

## Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Kummelnäs 1:874, Nacka  
Badhusvägen 4,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lazze Nilsson".

Stockholm 2025-04-09  
Lazze Nilsson, SBR 64067

## 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  |
| Grundsulor.....                                       | 6  |
| Grundmurar .....                                      | 7  |
| Fuktisolering och dränering .....                     | 7  |
| Dagvatten .....                                       | 8  |
| Hängrännor och stuprör .....                          | 8  |
| Byggnad ovan grundläggning.....                       | 9  |
| Stomme .....                                          | 9  |
| Mellanbjälklag.....                                   | 9  |
| Fasader .....                                         | 9  |
| Fönster och dörrar .....                              | 10 |
| Vind .....                                            | 10 |
| Tak.....                                              | 11 |
| Kök och våtrum.....                                   | 12 |
| Kök .....                                             | 12 |
| Toalett.....                                          | 12 |
| Våtrum 1 .....                                        | 12 |
| Våtrum 2 .....                                        | 13 |
| Tvättstuga.....                                       | 13 |
| Bastu .....                                           | 14 |
| Installationer .....                                  | 15 |
| Ventilation.....                                      | 15 |
| Vatten och avlopp.....                                | 15 |
| Elinstallationer .....                                | 15 |
| Uppvärmning .....                                     | 15 |
| Eldstäder, skorsten och rökkanaler .....              | 15 |
| Övrigt .....                                          | 16 |
| Allmänt.....                                          | 16 |
| Övriga byggnader .....                                | 16 |
| Radon .....                                           | 16 |
| Asbest.....                                           | 16 |
| Villkor för överlåtelsebesiktning .....               | 17 |

## INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåttandet 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.

### Vårt 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.

### Iakttagelser

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåttandet 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.

### Risikanalys

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 ytskikt 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

### Besiktningssubjekt

Kummelnäs 1:874, Badhusvägen 4, Nacka

### Ägare

Dödsboet efter Suzanna Schotte

### Uppdragsgivare

Dödsboet efter Suzanna Schotte, Badhusvägen 4, 132 37 Saltsjö-Boo

### Ordernummer

191257

### Uppdrag

#### Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningförrättaren redovisar i besiktningens utlåtande 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

Besiktningföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningföretaget 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)

### Besiktningssdag

2025-04-09

### Besiktningföretag

Eminenta AB

### Besiktningförrättare

Lazze Nilsson

SBR 64067

[lazze.nilsson@eminenta.se](mailto:lazze.nilsson@eminenta.se)

### Närvarande

Lena Schotte, representant för dödsbo, mäklare och Lazze Nilsson

### Väderlek

Växlande molnighet, temperatur ca +7°C.

### Byggnadstyp

1½-planshus med källare uppfört år 1925.

## TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningstillfället.

## NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten säljs av dödsbo. Ombudet för dödsboet har begränsad kunskap om fastigheten.

Lotta Schotte var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet.

Fastigheten förvärvades år 1972.

Vi har ingen dokumentation eller närmare information om det saknas byggnadslov

Vi har inte fullständig kännedom, mer än vägservitut som påverkar fastigheten, utan hänvisar till fastighetsutdrag från Lantmäteriet

Inga kända problem med översvämningar eller tecken på brister i dagvattenssystemet, vare sig på fastigheten eller i området. Men då vi inte bott i huset kan vi inte garantera detta

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör, men då vi inte bott i huset kan vi inte garantera detta

Det har inte noterats någon avvikande lukt tex. mögel, avlopp etc. i huset, eller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt. Men då vi inte bott i huset kan vi inte garantera detta

Det har inte noterats några fläckar, till följd av fukt eller annat, på golv, väggar eller innertak i bostaden. Men då vi inte bott i huset kan vi inte garantera detta

År 2019 då det började läcka från taket. Detta besiktigades av OCAB och åtgärdades av rörmokare. Det blev också ett försäkringsärendet hos Länsförsäkringar. Dokument finns över ärendet.

Inga kända fel på maskinell utrustning, men viss osäkerhet finns eftersom vi inte nyttjat den själva

Vi har inte bott i huset själva och har inte kännedom om fel eller problem med inomhusventilationen eller kondensbildningar på fönsterrutors insidor

Vi har inte bott i huset själva och kan därför inte bedöma funktionalitet i vatteninstallationer, avloppsinstallationer eller byggnadens värmesystem

Vi har inte bott i huset själva och kan därför inte bedöma funktionalitet för elinstallationer

Fungerande brandvarnare saknas i byggnaden.

Eldstäder och tillhörande rökkanaler är regelbundet sotade utan anmärkning. Ägaren känner inte till om dessa är provtryckta.

Enligt ägaren föreligger inga kända anmärkningar från Skorstensfejarmästaren avseende taksäkerheten.

Radonmätning utförd år 2024-25.



## ALLMÄNT OM OBJEKTET

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

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

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

## MARK OCH GRUNDLÄGGNING

### Mark

#### Utförande

Okänt material.

#### Värt att veta

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

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

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

#### Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

### Grundsulor

#### Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv enligt utan fuktkänsliga golvbeläggningar.

#### Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjuts mellan grundsulorna är i byggnader uppförda före ca 1950 vanligtvis tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Detta eftersom de endast tjänar som golv eller underlag för golvbeläggning. Det är därför mer regel än undantag att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Dessa typer av grunder har normalt högre fuktvärden pga. markfukt eftersom de i normalfallet grundlagts direkt ovanpå befintlig mark eller ovan ett tunt avjämningslager, dvs. utan underliggande kapillärbrytande eller dränerande material.

Byggnader uppförda efter ca 1950 har i normalfallet betonggolv 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 betonggolven.

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

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

### **Iakttagelser**

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

## **Grundmurar**

### **Utförande**

Grundmurar av betong och betonghålstén som delvis är invändigt inklädda.

### **Värt att veta**

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändigt fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

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.

### **Iakttagelser**

Tunna sprickor och putssläpp konstaterades utvändigt i grundmurar.

Mellanväggar av blå lättbetong

Det finns synliga fuktindikationer i form av färgsläpp, färgskiftningar, vilket indikerar förhöjt fukttinnehåll i grundmurar/källarväggar. Se även rubrik Fuktisolering och dränering.

### **Riskanalys**

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

Blå lättbetong kan avge radon (se vidare under rubrik Radon).

## **Fuktisolering och dränering**

### **Utförande**

Okänt utförande på dränering och utvändigt fuktisolering. Delar av grundmur har synlig platonmatta på grundmuren.

**Ålder:**

Okänt.

### **Värt att veta**

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dränering och utvändigt fuktisolering brukar därför anges till ca 25 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. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

### **Iakttagelser**

Färgflagnig, missfärgningar, indikerar fuktpåverkan i källarväggar.

Dräneringen bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd.

### **Riskanalys**

Bomputs/färgflagningar/missfärgningar kan innebära risk för bristande funktion i fuktisolering och/eller dränering vilket innebär risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

## **Dagvatten**

### **Utförande**

Okänt vart dagvattens, markrör, (stuprör och dränering) avleds. **Ålder:** Okänd

Samt regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare).

### **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.

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

### **Iakttagelser**

Rekommenderar att stuprörsvatten avleds bort från byggnaden.

### **Riskanalys**

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

## **Hängrännor och stuprör**

### **Utförande**

Hängrännor och stuprör av plåt.

**Ålder:**

Okänd

### **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.

### **Iakttagelser**

Rekommenderar rensning av hängrännor.



## BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

### Stomme

#### Utförande

Äldre trästomme/plankstomme, troligen med utvändigt tilläggsisolerad enligt lista över utförda åtgärder. troligen på 80-talet.

#### 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 de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

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.

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

#### lakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

### Mellanbjälklag

#### Utförande

Mellanbjälklag av betong respektive trä.

#### Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

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

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

Mindre lutningar konstaterades i bjälklagen.

### Fasader

#### Utförande

Träfasad.

#### Ålder:

Fasad troligen från 80-talet. Fasaden senast målad, årtal okänt.

#### Värt att veta

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

#### lakttagelser

Fasadpanelen är skarvad vilket kan innebära risk för skador på panelen pga. fuktuppsugning i ändträ. Om skadorna blir omfattande finns risk för skador även på bakomliggande konstruktioner.

Fasaden har underhållsbehov. Äldre växtdelar kvar på panelen.

Vattenutkastaren ej av fryssäker typ. Rekommenderar att man byter till en fryssäker vattenutkastare. Enligt ägare är den urkopplad.

## Fönster och dörrar

### Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter troligen från 80-tal och kopplade tvåglasfönster som är äldre.

### Värt att veta

Normal teknisk livslängd på fönsterbågar och karmar beror på en rad faktorer såsom, kvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc.

Fönster tillverkade före slutet av 60-talet har generellt bättre kvalitet och längre livslängd än fönster tillverkade på 70-talet och senare varför de ofta kan vara lönsamma att reparera.

Teknisk livslängd för fönster före slutet av 60-talet bedöms vara ca 50 år!! fönster från slutet 60-tal t.o.m. 70-tal bedöms vara ca 30 år!! fönster fr.o.m. 80-talet bedöms vara ca 40 år!!.

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.

### lakttagelser

Fönster har underhållsbehov.

Takfönster har underhållsbehov alternativ byttas ut, fönster delvis fuktpåverkat. Ett fönster nu punkterat.

## Vind

### Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån utan ångbroms eller ångspärr (papp eller plastfolie).

#### Åtkomlighet:

Endast från vindslucka då gångbryggor saknas.

### Värt att veta

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

Äldre byggnader saknar normalt luftspalter mellan yttertak och isolering. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes vanligen värme pga. sämre isolering än i moderna byggnader samt ofta även via en varm skorstensstock. Grundprincipen för en äldre vind-/takkonstruktion var att man, till skillnad från en modern dito, strävade efter att till viss del värma tak/vindar och därigenom sänka den relativa ånghalten (fuktigheten). Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

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

## **lakttagelser**

Mögelpåväxter noterades på yttertaketets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även under rubrik Ventilation.

## **Riskanalys**

Avsaknad av ångbroms eller ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

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

## **Tak**

### **Utförande**

Taktäckning utförd med enkupigt taktegel ovan läkt, underlagspapp samt råspont/träpanel..

#### **Ålder:**

Troligen från 80-talet

### **Värt att veta**

Enkupigt taktegel släpper igenom en del vatten vilket innebär att underlagstaket måste vara tätt eftersom det har avgörande betydelse för takets täthet.

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

För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor. För att underhålla taket och för att förlänga takets livslängd bör översyn och utbyte av trasiga takpannor utföras regelbundet liksom översyn och kontroll vid plåtbeslag och genomföringar. Vidare rekommenderas regelbunden borttagning av skräp, löv och mossor såväl ovan som under takpannor.

## **lakttagelser**

Takpannor har hasat ned vilket kan innebära risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas.

Spräckta/trasiga takpannor noteras vilket kan innebära risk för läckage, rekommenderar att detta åtgärdas.

Mossbildningar konstaterades på takpannor. Förhållandet innebär att livslängd på underlagstak och läkt kan förkortas och att risken för läckage ökar. Rensning rekommenderas.

Nockpannorna överlappar ej övre pannraden korrekt vilket kan innebära risk för läckage.

För minskad risk för inträngning vatten/snö samt skräp under takpannor rekommenderas montering av s.k.nockband.

Taklutningen bedöms som låg i förhållande till takbeläggning. Dessa typer av takbeläggningar bör inte användas på tak med flackare taklutning än ca 22°.

Översyn av hela taket av en fackman rekommenderas.

## **Riskanalys**

Taklutningen bedöms som låg i förhållande till takbeläggning vilket innebär risk för läckage med åtföljande risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i underliggande konstruktioner.

## KÖK OCH VÅTRUM

### Kök

#### Utförande

Kök med efterhand förbättrad standard.

#### 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

Diskmaskin saknas.

Tippskydd saknas på spis (barnsäkerhetskrav).

### Toalett

#### Utförande

Äldre standard.

#### Utfört år:

Okänd

#### Värt att veta

Vid eventuell renovering av utrymmet bör branschregler följas, se [www.bkr.se](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se).

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp 50 mm på vägg.

#### lakttagelser

Äldre standard.

### Våtrum 1

#### Utförande

##### Duschrum entréplan.

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

#### Utfört år:

1999 enligt ägare.

#### Värt att veta

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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

#### lakttagelser

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

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

"Bom" (bristfällig vidhäftning) konstaterades i enstaka plattor.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn pga. tät sarg till duschzonen.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

## Risikanalyt

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

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.

Vatten utanför duschzonen kan ej rinna till golvbrunn vilket innebär att eventuellt vattenläckage utanför duschzon kan orsaka fuktskador i angränsande utrymmen.

## Våtrum 2

### Utförande

**Duschrut nedre plan.**

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

**Utfört år:**

Äldre.

### Värt att veta

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](http://www.bkr.se) eller [www.gvk.se](http://www.gvk.se) samt [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

### Iakttagelser

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

Dörr och fönster finns i våtzone.

Äldre golvbrunn av gjutjärn.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

## Risikanalyt

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

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

## Tvättstuga

### Utförande

Klinkergolv och målade väggar.

**Utfört år:**

2000 enligt ägare.

### Värt att veta

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

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)

Om arbetet utförts av behörig/branschansluten entreprenör skall Kvalitetsdokument överlämnas till beställare efter färdigställt arbete.

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

Teknisk livslängd bedöms vid korrekt utförande till ca 25 år.

### **Iakttagelser**

Tvättmaskin urkopplad.

Troligen saknas golvbrunn.

Ventilationen bedöms vara bristfällig varför denna bör förbättras.

## **Bastu**

### **Utförande**

Bastu uppvärmd med el-aggregat.

#### **Ålder:**

Äldre troligen 90 -tal.

### **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.

### **Iakttagelser**

Dörr tar i golv.

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar.

### **Risikanalys**

Panelen bedöms vara uppfäst med träreglar mot grundmurar. Förhållandet kan innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i väggen.



## **INSTALLATIONER**

### **Ventilation**

#### **Utförande**

Självdagsventilation.

#### **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 klimatomfattigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

#### **Iakttagelser**

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

### **Vatten och avlopp**

#### **Utförande**

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

### **Elinstallationer**

#### **Utförande**

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

### **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

**Omöblerade utrymmen:**

Byggnaden var vid besiktningstillfället omöblerad. Samtliga golv- och väggytor kunde avsynas i samband med besiktning.

**Garageport:**

Garageporten är av en äldre och tung typ som kan orsaka personskador dels pga. att porten oväntat slår igen och dels pga. att fjäder och/eller fjäderinfästning brister.

Myror noterades, just nu pågår en sanering av myrorna

### 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.

Årsmedelvärdet 250 Bq/m<sup>3</sup> uppmättes vid mätning av radon i bostaden under perioden 2024-11-02 - 2025-02-09. 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 uppdragsbegränsningen.

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 uppdragsbegränsningen. 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 uppdragsbegränsningen.

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. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, 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.

Besiktningsutlåtandet 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**

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

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

#### **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. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### **3.2 Okulär besiktning**

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, 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 besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget 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 besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren 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 besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

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

#### **4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)**

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

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

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

Besiktningsförrättaren 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 besiktningsförrättarens 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare 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 fuktelaterade 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 besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

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

## **6 Ansvar**

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

### **6.1 Försäkring**

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

### **6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Ansvarstid**

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