

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Lännersta 9:3, Nacka
Bragevägen 13

Stockholm 2024-08-20
Ian Månsson

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
Grundsulor.....	6
Grundmurar	7
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	8
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning.....	9
Stomme	9
Mellanbjälklag.....	9
Fasader	10
Fönster och dörrar	10
Vind	11
Tak.....	11
Altan	12
Balkong.....	12
Kök och våtrum.....	13
Kök	13
Våtrum 1	13
Våtrum 2	14
Tvättstuga.....	14
Installationer	15
Ventilation.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Elinstallationer	16
Uppvärmning	16
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	16
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.

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 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.

Riskanalys

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

Besiktningsobjekt

Lännersta 9:3, Bragevägen 13, Nacka

Ägare

Malin Bengtsson
Oscar Bengtsson

Uppdragsgivare

Malin Bengtsson & Oscar Bengtsson, Bragevägen 13, 132 35 Saltsjö-Boo

Ordernummer

178920

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

Besiktningdag

2024-08-16

Besiktningföretag

Eminenta AB

Besiktningförrättare

Ian Månsson
ian.mansson@eminenta.se

Närvarande

Oscar Bengtsson samt undertecknad

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +20°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med sluttningsvåning uppfört år 1949. Påbyggd övervåning år 1990.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan-, fasad- och sektionsritningar.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2005. Inför förvärvet utfördes överlåtelsebesiktning med byggnadstekniker.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

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

Det har tagits bort vägg i kök som haft bärande funktion. Förstärkningar/avväxlingar har utförts för att begränsa risk för konstruktionsförsvagningar/deformationer.

Det har inte noterats några läckage från hängrännor eller stuprör.

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

Det har inte förekommit takläckage.

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

En vattenskada har inträffat år 2021. Orsaken var läckande rör i betonggolvet i källaren. Skadan anmäld och åtgärdad av fackman via försäkringsbolag.

Fungerande brandvarnare finns i byggnaden.

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

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.

Det föreligger eldningsförbud.

Radonmätning utförd år 1999.

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

Mesta dels berg.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. 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.

Iakttagelser

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

Grundsulor

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv 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, t.ex. 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

Oinklädda putsade/målade grundmurar av betonghålstén.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betonghålstén 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.

Oinklädda målade grundmurar innebär ofta att mindre lokala fuktgenomslag kan torka ut naturligt och orsakar oftast endast begränsade skador i form av färg- och/eller putssläpp.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

På åtkomliga sidor (inte berg): Fuktisolering av typ Platon eller liknande med utvändigt värmeisolering. Utförande enligt ägare. Dränering av plastslang enligt ägare.

Ålder:

Dränering och fuktisolering från år 2010 enligt ägare.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. 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.

Utvändig värmeisolering innebär normalt sett att grundmuren blir varmare och därigenom torrare (dvs. att grundmurarna får ett relativt lågt fukttinnehåll).

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.

Iakttagelser

Vid besiktningstillfället noterades inga synliga tecken på brister i fuktisolering och dränering.

Dagvatten

Utförande

Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) till stenkista för infiltration i mark samt regnvattenavledning till mark vid grund (stuprör med utkastare) enligt ägare.

Ålder:

Ledningssystem för dagvatten från okänt år

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

Inget särskilt att notera.

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:

Hängrännor och stuprör från år 2010 enligt ägare.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Övreplan: Träregelstomme.

Äldre trästomme/plankstomme. Utvändigt tilläggsisolerad.

Värt att veta

En träregelstomme uppförd efter början av 90-talet är i normalfallet välisolerad och tät. Det kan förekomma viss sprickbildning i skivskarvar och tak/väggvinklar i dessa byggnader till följd av rörelser vilket vanligtvis inte medför någon fara för byggnadens goda bestånd.

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 rätta 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.

Iakttagelser

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

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

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

Iakttagelser

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

Det förekommer lokalt mindre lutningar i mellanbjälklaget vilket är normalt i tillbyggda hus. Lutningarna bedöms i nuvarande status ej påverka byggnadens goda bestånd.

Fasader

Utförande

Träfasad. Fasad från okänt år. Fasaden senast målad i sin helhet år 2009 där efter bättrings målad enligt ägare.

Mindre del ovan balkongen: Målad Plywood fasad.

Ålder: Från år 1990.

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.

Plywood är inte lämpligt som fasadmaterial.

Iakttagelser

Målning av fasaden är nära förestående.

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.

Fasadpanelen är i utsatt läge uttorkad.

Sprickor förekommer i ändträ på panelbrädor.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster utgörs av fönster med isolerglaskassetter från olika år och kopplade tvåglasfönster från olika år.

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.

Iakttagelser

Vid stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar noterades torrsprickor. Renovering, alternativt byte, bör kalkyleras av skadade fönster.

Fönster har varierande underhållsbehov.

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen. Droppblecket bör vara monterad bakom fasadpanelen.

Riskanalys

Droppbleck ovan fönster är monterat utanpå panelen vilket innebär risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört som parallelltak (innertak upp tillnock) med isolering av mineralull och ångspärr av plastfolie. (ett mindre vindsutrymme finns med lucka i sovrum)

Åtkomlighet:

Parallelltak är inte åtkomliga för besiktning.

Värt att veta

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

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

lakttagelser

Mindre vindsutrymme: Inga skadesignaler noterades vid besiktningstillfället. Inga tecken på att det förekommer eller har förekommit allvarliga problem med kondensbildningar och/eller spår som tyder på pågående läckage.

Taket är utfört som parallelltak, inspekterbara vindar saknas vilket gör att läckage är svårt att upptäcka. Inga skadesignaler eller tecken som tyder på pågående läckage noterades i innertak eller väggar.

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont.

Ålder:

Från år 1990 enligt ägare.

Värt att veta

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

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

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

lakttagelser

Yttertaksbeläggningen/underlagspappen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Vid besiktningstillfället noterades dock inget som, trots takets ålder, tyder på omgående omläggning av taket. Rekommenderar regelbunden kontroll av vind för att i tid upptäcka eventuella tecken på läckage. Omläggning bör dock finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Takfoten och taksprång är besiktigad från mark och lokalt vid steg. Målningsbehov föreligger.

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

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

Ytskikt pånockpannor är frostsprängt.

Riskanalys

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

Altan

Utförande

Träkonstruktion med betongplintar.

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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Balkong

Utförande

Underbyggd balkong med tätskikt av plåt.

Ålder tätskikt:

Från år 2010 enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca 35 år.

Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

Iakttagelser

Obs! Räcket är av klen konstruktion. Risk för person/fallskada. Byte av räcke och andra trädetaljer etc. krävs

Riskanalys

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

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

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

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

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

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kyl/frys-skåp och i diskbänkskåp.

Om droppskydd inte går att montera kan läckagevakt installeras. Rekommenderar kontroll av försäkringsskyddet med denna installation.

Våtrum 1

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2009 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 eller www.gvk.se.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se 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

Liten vatten samling noterades vid/intill golvbrunnen.

Kvalitetsdokument saknas.

Rörgenomföringar för vatten noterades i golv vilket är en avvikelse från gällande branschregler.

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.

Rörgenomföringar för vatten i golv innebär risk för fuktskador.

Våtrum 2

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar.

Utfört år:

Från år 2020 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 eller www.gvk.se.

Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör även Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se 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

Kvalitetsdokument saknas.

Riskanalys

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

Tvättstuga

Utförande

Omålat betonggolv, väggbeklädnad av kakel och målad väv.

Värt att veta

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdraagsventilation.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum, tvättstuga och toalettutrymme förses med frånluftsfläktar, gärna för kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomänsigt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

Vatten och avlopp

Utförande

Vatten- och avloppsinstallationer:

Vatten och avloppsinstallationer från tillbyggnads år och okänt år.

Ålder servis:

Servisledningar från okänt år.

Värt att veta

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

!!Om utrymmet utförts efter 2005-09-01 bör Säker Vatten beaktas avseende VVS-installationer, se www.sakervatten.se

Iakttagelser

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

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

Delar av VA-installationernas tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Byte bör finnas med i fastighetens underhållskalkyl pga. ålder.

Elinstallationer

Utförande

Blandat äldre och nyare elinstallationer. Enligt uppgift från nuvarande ägare samt bedömt enligt egna iakttagelser och vid stickprovskontroller i kopplingsdosor etc.

Värt att veta

Delar av elinstallationen bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

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

Vill man få en bättre bedömning av elinstallationerna erfordras besiktning av behörig elektriker.

Normalt saknas jordfelsbrytare, det finns få jordade uttag och det kan saknas petsäkra vägguttag.

Iakttagelser

Elinstallationen bör uppgraderas/ses över för att få en modernare och säkrare installation, t.ex. är flera uttag nu ojordade.

Det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum. Att det förekommer blandat jordade och ojordade vägguttag i samma rum kan vara ett felaktigt utförande. Rekommenderar kontroll med behörig elektriker.

Uppvärmning

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

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

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.

Årsmedelvärde 60 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden under år 1999.

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. 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 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 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.