

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Dyvik 1:144, Tyresö  
Ällmoravägen 28, Tyresö



Stockholm 2023-10-13  
Johan Tegerhag

## 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 .....	6
Mark.....	6
Krypgrund .....	7
Grundmurar .....	8
Fuktisolering och dränering .....	8
Hängrännor och stuprör .....	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme .....	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader .....	10
Fönster och dörrar .....	10
Vind .....	11
Tak.....	11
Kök och våtrum.....	12
Kök .....	12
Våtrum, dusch/wc.....	12
Bastu .....	13
Installationer .....	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer .....	14
Uppvärmning .....	15
Eldstäder, skorsten och rökanaler .....	15
Övrigt .....	15
Allmänt.....	15
Övriga byggnader .....	15
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

Dyvik 1:144, Ällmoravägen 28, Tyresö

### Ägare

Ingeborg Ulrica Sofia Riis-Pedersen

### Uppdragsgivare

Ingeborg Ulrica Sofia Riis-Pedersen, Ällmoravägen 28, 135 69 Tyresö

### Ordernummer

177982

### 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

2023-10-12

### Besiktningsföretag

Eminentia AB

### Besiktningsförrättare

Johan Tegerhag

[johan.tegerhag@eminenta.se](mailto:johan.tegerhag@eminenta.se)

### Närvarande

Ägare samt undertecknad Johan Tegerhag.

Mäklare Nathalie Edenborg från Bjurfors närvarade inledningsvis.

### Väderlek

Klart väder, temperatur ca +8°C.

### Byggnadstyp

Enplanshus ursprungligen uppfört år 1951. Tillbyggnad och inrett loft år 1997.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Våtrumsintyg/kvalitetsdokument för våtrum, arbeten utförda 2015.

Protokoll från dricksvattenanalys daterat 2019-11-18.

Inga ritningar eller konstruktionsbeskrivningar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2013. Inför förvärvet tog nuvarande ägare del av utlåtande efter överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker utförd på uppdrag av föregående ägare.

Nuvarande ägare känner inte till om det saknas några byggnadslov.

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

Det har tagits bort del av yttervägg vid tillbyggnad som haft bärande funktion (tidigare ägare). Det är okänt hur förstärkningar/avväxlingar utförts.

Inga problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet har förekommit, vare sig på fastigheten eller i området.

Det har noterats läckage från hängrännor/stuprör på framsidan.

Nuvarande ägare har aldrig 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 förekommit ett takläckage för ca två år sedan. Plåten kring skorstenen var ej lagd på rätt sätt. Plåten har lagts om och skorstenen har murats upp på nytt. Inga följdskador har noterats i konstruktionen vid dessa arbeten.

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

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

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunn bakfall från golvbrunn eller kvarstående vatten på golv i våtutrymme.

Maskinell utrustning fungerar normalt förutom att varmvattenberedare tidvis slår ut säkringen. Detta har blivit mer frekvent den senaste tiden.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen.

Vatteninstallationer har fungerat normalt. Det har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från egen vattentäkt. Vattenanalys finns utförd.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem. Slambrunn är kompletterad med infiltrationsbädd. Anläggningen skall besiktigas och godkännas av kommunen.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, 2 st. luftvärmepumpar. Golv är dock något kalla på vintern.

Blandat årtal på elsystemet. Elsystemet har delvis setts över ca 2015. Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Eldstad och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Provtryckning av dessa är utförd år 2023. Inga kända anmärkningar.

Radonmätning var ej tillgängligt vid besiktningstillfället.



## 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 en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.**

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta mycket god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar och i anslutning till balkongers och takkupors infästningar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fuktrelaterade (mögel- och rötskador) i grundläggning, stomme etc. bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen utförs innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas. Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande. Vidare bör de krav som idag ställs på inomhusventilation beaktas. Detta blir särskilt viktigt vid eventuell tilläggsisolering, tätning, förändring av uppvärmning etc.

### **Byggnad 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 byggnadens goda bestånd.

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Berg och morän enligt ägare (berg noterades i kryptgrunden).

#### Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

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 och 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.

#### Iakttagelser

Berget/marken lutar till viss del mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Rekommenderar att i största möjliga mån (om det går) leda bort vattnet från husgrunden. Se iakttagelser under rubriken Kryptgrund.

Rekommenderar att kondensvatten från luftvärmepumpar avleds från byggnaden.

## Krypgrund

### Utförande

Krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt iakttagelser.

### Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

### Iakttagelser

Delar av grunden är endast kontrollerad på distans pga. lågt kryputrymme. I delar av grunden finns presenning som täcker berg/mark.

Inträngande vatten från berg noterades, samt lokala fuktinsamlingar i lågpunkter (fuktig jord).

Mindre missfärgningar/mikrobiella påväxter noterades på delar av blindbotten.

Blindbotten lokalt lossnat, troligen pga hög fuktbelastning (blindbottenskivor av asfaboard eller liknande).

Det finns träskyddsbehandlat/impregnerat trä i grunden vilket kan avge lukt och emissioner.

Bjälklaget har bitvis stämpats från undersidan. Fuktig nederkant noterades på vissa träreglar (tryckimpregnerade träreglar mot berg/mark).

Det finns kvarlämnat organiskt material, jord och trärester. Mikrobiell lukt noterades från mark/jord och trärester. Rekommenderar att grunden rensas från organiskt material.

Varmvattenberedare är placerad i krypgrunden. Vattenledningar i grunden är bristfälligt isolerade vilket innebär risk för frysning och läckage (frostvakt finns i inbyggnad för varmvattenberedare).

Elinstallationer och vattenledningar är bristfälligt förankrade/fästa i grunden.

### Risakanalys

Krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i anslutande konstruktioner samt att mark kan avge "dålig lukt" som kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

### Fortsatt teknisk utredning

Pga. att flertal brister noterats i krypgrunden rekommenderas kontakt med fackman för vidare kontroller och åtgärdsförslag.

## Grundmurar

### Utförande

Grundmurar av betong och betonghålstén enligt iakttagelser.

### Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong och betonghålstén är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan förekomma men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet. Om det däremot finns sprickor eller sättningar av betydelse i grundmurar kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering av grundmurarna.

För att begränsa risken för kondensbildning rekommenderas montering av värmeisolering (typ cellplast) på insida grundmurar.

### Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inte något som bedöms påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Fuktpåverkad grundmur noterades i delar av grundmurar. Se vidare ang. fuktinträngning under Rubriken krypgrund.

## Fuktisolering och dränering

### Utförande

Fuktisolering och dräneringsledningarna bedöms saknas med anledning av att grundläggning utförts direkt på berg.

### Värt att veta

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

### Iakttagelser

Mark i grunden är lokalt blöt och ritt vatten noterades i grunden vilket är tecken på att dräneringen eller avledning av vatten inte fungerar tillfredsställande.

### Risikanalyser

Fuktinträngning i grunden innebär risk för skador på byggnaden.

## Hängrännor och stuprör

### Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt. Regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

**Ålder:** Hängrännor och stuprör troligen från 1997 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.

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

### Iakttagelser

Hängrännor är för lågt monterade och lutar bitvis bristfälligt/fel. Lossad hängränna (vinkelränna) noterades på baksidan.

Det förekommer läckage i skarv mot stuprör på framsidan, samt hängränna vid altanen slutar i det fria (lång fri ände utan stuprör).



Stuprör är lokalt deformerat, troligen till följd av stopp och frysning. Rekommenderar byte.  
Rekommenderar att stuprör vrids så att rörfals vänds ut från fasad.

### Riskanalys

Brister i takavvattning innebär risk för skador på byggnad och grundläggning.

## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Tilläggsisolerad äldre trästomme/plankstomme, samt modern träregelstomme enligt ägare

#### Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

#### lakttagelser

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

### Riskanalys

Tilläggsisolering av en äldre stomme medför att stommen kan bli kallare vilket innebär risk för att fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) kan uppstå i stomme och/eller inklädnadsmaterial.

## Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av trä enligt ägare (loft).

#### Värt att veta

I mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet mindre rörelser och det kan med tiden uppkomma nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

#### lakttagelser

Spaljé/räcke saknas på loft samt trappa är ej säkert utförd, branta steg och glesa räcken, vilket innebär risk för personskada.

## Fasader

### Utförande

Träfasad.

**Ålder:** Troligen fasad från ca 1997 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.

### Iakttagelser

Avståndet mellan mark och fasad bitvis lågt, samt trätrall är monterad nära fasad vilket innebär en ökad risk för att fukt sugts upp i fasaden och anslutande konstruktioner.

Rötskador noterades vid genomföring i fasad på baksidan. Troligen pga. att hängränna lossat med vatten mot fasad som följd.

Fasaden är bitvis i behov av rengöring och underhåll/målning

Imkanal från kök mynnar på fasad. Rekommenderar att man kontrollerar att placeringen är godkänd ur brandskyddssynpunkt.

### Risikanaly

Vid stickprovsmässig kontroll konstaterades rötskador i fasadpanelen vilket kan innebära risk för skador även i bakomliggande väggkonstruktion.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster av plastprofiler med isolerglaskassetter samt några kopplade tvåglasfönster.

**Ålder:** Varierande årtal

### Värt att veta

Fönster med plastprofiler har lång livslängd och kräver ringa underhåll. Vi har idag ingen erfarenhetsmässig grund för att kunna bedöma tekniska livslängder men enligt vår bedömning bör båggar etc. med profiler av plast hålla 40-50 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.

### Iakttagelser

Vissa fönsterbleck är bristfälligt monterad och saknar uppvikta gavlar.

Vid inåtgående fönster med isolerglaskassetter noterades att fönsterbleck var felmonterade och lagts utanför karmbotten. Detta stoppar/hindrar funktionen av inbyggda dräneringshål.

Det saknas droppbleck ovan fönster.

Underhållsbehov av äldre fönster noterades.

### Risikanaly

Brister vid fönster och felaktigt utförda fönsterbleck kan medföra risk för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Inåtgående fönster är vanligtvis svåra att få tillräckligt täta vid t.ex. slagregn.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak. Typ av isolering/ångspärr okänt (konstruktionsutförandet ej fastställt vid besiktningen).

**Åtkomlighet:** Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

### Värt att veta

Med parallelltak avses ett tak där yttertaksytor och innertaksytor är parallella (innertak går upp tillnock).

För att en vind-/takkonstruktion fukttekniskt skall fungera bör konstruktionen skyddas mot inifrån och utifrån kommande fukt. Detta bör ske dels via en fungerande ångspärr (plastfolie) på varm sida av konstruktionen samt en väl fungerande ventilation inomhus vilket hindrar/minskar risken för att varm fuktig inomhusluft vandrar upp genom takbjälklaget och kondenserar mot kalla takkonstruktioner och dessutom genom en tät och fungerande yttertaksbeläggning.

### lakttagelser

Inga tecken på pågående läckage noterades vid besiktningen. Se även nuvarande ägares muntliga upplysningar.

Mindre plan del av vindsbjälklag i nock ej åtkomlig (bedöms ej vara ett krypbart utrymme). För en bättre bedömning av utförande och status erfordras upptagande av inspektionsluckor el. liknande.

## Tak

### Utförande

Taktäckning utförd med plåt på bärläkt. Lagt på den gamla takpappen/råsponten enligt bedömning.

**Ålder:** Okänt årtal

### Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år.

Om man lägger takplåt över den gamla takpappen och därmed använder den som underlagspapp innebär det att livslängden på takläggningen kan förlängas men ej i samma utsträckning som om man lagt om taket med ny underlagspapp. Livslängden beror på den gamla takpappens skick och ålder vid tid för läggning av plåten.

Det är vanligt att spikarna/skruvorna lossnar pga. rörelser i material vilket kan medföra otätheter vid spik-/skruvhålet. Rekommenderar löpande målningsunderhåll samt regelbunden översyn och justering av spikar/skrubar/tätningar för att förhindra läckage.

### lakttagelser

Taket är pga. halkrisk endast kontrollerat från mark och fast takstege.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder. Ytrot och repor noterades i plåt.

Mindre rötskada i vindskivor, ändträ. Lokal rötskada noterades i takfot.

Vindskivebeslag saknas mot del av nock.

Rännalar är för smala, fyllda med mossa. Plåt bedöms saknas i ovankant rännal.

## Risikanalys

Eftersom yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven, samt att brister noterades i utförandet, bör man vara uppmärksam på att skador kan finnas eller uppkomma i underliggande konstruktioner samt att risken för läckage i yttertaket ökar.

Avsaknad av ströläkt under takplåten innebär en ökad risk för läckage genom infästningar vilket kan orsaka fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med standard från 1990-talet.

#### Värt att veta

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt bör det finnas ett tätt ytskikt.

#### lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp, samt att samtliga ledningar i diskbänkskåpet klamras mot fast inredning.

Spår av möss noterades i diskbänkskåpet. Observera att kontroll av skadedjur/gnagare inte ingår i besiktningen.

## Våtrum, dusch/wc

#### Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:** 2015 enligt kvalitetsdokument. Datum saknas på dokumentet. Arbeten utförda 2015-02-05 till 2015-02-13.

#### 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 försäkringskydd. Kontroll av försäkringskyddet rekommenderas.

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

#### lakttagelser

Bristfälligt golvfall noterades utanför våtzone vilket kan vara en avvikelse från gällande branschregler.

Karm till bastudörr når ner under platsättning.

Handfatsavlopp. Avstånd mellan handfatsavlopp och vägg bedöms vara för litet vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknades vid besiktningstillfället. Nuvarande ägare inhämtar, om möjligt, dokumentation från entreprenör (Tyresö rör).

Undertecknad rekommenderar våtrumsfläkt för kontinuerlig drift. Se vidare Rubrik Ventilation.

## Risikanalyis

Bristfälligt golvfall kan innebära risk för att 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.

Om avståndet mellan rör/vägg är för litet kan det innebära risk för fuktskador.

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

## Bastu

### Utförande

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

**Ålder:** 2015 enligt ägare (samma golv som dusch/wc).

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på bastupanel bedöms vid rätt utförande uppgå till ca 30 år från utförandet (beroende på hur den används). Teknisk livslängd för el-aggregat beräknas normalt till ca 15 år vid normalt användande.

### lakttagelser

Golvbrunn saknas varför vattenbegjutning bör ske med försiktighet. Det finns inget formellt krav på att det skall finnas golvbrunn eller spygatt i en bastu.

Karm till bastudörr når ner under plattsättning, lika som våtrum.

Rekommenderar att ventilation förbättras.

Ventil ovan dörr mot dusch/wc-utrymme har smält av värmen enligt ägare.

## INSTALLATIONER

## Ventilation

### Utförande

Självdraagsventilation.

### Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimatomständigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

### lakttagelser

Badrummets och bastuns ventilation bedöms inte vara fullgod. Rekommenderar att ventilationen förbättras.

## Vatten och avlopp

### Utförande

Byggnaden har eget vatten och avlopp.

#### Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbytta år 2015 enligt ägare. Övrigt från okänt årtal

### 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).

### Iakttagelser

Bristfälligt upphängda och bristfälligt isolerade VA-installationer noterades i grunden vilket bör åtgärdas.

Intyg om Säker Vatteninstallation saknas för utbytta delar.

Se även kök och våtrum.

### Risakanalys

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

## Elinstallationer

### Utförande

Modern elinstallation från 90-talet eller senare. Bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

### 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.

### Iakttagelser

Brister noteras i skyddskåpens täckning av elcentral. täcklock saknas på eldosor, det förekommer lösa /oskyddade elledningar vilket innebär risk för personskada.

Uppgradering av (gruppsäkringsschema) av elcentral rekommenderas.

Det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum.

Bristfälliga elinstallationer noterades i kryppgrund.

### Fortsatt teknisk utredning

Brister noteras i elinstallationerna. Rekommenderar kontakt med behörig elektriker för vidare kontroll och åtgärdsförslag.



## Uppvärmning

### Utförande

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

## Eldstäder, skorsten och rökkanaler

### Utförande

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en 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 utförd i byggnaden men rapporten var ej tillgänglig vid besiktningstillfället. Undertecknad rekommenderar att rapporten om möjligt inhämtas.

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 Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta 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 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 (reklamerat) 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.