

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Dyvik 1:9, Tyresö
Ällmoravägen 100

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nisse Nielsen".

Stockholm 2022-06-01
Nisse Nielsen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	5
Mark och grundläggning	6
Mark.....	6
Krypgrund	6
Grundsulor.....	7
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	8
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	9
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	10
Tak.....	11
Farstukvist	11
Kök och våtrum.....	12
Kök	12
Våtrum, bad.....	12
Tvättstuga.....	12
Utrymme för vattenreningsaggregat och varmvattenberedare	13
Installationer	13
Ventilation.....	13
Vatten och avlopp.....	14
Elinstallationer	14
Uppvärmning	14
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	14
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

Besiktningsojekt

Dyvik 1:9, Ällmoravägen 100, Tyresö

Ägare

Jan Hansson

Uppdragsgivare

Jan Hansson, Ällmoravägen 100, 135 69 Tyresö

Ordernummer

173994

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtandet 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 besiktningförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

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

Besiktningdag

2022-05-31

Besiktningföretag

Eminent AB

Besiktningförrättare

Nisse Nielsen

nisse.nielsen@eminenta.se

Närvarande

Jan Hansson, mäklare Cecilia Elveback & Mattias Östberg vid start av besiktningen, Nisse Nielsen

Väderlek

Regn, temperatur ca +12°C.

Byggnadstyp

Enplanshus med slutningsvåning uppfört år 1956, tillbyggt i mitten av 80-talet samt 1999-2002.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Planritningar.

Utlåtande från tidigare utförd överlåtelsebesiktning daterat 2003 (Eminenta).

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2003. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Byggnadslov saknas för delar av byggnaden och sidobyggnader. Samtliga arbeten utförda för mer än 10 år sedan.

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

Det har tagits bort vägg mellan matplats och vardagsrum som haft bärande funktion. Utfört innan nuvarande ägares förvärvet.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt. Det har inte saknats tillgång på eller upplevts vara dålig kvalitet på vatten från egen vattentäkt (renat sjövattnet). Vattenanalys ej utförd.

Avloppsanläggningen är underkänd av kommunen, ny skall byggas. Tillstånd finns.

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

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut. Enligt uppgift har fackman gått igenom och åtgärdat utvändiga elinstallationer.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade. Brandskyddskontroll av dessa är utförd år 2018. Inga kända anmärkningar.

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 kunskaper 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 belägen i utsatt läge:

Det är av avgörande betydelse för underhållet av en byggnad hur det är utfört och var det är beläget.

Då byggnaden ligger på en klimatområde utsatt plats, t.ex. havsnära, vindutsatt etc. innebär detta ett ökat behov av underhåll och att de normala tekniska livslängderna kan förkortas.

Byggnaden är tillbyggd med olika konstruktionsutföranden:

Konstruktionsutförandena avseende grund, stomme, tak, vindar etc. kan beskrivas separat i sina respektive avsnitt. Eftersom byggnaden är tillbyggd innebär detta att det kan förekomma upprepningar i utlåtandet. Detta görs eftersom Eminenta anser att det är viktigt för förståelsen av utlåtandet att de olika rubrikerna redovisas samlat för respektive konstruktionsdel och utförande.

Är byggnadsdelarna uppförda vid olika tidpunkter kan olika byggnormer ha tillämpats. Detta innebär att byggnadsdelarna kan ha olika utföranden, vilket kan leda till att byggnadsdelarna rör sig olika i förhållande till varandra, lutningar, ökad risk för kondens- och fuktskador i väggar och tak pga. olika isolerstandard, täthet, ventilation mm.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt undertecknads bedömning, dock ej fastställt om hela grundläggningen utförts på berg.

Värt att veta

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 eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

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

lakttagelser

Marken lutar mot grunden vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering och dränering. Rekommenderar att i största möjliga mån leda bort vattnet från husgrunden.

Krypgrund

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund med träbjälklag enligt undertecknads bedömning. Grunden under tvättstugan och sovrummet på nedre plan är inte åtkomlig för besiktning.

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 ett avfuktningssaggregat 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.

lakttagelser

Under tvättstuga/sovrum: Krypgrunden är ej åtkomlig för besiktning pga avsaknad av lucka, vilket innebär att man inte kan kontrollera om det finns några skador pga. markfukt, kondens, läckage mm.

Grund mot gatsidan av byggnaden: Marken i grunden är lokalt fuktig.

Lokala och ringa missfärgningar, vilka enligt bedömning kan vara mögelpåväxter, noterades på blindbotten, troligen pga. periodvis hög fukthalt i grunden. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Risikanalyt

Krypgrund/torpgrund 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. vatteninträning). 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.

Mark i grunden är lokalt fuktig, vilket kan innebära att risken för fuktrelaterade skador ökar till följd av ökad fuktighet i grunden.

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolvt, delvis med uppreglade och isolerade golvt enligt undertecknads bedömning. Delvis trätrall på berg/betong.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion.

Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolvt som armerats och lagts ovan dränerande material, tex sand eller stenkross. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt.

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

Vid ev. inläggning av nya golvtkonstruktioner bör man kontrollera skicket på ingjutna vatten- och avloppsledningar (om ledningarna är äldre rekommenderas att de byts ut innan nya golvtkonstruktioner utförs).

lakttagelser

Vid kontroll i delvis utrivna vägg-/golvtkonstruktioner i förrådet (fd våtrum) noterades en avvikande lukt som undertecknad förknippar med mikrobiella skador (mögel/röta).

Risikanalyt

Grundsulor och mellangjutet betonggolvt innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fuktkänsliga material som ansluter mot grundsulor och betonggolvt inte på ett fullgott sätt skyddats mot fukt.

Fortsatt teknisk utredning

Noterad lukt indikerar fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador). Rekommenderar att man utreder orsak till noterad lukt, skadans omfattning samt lämpliga åtgärder. Det är dock undertecknads erfarenhetsbaserade bedömning att man bör kalkylera med att riva ut organiskt material och återställa med fuktsäkert utförande.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av Leca/lättklinker och av betonghålstén enligt som delvis är invändigt inklädda.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av Leca/lättklinker/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 grundmurarna kan detta vara en indikation på dåligt komprimerade massor eller bristfällig armering i grundmurarna.

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

Inklädda grundmurar kan innebära att det ej går att se eventuella sprickor eller brister i utvändigt fuktisolering.

lakttagelser

Tunna sprickor konstaterades utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Risakanalys

Invändigt inklädda källarväggar innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel och röta) i fukt känsliga material (träreglar, isolering, skivor etc.). Avgörande för om skador uppstår eller ej beror på murens och/eller golvets fukttinhåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Fuktisolering av typ Platon. Dränering med okänt utförande.

Ålder: Dränering och fuktisolering från år 1999 resp. 2012 (gaveln) enligt nuvarande ägare och datering i utlåtande från 2003. Platonmatta saknas på nedre hörnet.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Normal teknisk livslängd på dränering brukar anges till ca 25 år. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Normal teknisk livslängd på fuktisolering av system Platon eller likvärdigt bedöms vid rätt utförande och återfyllning till ca 50 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm.

lakttagelser

Enligt undertecknads bedömning är de lokala putssläpp som noteras i nederkant av källarväggar/grundmurar att förvänta sig i denna typ av äldre källare och med detta utförande. Som köpare av ett äldre hus bör man därför vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner.

Platonmattan är synlig ovan mark, bör vara täckt för att inte den tekniska livslängden skall förkortas.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till lägre del av tomten enligt undertecknads bedömning.

Ålder: Okänt.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt.

Ålder: Varierande.

Värt att veta

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

lakttagelser

Stuprör av plåt avslutas under marknivå, förhållandet innebär kortare livslängd på stuprör. Rekommenderar att detta åtgärdas samt att man kontrollerar att stuprör är anslutet till dagvattenledning i mark.

Hängrännor är lågt monterade på det lägre taket mot gatan vilket innebär att regnvatten kan rinna förbi rännorna.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme, tilläggsisolerad enligt undertecknads bedömning.

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.

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

lakttagelser

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

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

lakttagelser

Lutningar konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader och bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Fasader

Utförande

Träfasad.

Ålder: Fasad från 2000-2002 enligt datering i utlåtande från 2003.

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

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter.

Ålder: Från mitten 80-tal samt 1998-2002.

Värt att veta

Livslängd för fönster med isolerglaskassetter bedöms vara 30-40 år beroende på virkeskvalitet, underhåll, placering mm. Livslängd för isolerglaskassetter bedöms till ca 25 år.

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

Iakttagelser

Fönster/dörrar är i behov av normalt underhåll.

Droppbleck saknas över fönster.

Fönsterbleck saknar uppvikta gavlar.

Glipa noterades under altandörrens tröskel.

Risakanlys

Avsaknad av uppvikta gavlar på fönsterbleck, avsaknad av droppbleck ovan fönster samt glipa under tröskeln innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med underlag av papp och isolering av träspån samt tilläggsisolering av mineralull. Utförande enligt undertecknads bedömning baserad på byggår.

Åtkomlighet: Via invändig lucka.

Värt att veta

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

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm.

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

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem

(en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fuktillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Snedtak utgörs av s.k. parallelltak som inte är åtkomligt för besiktning.

lakttagelser

Enstaka fuktfläckar och ytliga mögelpåväxter förekommer på insida yttertak. Vid kontroll av fläckar som nås uppmättes inga förhöjda fuktvärden. Rekommenderar att utrymmet hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar.

Äldre gjutjärnsrör är avslutat på vinden, troligen fd. avloppsavlufning. Vid luktkontroll i röret kunde ingen avloppslukt förnimmas. Rekommenderar att man kontrollerar att avluftningen inte längre är i bruk.

Musspillning förekommer på vinden.

Risakanalys

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

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med plåt på strö- och bärläkt ovan underlagspapp och råspont/träpanel.

Ålder: Mitten 80-tal samt 2000-2002 enligt datering i utlåtande från 2003.

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. Normal teknisk livslängd på en underlagspapp bedöms vara ca 30 år.

Det är vanligt att spikarna/skrubarna 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. halkrisken endast kontrollerat från mark och takstege.

Nocktätningar saknas.

Fotplåtar saknas på det lägre taket mot gatan.

Svackor förekommer i taket, sannolikt åldersrelaterade, håll under uppsikt för ev. förändringar över tid.

Det enklare plåttaket över kryputrymmet på gatsidan är inte tätt, ett flertal läckage via spikhål noterades.

Farstukvist

Utförande

Träkonstruktion.

Värt att veta

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. men bedöms i normalfallet till ca 20 år. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

lakttagelser

Klinker har lossnat, bjälklaget är något sviktande. Kontakta lämpligen fackman för åtgärder.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

lakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frysskåp och i diskbänksskåp samt att samtliga ledningar i diskbänksskåp klamras mot fast inredning.

Våtrum, bad

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av våtrumstapet.

Utfört år: Okänt.

Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år, våtrumstapet ca 10 år.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

lakttagelser

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Tapeten har släppt i skarvarna.

Riskanalys

Tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet. Tapetsläpp innebär ökad risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Klinkergolv.

Utfört år: 2014 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid skada, att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.bkr.se eller www.gvk.se samt 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 för keramiska material/tätskikt bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

lakttagelser

Kvalitetsdokument saknas.

Inga brister noterade vid besiktningstillfället.

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.

Utrymme för vattenreningsaggregat och varmvattenberedare

Utförande

Omålat betonggolvs.

Utfört år: Troligen från byggåret.

Värt att veta

Betonggolvs släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fukt känsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

lakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdagsventilation.

Värt att veta

För att en självdagsventilation 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 självdagsventilation 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 klimatomfattigare lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

lakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i yttreväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum förses med frånluftsfläktar för kontinuerlig drift. En väl fungerande ventilation minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

Vatten och avlopp

Utförande

Utförande vatten: Renat havsvatten. Fabrikat reningsverk Afflux Water årsmodell 2018.

Utförande avlopp: Enligt uppgift går avlopp via 2-kammarbrunn till infiltration i mark.

Värt att veta

Eftersom det renade dricksvattnet kommer från havet rekommenderas utförande av dricksvattenanalys om så inte utförts under de senaste åren. Dricksvattenanalysen bör omfatta kemisk-/fysikalisk analys, mikrobiologisk analys samt kontroll av eventuell förekomst av radon.

Den tekniska livslängden på pumpanläggning m.m. bedöms till ca 15-20 år (för exakt försäkringsmässig avskrivning kontrollera respektive försäkringsbolags villkor i hemförsäkringen).

Reningsanläggningen kräver regelbundet underhåll och service.

Den tekniska livslängden på denna typ av avloppsanläggning bedöms till 20-30 år.

Avloppsanläggningens (framförallt infiltrationen) funktion nedsätts med tiden till följd av avlagringar och igensättningar varför man bör kalkylera med att infiltrationens tekniska livslängd är kortare.

Iakttagelser

Befintligt avlopp är underkänt av kommunen. Ny anläggning skall anläggas inom kort, tillstånd finns.

Nuvarande ägare har för avsikt att lämna in prov för vattenanalys.

Elinstallationer

Utförande

Elinstallation från 80-talet och nyare. Enligt uppgift i utlåtande från 2003.

Värt att veta

Denna elinstallation skall, vid rätt utförande, inte medföra några risker eller problem. Den tekniska livslängden för elinstallationer (kablar, centraler etc.) bedöms vara 40-50 år.

Iakttagelser

Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

Enligt nuvarande ägare har behörig elektriker gått igenom elinstallationen och åtgärdat (utvändiga) brister.

Delvis oskyddade elinstallationer förekommer på vinden. Ej fastställt om dessa är inkopplade, rekommenderar kontakt med behörig elektriker för kontroll.

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 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/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

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

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

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

Med **besiktningsförrättare** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

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

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

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

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

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningens utlåtandet)

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

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

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

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

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

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

5 Tilläggstjänster

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

5.1 Tilläggstjänsten Eminentia PLUS

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

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

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

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

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

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

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

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

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

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

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

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

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

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

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

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

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

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (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.