



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



NYTORP 22
GUBBTÄPPEVÄGEN 26, 144 64 RÖNNINGE

Denna besiktning är utförd på uppdrag av **säljaren**. Observera att du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att du kontaktar besiktningsmannen för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot en köpare. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet, en genomgång kan inte utföras efter tillträdet till fastigheten.

1.
KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K.A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Nytorp 22
ADRESS:	Gubbtäppevägen 26, 144 64 Rönninge
ÄGARE:	Åsa Mårzell

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	070-5601222
E-POST:	Asa.marsell@gmail.com

BESIKTNINGSFÖRETAG

BESIKTNINGSFÖRETAG:	KA Besiktningar AB
BESIKTNINGSMAN:	Agneta Alm
TELEFON:	076-2138375
E-POST:	Yaya.besiktningar@gmail.com

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2024-09-11
NÄRVARANDE:	Åsa Mårzell sant undertecknad
VÄDER:	Mulet, efterhand kraftigt regn, ca +16 grader C.



K. A

BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2024-09-11 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av uppdragsbekräftelsen samt dess villkor gjordes innan överlåtelsebesiktning påbörjades.

Fuktmätningar och/eller fysiska ingrepp (t ex upptagande av inspektionshål eller liknande) ingår inte i uppdraget. Fuktmätningar och/eller konstruktionsingrepp (t ex Fukt- och konstruktionskontroll) kan dock beställas som en tilläggstjänst till besiktningen.

Installationer så som t ex el/elinstallationer, VA, uppvärmningssystem, mekanisk ventilation, eldstäder och röckanaler etc. Miljöinventering och t ex kontroll av t ex asbest, radon mm omfattas heller inte av uppdraget.

Vid besiktningstillfället var byggnaden fullt möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. För utrymmen, ytor eller andra delar som bedöms vara mer belamrade/möblerade än vad som får anses "normalt" noterats i utlåtandet som helt eller delvis inte åtkomliga. För dessa delar har besiktningsmannen inget ansvar. I en köparens undersökningsplikt ingår dock dessa utrymmen, ytor. Delar som helt saknar åtkomlighet antecknas i utlåtandet som ej åtkomliga, för dessa har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget särskilt att notera" alternativt --- innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

I detta utlåtande har avsikten varit att redovisa samtliga förhållanden som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av ägaren vid besiktningen. Om uppdragsgivaren upplever att någon muntlig uppgift av betydelse skulle ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, skall uppdragsgivaren snarast dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. I de fall besiktningsutlåtandet inte kommit uppdragsgivaren tillhanda inom 7 dagar ska uppdragsgivaren ta kontakt med besiktningsföretaget.

3.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

HANDLINGAR OCH SÄLJARENS UPPLYSNINGAR

Nedan noteras och granskas de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Notera att besiktningsmannen inte är ansvarig för handlingarnas och informationens riktighet.

BYGGNADEN

BYGGNADSTYP:	1.5 plans hus.
BYGGÅR:	1981
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	Uterummet (okänd ålder)
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Huspärm och diverse handlingar så som t ex plan- och fasadritningar, slutbevis för installation av eldstad och rökkanaler från 2015, kvalitetsdokument avseende våtrummen daterade 2017-07-26 (övre våningen) och intyg om säker vatten för det samma samt kvalitetsdokument daterat 2020-11-29 (entréväningen). Offert från LA Takvård avseende tvättning av tak (2020).
FÖRVÄRVSÅR:	2022
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	<ul style="list-style-type: none">-Inga rörelser/sättningar i form av större sprickor eller lutningar i byggnaden har noterats som tyder på sättningar i mark.-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion. Mellanvägg mellan kök och matrum är borttagen, utfördes tidigare ägare, ej bärande.-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.-Inga kända takläckage har noterats.-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak.-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden.-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hänggrännor eller stuprör.-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar.-Inga s.k punkterade isolerglas har noterats, inga andra fel eller brister har noterats på fönster eller dörrar.-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Bergvärme installerad 2015.-Eldstäder är regelbundet sotade, senast sotade 2023. Inga problem med att elda.-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till.
UPPDRAGETS OMFATTNING:	Uppdraget omfattar besiktning av huvudbyggnaden och ev vidbyggd byggnad (t ex carport, förråd, uterum etc). Övriga fristående byggnader, murar, staket, skärmväggar etc ingår inte i besiktningen.



K. A

BESIKTNINGAR AB

OKULÄR BESIKTNING

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg och sprängsten enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med träbjälklag (vattenburen golvvärme, el-golvvärme i tvättstuga och våtrum).
GRUNDMURAR:	Betongbalklar på plint.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Okänt, troligen asfaltsstrykning. Dränering okänt men troligen plastsslang. Ålder: Okänt men troligen byggåret.
FASADER:	Kalksandsten, delvis träpanel. Ålder: Byggåret. Träpanelen målad senast 2020/2021 enligt säljaren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	3-glas isolerglas. Ålder: 1981 enligt säljaren.
YTTERTAK:	Betongpannor på underlagstak av board, papp och läkt. Ålder: Byggåret.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markför, avvattnas troligen ut i slänt. Stuprör och hängrännor av plåt. Ålder: Byggåret.
BALKONG:	Träkonstruktion.
ALTAN/UTERUM:	Uterum: Troligen betongplatta på mark. Skjutbara fönster/dörrar med isolerglas. Tak delvis av glas. Altan: Träkonstruktion.

"INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAG:	Träbjälklag.
VIND:	Nockvind med isolering av minalull, delvis parallelltak.

VENTILATION & ÖVRIGT

VENTILATION:	Mekanisk ventilation. (F-system).
--------------	-----------------------------------



K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT




NOTERINGAR

Mark:	<p>-Inga större sprickor eller lutningar noterades som kan tyda på allvarliga rörelser/sättningar.</p> <p>-Marken/berget sluttar delvis in mot byggnaden, en bit ut.</p> <p>---</p>
Grundläggning:	<p>-Inga vattensamlingar eller signaler som tyder på vatteninträning noterades, lokalt noterades något fuktig mak/sand (mot entrésidan) och lokalt att mark/sand kan rinna in till grunden (obs vanligt vid grundläggning med s.k betongbalkar på plintar).</p> <p>-Innsida av grundmurar är kondensisolerade med cellplast, dvs insida kantbalkar/betongbalkar därför inte synliga.</p> <p>Kondensisolering hindrar risken för att periodvis kondens på insida betongbalkar kan uppstå kalla årstider.</p> <p>-Det finns en plastfolie ovan marken (plastfolien har till uppgift att hindra/minska att naturlig markfukt tar sig upp till krypgrundsluften), plastfolien är äldre (byggåret) och har delvis "bristande" täckning ovan marken.</p> <p>-Lokalt smärre missfärgningar (s.k mikrobiell tillväxt/mögel) noterades som kan tyda på att "hög" luftfuktighet förekommit eller förekommit (i nuvarande skick bedöms inga åtgärder krävas, vid förändring/ ökning rek vidare kontroll. Håll under uppsikt. Lokalt, i anslutning till genomföring för kabeldragning noterades en missfärgning (ca 0.5-1 kvm) som ev kan utgöras av s.k mögelpåväxt. på blindbotten i anslutning till genomföring för kabeldragning. - Lokalt noterades även att en genomföring via blindbotten för typ spirorör, genomföringen otät. Tätning rekommenderas</p>  <p>-Impregnerat virek förekommer.</p> <p>---</p>
Grundmurar:	<p>-Ett par ventiler ligger nära (delvis under) utvärdig platsättning vilket kan innebära att snö/vatten tränger in.</p> <p>---</p>



K. A

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt fuktskydd:	Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. ---
Fasader:	-En finare spricka noterades i kalksandstenfasaden men bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd. -Träpanelen på takkupan något uttorkad. ---
Fönster och dörrar:	-Inga signaler som tyder på läckage noterades på synliga/åtkomliga delar runt takfönstret. -Fönster på takkupan något uttorkad (karm), ev kan fönster på takkupan vara s.k punkterade. Avseende s.k livslängd på isolerglaskassetter, läs i bilaga II. ---
Yttertak:	Pga personsäkerhet är yttertaket enbart kontrollerat från mark, kraftigt regn. -Yttertaksbeläggningen är från byggåret, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd. -Färgsläpp på plåtar plåtar noterades (rännalar, takkupan), dvs normalt underhåll. -En betongpanna med något bristande täckning mot anslutande panna (sidled) vid sidan av takkupan. Läs vidare under rubriken Vind. ---
Stuprör/hängrännor:	-2 st dagvattenledningar bedöms utgöras av perforerad slang (ev dräneringsledning), lokalt är slangen trasig.  -Ett stuprör från uterummets tak avvattnas direkt mot mark, intill byggnaden. Rekommenderas att stuprörsvatten avleds en bit ut/bort för att undvika vattenbelastning. I uterummet i hörnet vid stupröret noterades signaler som tyder på viss fuktinträning.   -Frostsprängning i en rörfals noterades (stuprör på gaveln mot gatan). ---



K. A

BESIKTNINGAR AB

Balkong:	---
Altan:	---
Uterum:	-Ett isolerglas i taket är missfärgat, troligen s.k punkterat eller skadat. ---

INVÄNDIGT

NOTERINGAR

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
---------	--

STOMME, BJÄLKLAG

Stomme:	-En finare spricka noterades i yttervägg i vardagsrummet men bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd. -I ett sovrum öv har säljaren monterat skivmaterial ovan ursprunglig vägg som en "klättervägg", dvs går att demontera enligt säljaren.
Bjälklag:	-Mindre lokala fogsläpp och mindre svikt i klinkers i hallen. -Lokal lutning i golv/bjälklaget i stora sovrummet men bedöms inte påverka byggnadens goda bestånd.

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtrummen Våtrum utförda med kakel och klinkers innebär att det inte går att se eller kontrollera bakomliggande tätskikt och fästmassa tillräckligt bra för att kunna göra en korrekt bedömning av utförandet. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker består av lera som fuktas upp efter duschning. Efter vattenbegjutning kan det ta från ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta ska torka ut. Ett kvalitetsdokument intygar att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utförd enligt då gällande branschregler. Om det saknas kan det innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.
Våtrum, entré våningen: Kakel och klinkers. Utfört: 2020 enligt handling.	-Fönster finns i/nära duschzonen. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. ---
Våtrum, övre våningen: Kakel och klinkers. Utfört: 2017 enligt handling.	-Vid kort spolningskontroll i duschzonen och runt golvbrunnen under badkaret noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. (Väggnära golvbrunn/designbrunn i duschen, dessa ej möjliga att kontrollera anslutning tätskikt). ---



K. A

BESIKTNINGAR AB

Tvättstuga: Klinker på golv troligen ovan pvc matta (pvc matta troligen byggåret).

Pga inredning och maskiner var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga.
-Golvbrunnar placerade under pump/vvb och under bänkskåp med kraftigt begränsad kontroll. Golvbrunnen under tvättbänken ligger något lågt, lokalt mindre del av brunnduk synlig under klämring.
-Frånluftsventilation saknas i tvättstugan.
-Rörgenomföringar via golv förekommer (men ok 1981).
-Förhöjningströskel vid dörr oklar.

KÖK:

Kök:

-Skvallerskydd/droppskydd under lilla diskon (köksön) saknas. Droppskydd under diskmaskinen okänt, ej synlig, sockel täcker.
-Rekommenderas att klamra upp avloppsslangen från diskmaskinen (köksön).

Bastu:

VIND, VENTILATION & ÖVRIGT

Vind:

Nockvind åtkomlig via lucka från balkongen. Parallelltak ej åtkomliga delar. Sidovindar; en mindre kryppgrund (inspektion för ventilation) via invändig lucka, övriga sidovindar ej åtkomliga. Takkupan kontrollerad på avstånd (krypbyggor saknas).
Sidovinden/inspektionslucka för ventilationskanal:
-Mindre/smärre fuktfläckar noterades i anslutning till ventilationskanalens genomföring men är vanligt och bedöms som normalt.
Nockvinden:
-Lokala enstaka fuktfläckar förekommer på undertaket/boardskivorna men är vanligt och normalt på/ i liknande konstruktioner som tyder på enstaka fuktgenomslag, iakttaget särskilt valmningarna. Något kraftigare fuktfläckar noterades dock på valmningen vid uppstigningen till vinden samt vid vardera sida om takkupan. (De något kraftigare fläckar finns omnämnd även i fd besiktningsprotokoll, orsaken var enligt tidigare ägare genomföring för parabol, borttagen, samt att undertaket vid takkupan åtgärdats med ytpapp), dvs man får förmoda att fläckarna är gamla/avstannade. Ex foton:



9.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

Vind forts.	<p>-Lokalt saknas undertak/boardskivor (mot takfot i valmning), någon enstaka skiva har släppt i uppfästningen, någon enstaka bordskiva är sprucken/trasig.</p> <p>-Smärre missfärgningar noterades lokalt som kan tyda på att det periodvis förekommer hög fuktighet (ringa omfattning).</p> <p>---</p>
Ventilation:	<p>Mekanisk ventilation ingår inte i besiktningen men undertecknad noterade att det saknas frånluftsventilation i tvättstugan. (Frånluftsventilationen styrs från köksfläkten)</p> <p>---</p>
Övrigt:	<p>-Utblåset från centraldammsugaren utmynnar via vägg till sidovinden. Om utblåset utmynnar på sidovinden föreligger risk för kondens (kalla årstider) vilket kan bidra till fuktskador. Rekommenderas att detta kontrolleras om centraldammsugaren ska nyttas.</p>



K. A

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Mark/Dagvattenledningar:

Marken/berget sluttar delvis (entrésidan) mot byggnaden (obs en bit ut) vilket kan öka risken för vatten/fuktbelastning på grund och byggnaden vilket ökar risken för fuktskador. Om dagvattenledningar är utförda med perforerad plastslang (med hål i), och trasiga plastslangar förekommer kan det innebära risk för vattenbelastning mot mark och byggnad med risk enligt ovan.

Krypgrund:

En krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador pga att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträning/markfukt och/eller periodvis kondens. Detta kan leda till fuktskador som t ex mögel- och rötskador i bjälklagen. Även marken, luften och/eller ev fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften.

Yttertak:

Yttertaket är >40 år, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket kan öka risken för inläckage och fuktgenomslag med risk för fuktrelaterade skador till följd av åldersslitage. Några fuktfläckar förekommer på undertaken på vinden vilket kan tyda på fuktgenomslag sker och skett. Vid fortsatt fuktgenomslag föreligger risk för ökade/tillgagande fuktskador. Takfönster innebär ökad risk för inläckage och/eller periodvis kondens på kalla ytor vilket kan öka risken för fuktskador i anslutande konstruktioner.

Tvättstugan:

Tätskikt (troligen pvc matta) från byggåret innebär viss ökad risk för fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades kan öka risken enligt ovan.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen och förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

KA Besiktningar AB
Stockholm 2024-09-11

Agneta Alm

11.
KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningssuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman 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 skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-felförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningen består av 4 delar:

1. tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
2. okulär besiktning,
3. riskanalys om sådan är påkallad samt
4. eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De



K. A

BESIKTNINGAR AB

handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse.

Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risakanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

13.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp



K.A

BESIKTNINGAR AB

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
3. 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skadan vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,6 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsutlåtandet skickats. För uppdragsgivaren för en "Genomgång av protokoll" gäller att uppdraget är avslutat samma datum som datumet på besiktningsutlåtandet.

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar för att tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.



K. A

BESIKTNINGAR AB

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens man. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtande för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



K. A

BESIKTNINGAR AB

Bilaga II

Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25- 30	Plåt detaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 25
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	
Vitvaror		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Uppvärmningskällor	
Övriga installationer		Värmeväxlare El-panna	20-
Avloppsledningar	50	Frånluftsvärmepumpat	30
Avloppstank	30	Bergvärmepump Oljepanna	
Värmeledningar kall	50	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Varmvattenledningar		Badkar bubbel	10
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Värmegolv	
Våtrum samt tvätt		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat	15- 20	Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30
		Bra kunskap om våtrum	
		Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker	

17.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yava.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K.A

BESIKTNINGAR AB

arbete. Vårtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärve

vatteninstallation” Se www.sakervatten.se.

18.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376

Version 2023-01