

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Jakobsberg 2:1555, Järfälla
Hovvägen 20

Nisse Nielsen

Stockholm 2025-02-11
Nisse Nielsen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet.....	5
Mark och grundläggning	6
Mark	6
Betongplatta	6
Grundmurar.....	6
Fuktisolering och dränering	7
Dagvatten	7
Hängrännor och stuprör	8
Byggnad ovan grundläggning	8
Stomme	8
Mellanbjälklag.....	8
Fasader	9
Fönster och dörrar.....	9
Vind	9
Tak	10
Kök och våtrum	11
Kök	11
Toalett	11
Våtrum, dusch	11
Tvättstuga/pannrum	12
Installationer	12
Ventilation.....	12
Vatten och avlopp.....	12
Elinstallationer	13
Uppvärmning.....	13
Eldstad, skorsten och rökkanal.....	13
Allmänt	13
Övriga byggnader.....	13
Radon.....	13
Asbest	13
Villkor för överlåtelsebesiktning	14

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

Utförande

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

Värt att veta

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

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 utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

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, krypprunder, 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

Jakobsberg 2:1555, Hovvägen 20, Järfälla

Ägare

Eva-Lott Skogfeldt & Peter Skogfeldt

Uppdragsgivare

Eva-Lott Skogfeldt & Peter Skogfeldt, Hovvägen 20, 177 58 Järfälla

Ordernummer

181376

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning

Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång

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

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

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2025-02-11

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Nisse Nielsen

nisse.nielsen@eminenta.se

Närvarande

Eva-Lott Skogfeldt & Peter Skogfeldt, Nisse Nielsen

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca -1°C.

Byggnadstyp

Enplans kedjehus med sluttningsvåning uppfört år 1962.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Diverse ritningar.

Teknisk beskrivning (byggnadsbeskrivning) avseende huvudbyggnad.

Radonprotokoll daterat 2011.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten förvärvades år 2004.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Nuvarande ägare känner inte till om det finns några generella fel i angränsande fastigheter (av samma typ), t.ex. mögelskador, sättningar, bristfälliga takkonstruktioner etc.

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

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset. Förstärkningar har dock utförts på några ställen för säkerhets skull (för att stötta innertaket).

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

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

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

All maskinell utrustning fungerar normalt.

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

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem. Spolat vart 4-5:e år för säkerhets skull. Avloppet ut i gatan byttes år 2000.

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. All el byttes ut av fackman 2004.

Eldstad och tillhörande rökkanal är regelbundet sotade. Brandskyddskontroll är utförd 2023. Inga kända anmärkningar.

Radonmätning utförd år 2011, byggnaden är radonåtgärdad med installation av FTX-ventilation.

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

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.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Betongplatta

Utförande

Betongplatta ovan underliggande isolering av granulerad masugnsslagg enligt uppgift i teknisk beskrivning. Golvbeläggningar ligger direkt på avjämnad betongplatta enligt undertecknads bedömning.

Värt att veta

Syftet med masugnsslagg under betongplattan är att den skall fungera som en underliggande värmeisolering. Slaggen kan dock vara kapillärsugande vilket kan ge en ökad fuktbelastning på betongplattan.

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

Täta golvbeläggningar (t.ex. plastmattor) ökar fukthalten i betonggolvet vilket kan medföra mikrobiell tillväxt och lukt i anslutande organiska material, mattlim etc.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Risikanalys

Betongplatta ovan underliggande isolering av granulerad masugnsslagg är en konstruktion som innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) om fukt känsliga konstruktioner som ansluter mot betongplattan inte skyddats mot fukt.

Grundmurar

Utförande

Motfylld källarvägg: Grundmurar av betong med invändig isolering av lättbetong enligt teknisk beskrivning. I klädkammaren med invändigt inklädd grundmur. Övriga källarväggar: Lättbetong enligt teknisk beskrivning. Enligt undertecknads bedömning blå lättbetong.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong/lättbetong 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.

Lättbetong absorberar dock mycket vatten och kan vid kraftig och långvarig uppfuktning luckras upp varför man inte bör vänta för länge med att vidta åtgärder (omdränering och ny fuktisolering).

Iakttagelser

Enstaka finare sprickor förekommer.

Risikanalys

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 fukttinhåll samt om material på insida murar/väggar skyddats mot fukt.

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

Fuktisolering och dränering

Utförande

Entrésidan och mot granne nr 22: Fuktisolering med asfalt-/tjärstrykning, dränering av tegelrör enligt undertecknads bedömning baserad på byggår. **Ålder:** Dränering och fuktisolering från byggåret.

Mot granne nr 18: Platonmatta och dränering med plaströr. Utfört 2007 enligt nuvarande ägare.

Mot baksidan: Fuktisolering av typ Isodrän och dräneringsrör av plast. Utfört 2011 enligt nuvarande 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 och utvändig 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.

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

Iakttagelser

Dräneringen/fuktisoleringen har olika åldrar (och utföranden). Förhållandet innebär att det är svårt att bedöma behov av omdränering. Speciellt känsligt är skarven mellan äldre och nyare utföranden.

Vid besiktningstillfället noterades inga invändigt synliga indikationer på att fuktisolering och dränering inte fungerar på avsett vis. Man skall ändå vara medveten om att ursprunglig fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför byte av dessa bör finnas med i fastighetens framtida underhållskalkyl.

Dagvatten

Utförande

Entrésidan: Avledning av dagvatten (stuprör och dränering) sker till kommunalt nät enligt nuvarande ägare. Från byggåret.

Baksidan: Till slänten nedanför tomten. Från 2007/2011.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden.

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

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Hängrännor och stuprör av plåt. **Ålder:** Hängrännor och stuprör från 2000 enligt nuvarande 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

Stomme av blå lättbetong. Mindre väggdel utgörs av utfackningsväggar av trä. Utförande enligt undertecknads bedömning.

Värt att veta

En stomme av lättbetong är normalt sett stark och stabil men tunna sprickor kan ändå förekomma. Sådana sprickor uppstår vanligtvis första åren efter färdigställandet pga. mindre rörelser och/eller krympning/uttorkning och medför i normalfallet begränsad risk för byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Beroende på väggens tjocklek kan stommen ha något sämre isolervärde än vad som krävs av moderna byggnader. Dessa stommar medför i normalfallet ett jämnare inomhusklimat jämfört med en trästomme eftersom stommen reagerar långsamt på svängningar i temperatur, fukt mm.

Lättbetong är ett fuktabsorberande material varför det är viktigt att invändiga material som ansluter mot lättbetongen ej är fuktkänsliga.

I träväggar från denna tid kan det förekomma tryckimpregnerade väggsyllar och/eller väggsyllar med bristfälligt fuktskydd som kan ge fuktrelaterade skador och lukt.

Iakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i invändig puts vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

Risikanalys

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

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av betong med golvbeklädnader lagda direkt på avjämnat bjälklag. Utförande enligt undertecknads bedömning.

Värt att veta

Betongbjälklag är i normalfallet starka och stabila.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Fasader

Utförande

Tegelfasad. **Alder:** Från byggåret.

Puts på lättbetong. **Alder:** Norr: Renoverat 2012. Söder: 2011.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för en tegelfasad beror i första hand på yttre faktorer såsom materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind. Med hänsyn taget till nämnda faktorer är det rimligt att bedöma en tegelfasads tekniska livslängd till minst 70 år. Normalt behöver fogarna kompletteras efter ca 40 år.

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

Bedömd teknisk livslängd för fasader av puts på lättbetong är, beroende på materialkvalitet, luftföroreningar, klimat samt väder och vind, ca 30 år vid normalt underhåll.

Underlag av lättbetong innebär normalt bra vidhäftning för en fasadputs. Med tiden uppstår dock ofta sprickbildningar som man bör laga/bättra så att inte vatten tränger in bakom puts som därigenom kan lossna pga. frostsprängning.

Iakttagelser

Dränerings-/ventilationshål (öppna stötfogar) saknas i tegelfasaden vilket minskar möjligheten för eventuellt inträngande regnvatten att dräneras/ventileras ut. Ventilationshål skall i normalfallet finnas i det nedre tegelskiftet.

Ett mindre antal fogsläpp förekommer i tegelfasaden.

Mindre missfärgning noterades i putsen i anslutning mot vindskivan mot granne nr 22. Nås ej för kontroll, bör hållas under uppsikt för ev. förändring över tid.

Fönster och dörrar

Utförande

Fönster med isolerglaskassetter. **Alder:** Från 2010 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

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

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

Iakttagelser

Putsgavel saknas på fönstret mot granne nr 18. Inga tecken på skador noterades dock i anslutande puts.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av mineralull med ångbroms av papp. Utförande enligt underteknads bedömning baserad på byggår. **Åtkomlighet:** Via invändig lucka.

Värt att veta

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

Fukttillskottet inomhus var förr i tiden betydligt lägre än vid dagens boende med frekventare bad, dusch, tvätt mm. Tak och vindar i äldre byggnader tillfördes dessutom vanligen värme genom

sämre isolering än i moderna byggnader och en varm skorstensstock vilket sänkte den relativa ånghalten (fuktigheten).

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

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande ventilation (gärna mekanisk) som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket medför en ökad risk för fuktskador i vind-/takkonstruktioner pga. kondens.

lakttagelser

Mögelpåväxter noterades lokalt på yttertakets insida, detta tyder på kondens.

Inspektionsluckan till vinden är bristfälligt isolerad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Fortsatt teknisk utredning

Mögelpåväxter på yttertakets insida tyder på kondens. Rekommenderar att man undersöker orsak, omfattning och lämpliga åtgärder avseende noterade mögelpåväxter i vind- och takkonstruktioner. Se rubrik Ventilation.

*Se separat slutbesiktning av utfört arbete.
UAMS AB*

Tak

Utförande

Taktäckning utförd med betongpannor på läkt, underlagspapp samt råspont. **Ålder:** Från år 2000 enligt nuvarande 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.

lakttagelser

Taket är pga. halkrisken och ett flertal täckande solcellspaneler endast kontrollerat från mark och taksteg.

Nedre plåtbeslaget har lossnat från infästningen i skorstenen. Plåtarna (från byggåret) är delvis rostiga.

Regnhuv saknas på skorstenen.

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

Taksprånget på gavlarna är begränsat vilket kan öka fuktbelastningen på fasad och fönster. Detta kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador i väggen och i anslutning till fönster.

Risikanaly

Nedre plåtbeslaget har lossnat från infästningen i skorstenen, vilket innebär risk för läckage.

Slutbesiktning av utfört arbete

Beställare

Peter Skogfeldt
Hovvägen 20
177 58 Järfälla

Arbeten utförda enligt offert Offert 2025-02-14 (isblästring vind)

Syfte

Syftet med åtgärden är att sanera åtkomliga fukt- och mögelskadade ytor.
Denna offert bygger på att man att man isblästrar råsponen.
Saneringen utförs i enlighet med rådande miljöbestämmelser. AFS 2005:1 (mikrobiologiska arbetsmiljörisker).

Omfattning råspons

Vind

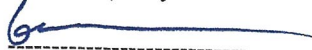
- Köpa in/ hämta is
- Etablera arbetsplats.
- Isblästring av råsponsen

Arbete utfört 2025-02-26

Slutkontroll utförd av Saif Kareem 2025-02-26

Bålsta, den 26 februari 2025

Kimmo Tynkkynen



UAMS AB

UAMS AB är miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015 och kvalitetscertifierat enligt ISO 9001:2015.



GOD KREDITVÄRDIGHET
Uams AB
556716-8157 | 2019-06-17

KÖK OCH VÅTRUM

Kök

Utförande

Kök med modern standard, byggt 2005.

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 tätning av droppskyddet vid rörgenomföringar i diskbänkskåpet.

Toalett

Utförande

Klinkergolv. **Utfört år:** 2008 enligt nuvarande ägare.

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket skall dras upp minst 50 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Se Våtrum, dusch.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera.

Våtrum, dusch

Utförande

Klinkergolv och kakelklädda väggar. **Utfört år:** 2005 enligt nuvarande 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 samt www.sakervatten.se

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

Avloppsrör för handfat sticker ej upp ovan golv vilket bedöms vara en avvikelse från gällande branschregler. Enligt branschregler skall avloppsrör avslutas min. 40mm ovan golv eller tätskikt. Detta för att korrekt kunna ansluta tätskikt.

Risakanalys

Avloppsrör för handfat sticker ej upp tillräckligt ovan golv vilket kan innebära risk för fuktskada.

Tvättstuga/pannrum

Utförande

Målat betonggolv. **Utfört år:** Troligen från byggåret.

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.

Ett målat betonggolv bör man räkna med att regelbundet måla om beroende på påverkan av såväl markfukt som vattenbegjutning.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Inspektionslucka i mellanvägg är igenmålad/skruvad, ej öppnad vid besiktningstillfället.

Ventilationen bedöms vara otillräcklig.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

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

Iakttagelser

Ventilation omfattas inte av uppdraget. Undertecknad vill ändå påpeka att de mögelpåväxter, troligen orsakade av kondensbildning, som noterades på vinden kan vara orsakad av felaktigt inställd/ej rengjord ventilationsanläggning. Rekommenderar kontakt med fackman för kontroll och åtgärdsförslag.

Se separat arbetsrapport från RV Grupp AB

Vatten och avlopp

Utförande

Byggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Vatten- och avloppsinstallationer: Vatten- och avloppsinstallationer delvis utbyta vid renoveringar.

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).

Ursprungliga installationer börjar bli gamla och bedöms ha uppnått den tekniska livslängden.

Man bör särskilt tänka på att byta dessa installationer i samband med renoveringar eller ombyggnader som berör vatten- eller avloppsinstallationer (t.ex. ingjutna vatten- och avloppsinstallationer i golv, väggar m.m.).

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.

Installationsutrymme för rörkopplingar (bl.a. till utvändig vattenutkastare) placerat i vägg i nedre hallen saknar tät botten och dräneringsöppning.

Risikanalyt

Avsaknad av tät botten och dränageöppning i installationsutrymme för rörkopplingar innebär risk för vattenskador vid ev. läckage.

Elinstallationer

Utförande

Modern elinstallation från 2004, enligt uppgift från nuvarande ägare.

Värt att veta

Krav på jordade elinstallationer gäller fr.o.m. -96 och krav på jordfelsbrytare fr.o.m. -99. Uppmätning/kontroll av elsystemet är inte utfört av undertecknad. Vill man få en bättre bedömning av elinstallationer erfordras besiktning av behörig elektriker.

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

Iakttagelser

Bristfälligt skyddad elinstallation noterades vid kopplingsdosa på vinden.

Fortsatt teknisk utredning

Rekommenderar kontakt med fackman för åtgärd avseende bristfälligt skyddad elinstallation på vinden.

Uppvärmning

Utförande

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

Eldstad, skorsten och rökkanal

Utförande

Kontroll av rökkanal och ansluten eldstad ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

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 190 Bq/m³ uppmättes vid mätning av radon i bostaden 2011.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärde 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

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

Arbetsrapport

Datum:	2025-02-17	Objekt: P2540
Vår referens:	Peter Skogfeldt	Hovvågen 20
Er referens:	Dennie Odelstrand	177 58 Järälla

Uppdrag:

Felsökning Östberg Heru 75S, justering av flöden

Utförande:

Genomgång av aggregatet, motorer och aggregat som helhet var i ett väldigt gott skick.
Utan anmärkning.
Justering av flöden.

Tekniker:

Stefan Schöning
Mobil. 070 351 68 86

Projektvärden Tilluft		Mätvärden		Driftdata		
Nr: LB1				Motor		
Typ: Heru 75S				Fabrikat = Östberg		
Placering: Vind				Varvtal /m= 2480		
Betjäna: Hus				Effekt Kw = 0,23		
q tot l/s: 40				Märkström A= 1,1		
q delf l/s:		40		Driftström A=		
Pt Pa:				Utfrekvens Hz =		
Pk Pa:				Drifteffekt Kw=		
A q Batteri Pa:				V VX =		
A q Filter Pa:				Kylbatteri PA =		
Mättemp.'C :		18		Värmebatteri PA=		
Fläkt varvtal:				Uteluft PA=		
Styrsignal fläkt:		Normal		K =		
Projektvärden Frånluft		Mätvärden		SFP =		
Nr: LB1				Motor		
Typ: Heru 75S				Fabrikat = Östberg		
Placering: Vind				Varvtal /m= 2480		
Betjäna: Hus				Effekt Kw = 0,23		
q tot l/s: 40				Märkström A= 1,1		
q delf l/s:		39		Driftström A=		
Pt Pa:				Utfrekvens Hz =		
Pk Pa:				Drifteffekt Kw=		
A q Batteri Pa:				V VX =		
A q Filter Pa:				Avluft PA=		
Mättemp.'C :		21		K=		
Fläkt varvtal:				SFP =		
Styrsignal fläkt:		Normal		SFP Totalt		
RUM		projektvärde	mätvärde	mät metod	Anmärkning	ritnings nr.
Mätmetod		1= Prandtlrör 2= Tryckm./U-rör 3= Swema		4= Fast mätuttag 5= Stos+varmtråd 6=		Sign: 

Service-Protokoll

<u>Adress:</u> Hovvågen 20 Järfälla	<u>Fabrikat:</u> Östberg
<u>Modell:</u> Heru 75S	<u>S/N:</u> 8010027
<u>Typ</u> FTX	<u>P nr:</u> 2540

<u>Översyn:</u>	UA
<u>Fläktar/Lager:</u>	UA
<u>VVX:</u>	UA
<u>Temperaturer:</u>	T18 F21
<u>Förvärmare:</u>	---
<u>Eftervärmare:</u>	UA
<u>Rengöring:</u>	UA
<u>Filterbyte:</u>	Ägare utför själv
<u>Funktionskontroll:</u>	UA
<u>Noteringar:</u>	Aggregat är i väldigt gott skick

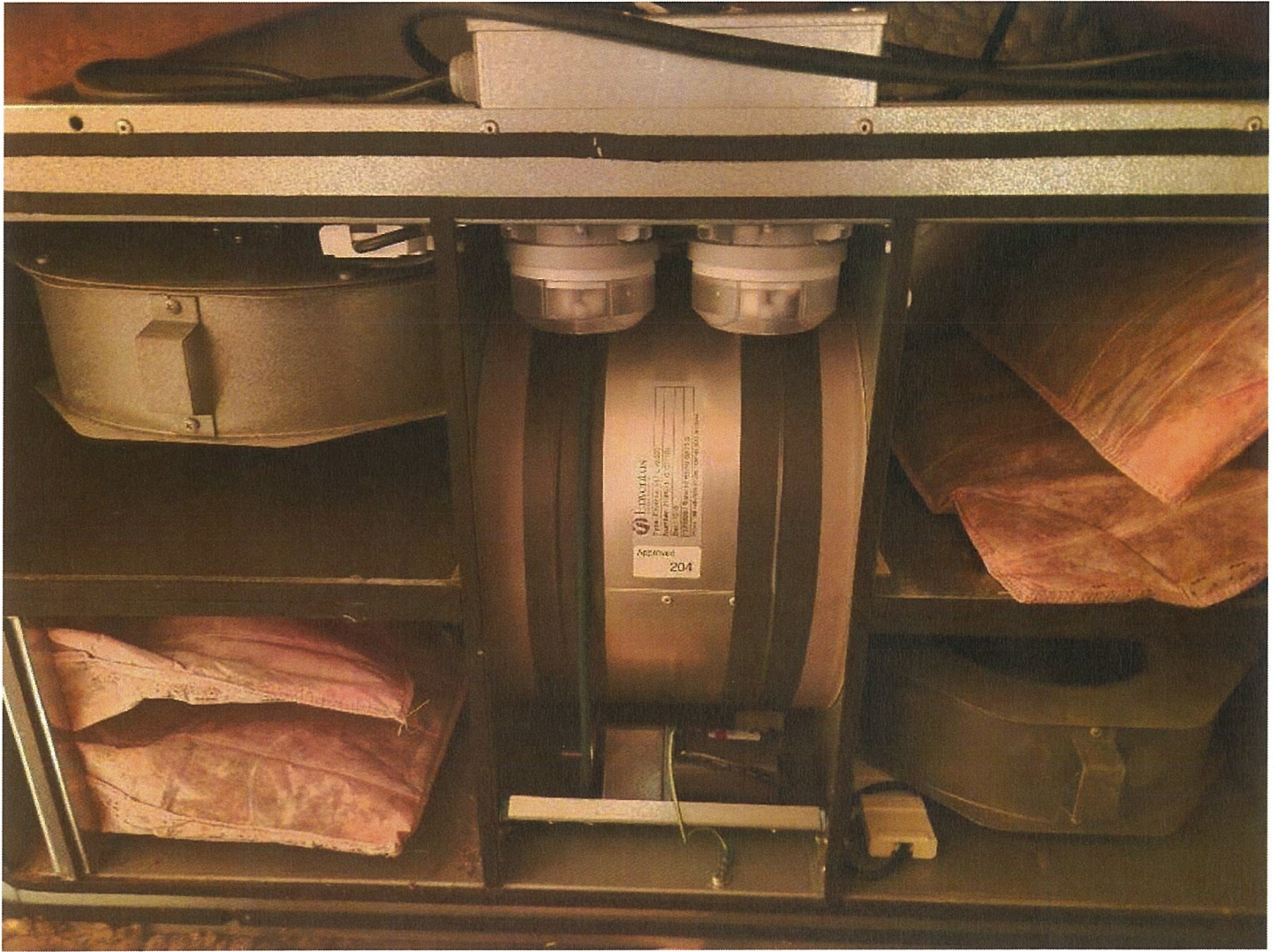
Datum: 2025-02-17

Tekniker: Stefan Schöning

Signatur: 

Utförande av Service

- Ockulär-kontroll:
 - Fläktar.
 - VVX.
 - Tätlistor.
 - Borstlistor.
 - Drivrem/Rotor-rem.
 - Tätlistor.
 - Styrkort.
 - Föreglingar.
 - Temperaturgivare.
- Funktionskontroll
 - Uppstarts-sekvens.
 - Temperaturer.
 - Test av funktioner.
 - Avläsning av värden.
 - Kontroll av missljud.





ÖSTBERG

HEATING HEAVEN CLIMATE
WITH THE BEST EFFICIENT VENTILATION



Industriegatan 2, SE-774 35 Åre, Sweden

Tel. +46 226 854 00 Fax. +46 226 854 05

www.ostberg.com

Art.No.8010027 Type:HERU 75 S

230V AC 50Hz

0,23kW

1,1A

3 µF450V

2480 rpm IP44

85°C



1024



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. Utvändiga besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, stegar, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

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

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

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

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

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

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

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

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

3.1 Handlingar och upplysningar

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

3.2 Okulär besiktning

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

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

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

3.3 Riskanalys

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

3.4 Fortsatt teknisk utredning

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

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

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (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 punktviss 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.