätskiktets anslutning mot golvbrunnen. Undertecknad vill dock påpeka att branschreglerna föreskriver att plåtramen skall stöttas av bruk vilket, med denna typ av plåtram i kombination med Jafo-brunn, även innebär att brunnsmanschetten täcks av bruk.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

### Risikanalyser

Dokumentation för våtrum som ej är från någon av branschorganisationerna (Kvalitetsdokument/Våtrumsintyg som dokumenterar att arbetet utförts enligt Branschreglerna) kan innebära risk för att arbetet inte är fackmässigt utfört med åtföljande risk för fuktskador.

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

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.

## Duschrum övre plan

### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

Från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen 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 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.

### Iakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Bristfälligt fall noterades lokalt i duschzonen vilket är en avvikelse från gällande branschregler. Förhållandet kan endast åtgärdas (fackmässigt) genom renovering.

Installationsvägg för wc saknar dränage.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

Det saknar lite fog vid klinkerram åtgärd rekommenderas.

### Riskanalys

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

Felaktigt fall på golv innebär risk för att även undergolvet lutar från golvbrunnen vilket innebär att vatten kan ledas/transporteras under klinker mot angränsande fuktkänsliga delar som därmed kan skadas om inte tätskiktet är intakt.

Installationsvägg för wc saknar dränage vilket innebär risk för fuktskador vid eventuellt läckage eller kondensbildning.

Golvbrunnen är lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.



## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och väggbeklädnad av målade väggar samt stänkskydd av kakel.

#### Utfört år:

Från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

### Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum, tvättstugor och toalettutrymmen 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 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 för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

Teknisk livslängd vid korrekt utförande med keramiska plattor bedöms till ca 25 år (se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) respektive [www.gvk.se](http://www.gvk.se)).

En målad vägg har inte samma täthet som moderna tätskikt typ plastmatta varför teknisk livslängd för en målad vägg bedöms till ca 10-15 år. I duschzon bedöms teknisk livslängd för en målad vägg till 5-10 år.

### lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Svängradien för blandarens pip bör vara begränsad så att vatten från blandaren inte kan rinna ut utanför bänkens eller bänksinsatsens lådor.

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

Golvbrunnen bedöms som lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Enligt branschregler skall golvbrunnens övre kant vara i höjd med tätskiktet, detta för att brunnsmanschetten skall kunna anslutas korrekt.

Tätskikt saknas på ovansida klack för rör genomföringar i golv rekommenderas att man undersöker möjligheten att applicerar någon typ att tätskikt på klack.

### 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.

Är golvbrunnen lågt placerad i förhållande till tätskiktet. Vilket är ett avsteg från branschregler och tillverkarens anvisningar vid montering av tätskikt mot golvbrunnen innebär risk för fuktskador.

Tätskikt saknas på ovansida klack för rör genomföringar i golv vilket innebär risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

## INSTALLATIONER

### Ventilation

#### Utförande

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

### Vatten och avlopp

#### Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

#### Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten och avloppsinstallationer från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

#### Ålder servis:

Servisledningar från byggnadsåret enligt uppgift från ägare.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Enligt uppgift från ägare har man ej haft några problem med upprepade stopp i avloppsledningar och ej heller några andra problem med fastighetens vatten- och avloppssystem.

Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av VA-installationer.

### Elinstallationer

#### Utförande

Modern elinstallation från 2000-talet. Enligt uppgift från nuvarande ägare.

#### Värt att veta

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.

Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

#### lakttagelser

Enligt uppgift från ägare förekommer ej problem med att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löser ut, och ej heller några andra problem med fastighetens elsystem. Vid besiktningstillfället noterades ej något som avviker från vad som anses vara normalt för denna typ av elsystem.

### Uppvärmning

#### Utförande

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

## 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 ej 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.

# 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 jämförliga 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 (besiktningensutlåtandet)

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

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

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

Besiktningensförrättaren 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 besiktningensförrättarens 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 Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta PLUS redovisas i besiktningensutlåtandet 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 besiktningensförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningensförrättare 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 besiktningensutlåtandets 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 självrisk 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 (reklamerar) 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.