



K.A

**BESIKTNINGAR AB**

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



### **GUBBTÄPPAN 14 SOLBOVÄGEN 11, 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 kontakter 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

[yaya.besiktningar@gmail.com](mailto:yaya.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## UPPDRAGSINFORMATION

### FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Gubbtäppan 14
ADRESS:	Solbovägen 11, 144 64 Rönninge
ÄGARE:	A-C Stålborg & Anders Eldkrans

### UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	072-3067862
E-POST:	eldkrans@gmail.com

### BESIKTNINGSFÖRETAG

BESIKTNINGSFÖRETAG:	<a href="#">KA Besiktningar AB</a>
BESIKTNINGSMAN:	Agneta Alm
TELEFON:	076-2138375
E-POST:	<a href="mailto:Yaya.besiktningar@gmail.com">Yaya.besiktningar@gmail.com</a>

### DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2024-09-24 ca kl 14:00
NÄRVARANDE:	Säljaren samt undertecknad.
VÄDER:	Växlande molnighet ca +17 grader C.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

---

2024-09-24 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.



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 plans hus med källare.
BYGGÅR:	1947.
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	1972/1973 (vardagsrummet, 2 sovrum, garaget, rum under altanen, s.k pingisrummet och walk in closet).
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Mapp innehållande handlingar/bygglov inför tillbyggnaden.
FÖRVÄRVSÅR:	2003.
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Inga allvarliga rörelser/sättningar har noterats men det kan uppstå en rörelse i tillbyggnaden pga temperatur/väder, spricka i grundmuren (mot baksidan) och i vägg i vardagsrummet finns.</li><li>-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion.</li><li>-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.</li><li>-Inga kända takläckage har noterats.</li><li>-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak.</li><li>-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden.</li><li>-Inga problem med fönster, inga s.k punkteringar i isolerglas har noterats.</li><li>-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör.</li><li>-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar, något trög avrinning dock i våtrummet i källaren.</li><li>-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Det finns ett eluttag under fönster i tv rummet som inte finns el på/funcerar alltså inte. Högt ljud från luft/luftvärmepumpen förekommer.</li><li>-Eldstaden och rökkanaler fungerar utan problem, regelbundet sotad.</li><li>-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till.</li></ul>
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:	Morän enligt säljaren.
GRUNDLÄGGNING:	Ursprungsbyggnaden: Troligen grundsula med mellangjutna betonggolvtill betongplatta på mark (utan underliggande isolering enligt egen bedömning) Tillbyggnaden: Betongplatta på mark enligt handling, troligen utan underliggande isolering eller isolering av äldre/tunnare typ. Delvis uppbyggda golvkonstruktioner, delvis golvbeläggningar direkt på betonggolen.
GRUNDMURAR:	Betonghålsten och lättbetong. Invändigt inklädda väggar under mark.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Platonmatta, dränering av plastslang. Ålder: 1973. Uppgifter enligt säljaren.
FASADER:	Tegelfasad och träpanel. Ålder: Byggåren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	Isolerglas med varierande typ och ålder.
YTTERTAKE:	Betongpannor på underlagstak av råspont, papp och läkt. Ålder: 1973 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markrör, stuprör/hängrännor av plåt. Ålder: 1973.
BALKONG:	Träkonstruktion.
UNDERBYGGD ALTAN:	Exakt typ av tätskikt okänt men troligen Ytpapp/asfatsstrykning. Ovan tätskiktet asfaltsbeläggning. Ålder tätskikt: Troligen 1980-tal enligt säljarna.

#### "INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAGE:	Trä- och lättbetongelement (vit, siporex)
VIND:	Nockvind med isolering av mineralull, ångspärr av plast.

#### VENTILATION

VENTILATION:	Självdagsventilation. Förstärkt frånluft i våtrummen via s.k Paxfläktar eller liknande.
--------------	---




K. A

# BESIKTNINGAR AB

## NOTERINGAR

### UTVÄNDIGT & INVÄNDIGT

#### NOTERINGAR

Mark:	<p>-Marken sluttar delvis in mot byggnaden (en bit ut på baksidan). -Några sprickor noterades i grundmurar, särskilt iattaget i tillbyggnaden mot baksidan och framsidan under altanen som indikera för rörelse/sättning. Läs vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysning och Stomme..</p>  <p>-Kondensvatten från luft/luftvärmepumpen utmynnar direkt mot mark, rek att kondensvatten samlas upp eller avleds bort från byggnaden.</p>
Grundläggning:	<p>Pga förvaring, inredning mm var kontroll av väggar och golv i källaren delvis inte åtkomliga. -Uppbyggda golvkonstruktioner förekommer, exakt konstruktionsutförande okänt. ---</p>
Grundmurar:	<p>-Täta tapeter förekommer delvis direkt på grundmurar, täta tapeter minskar möjligheten för naturlig uttorkning. Bubblor och tapetsläpp noterades i utrymme under altanen som kan indikera för högt fukttinnehåll. -Lokala missfärgningar noterades i nederdel av grundmurar som kan indikera för högt fukttinnehåll. Iakttaget framförallt i garaget. -Förekommer inklädda väggar under mark.</p>
Utvändigt fuktskydd:	<p>Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. -Utvändigt fuktskydd är ca 50 år, dvs bedöms vara eller närma sig sin förväntade tekniska livslängd. -Delvis ligger utvändigt fuktskydd (Platonmattan) i dagen, dessa typer av plaster kan brytas ner av UV-ljus vilket kan orsaka skador/brister. Läs vidare under Grundmurar.</p>
Fasader:	---
Fönster och dörrar:	-Delvis är fönster i behov av normalt underhåll.



K. A

## BESIKTNINGAR AB

Yttertak:

Kontroll utförd från taket vidnock, skorstenen och rännal mot baksidan av personsäkerhet. Det finns därför begränsningar i vad man kan se/kontrollera:

- Yttertaksbeläggningen är ca 50 år, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.
- Mossa och trädavfall förekommer på taket (delvis i reellt stor omfattning).
- Färgsläpp och begynnande rostangrepp noterades på plåtar.
- Infästning av plåt mot skorstenen har släppt lokalt, glipar.



-Rostan/gravrost på på expansionskärlet och plåtstos. Även bristande täthet mot pannor.



-Ett par trasiga pannor och någon panna som har hasat ur sitt läge vid rännalor noterades. Läkt synlig i rännalor, dvs bristande överlapp av pannor mot rännalor.

-Flertal kantstötta pannor och finare/ytliga sprickor förekommer.

---

Stuprör/hängrännor:

-Stuprör och hängrännor är äldre, rost förekommer.

Balkong:

---

Underbyggd altan:

Pga av trall och asfaltsbeläggning har tätskiktet inte varit besiktningsbart. Tätskiktet bedöms dock vara äldre (ca 40 år), dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.

-Lokalt under noterades bubblor i tapet och "missfärgning" på ytterväggen som ev kan vara orsakat av fuktgenomslag/fuktrinträngning.

---

7.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A


# BESIKTNINGAR AB

## INVÄNDIGT

### NOTERINGAR

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

### STOMME, BJÄLKLAG

Stomme:	<p>-Sprickor förekommer i stommen, gäller framförallt i vardagsrummet, läs under säljarens muntliga upplysningar och Mark. Se ex foto:</p> 
Bjälklag:	<p>-Lokalt mindre lutningar förekommer men är vanligt och normalt i äldre hus. -Plankgolvet i vardagsrummet är ojämnt/svikt, orsaken är att plankgolvet (trä) rör sig i förhållande till årstiderna enligt säljaren. (Vanligen expanderar trä när luftfuktigheten ökar). -Ett par smärre skador i vävspänt tak i matrum/tv rummet.</p>

### 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. Vid en framtida renovering kan ett s.k kvalitetsdokument intyga 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, entréväningen: Kakel och klinkers. Utfört: 1973 enligt säljaren.	<p>Duschkabin finns installerad, golv, väggar bakom och under ej åtkomliga, golvbrunn med begränsad kontroll.</p> <p>-Yt/tätskikt bedöms vara ålders- och försäkringsmässigt avskrivna.</p> <p>-Vid stickprovsmässig slagkontroll i klinkers noterades lokala "bomljud".</p> <p>-Lokalt noterades fogsläpp i kakelplattor.</p> <p>-Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades.</p>





K. A

## BESIKTNINGAR AB

Våtrum, källaren: Kakel och klinkers. Utfört: 2010 enligt säljaren.	-Yt/tätskikt bedöms vara ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Golvbrunnen bedöms inte vara utbytt i samband med renoveringen. -Lokal fogsläpp vid golvbrunnen. Golvbrunnen något väggnära placerad. -Missfärgningar/algpåväxt på fogar, delvis mjukfogad. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten.
Separat toalett:	---
Tvättstuga: Klinkergolv. Utfört: 1975 enligt säljaren.	Pga inredning och maskiner var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Äldre ytskikt (kakel och klinkers), obs inget krav på tätskikt på dessa typer utrymmen i äldre byggnader (källare)). -Äldre gjutjärnsbrunn, rost. -Avlopp under tvätthon utmynnar via ett "hål" i golvet, dvs brunn finns inte.

### KÖK, PANNRUM, BASTU & GARAGE

Kök:	-Droppskydd under diskbänken finns inte/saknas. -Rek att klamra upp avloppsslangen från diskmaskinen i högre läge.
Fd Pannrum, nu utrymme för vvb:	-Äldre gjutjärnsbrunn, rost förekommer.
Bastu:	---
Garage:	Pga förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Golvbrunn finns inte, obs att vattenutkast finns. Läs även under rubriken Grundmurar. (Äldre garagedörrar).



K.A

# BESIKTNINGAR AB

## VIND, VENTILATION

Vind:	<p>Åtkomlig via utvändig lucka och från lucka ovan balkongen.</p> <p>-Missfärgningar, s.k mögelpåväxter noterades på undertaken i mindre-måttlig omfattning. (Missfärgningar/mögelpåväxter i mindre-måttlig omfattning är vanligt förekommande på/i liknande byggnader, läs vidare under rubriken Ventilation: Enligt säljaren har missfärgningarna funnits en längre tid, inga diekta förändringar har noterats.</p> <p>-Vindarna är öppna mellan varandra, dvs vindar med olika isolering och ångtätning. (När den äldre vind är öppen mot tillbyggd vind med en "bättre" isolerstandard och ångtätning kan det öka risken för fuktskador på den äldre vinden). Åtgärder för att få ner luftfuktigheten kan bli aktuellt.</p> <p>-I övrigt uppvisar vindarna vad som bedöms som normalt i förhållande till ålder och konstruktion.</p> <p>Foto, in på ursprungsbyggnaden:      Foto, in på tillbyggnadens vind:</p> <div data-bbox="625 792 1007 1077"></div> <div data-bbox="1031 792 1410 1077"></div> <p style="text-align: center;">---</p>
-------	---



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## RISKANALYS

---

### Mark:

De sprickor som noterades i byggnaden kan tyda på sättningar/rörelser i mark. Det har inte utretts i denna kontroll huruvida rörelserna/sättningarna är pågående eller avstannade, för detta krävs att man utför vidare kontroller, tex precisionsavvägning/mätning under längre tid. Det kan därför inte uteslutas att det kan förekomma ytterligare rörelser/sättningar.

När marken sluttar in mot byggnaden och om kondensvatten utmynnar direkt mot mark intill byggnaden kan det innebära ökad vattenbelastning mot byggnaden vilket kan öka risken för fuktskador till följd av markfukt.

### Grundläggning, Grundmurar & Utvändigt fuktskydd:

Betongplattor på mark utan underliggande isolering eller isolering av äldre typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett "hög" fuktinnehåll till följd av naturlig markfukt vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador typ mögel och rötskador i ev ovanliggande fukt känsliga material (t ex träsyllar, uppbyggda isolerade golvkonstruktioner) om dessa inte på ett varaktigt och korrekt sätt fukt skyddats mot ev fukt i betongplattan. Uppbyggda isolerade golvkonstruktioner. Invändig inklädda väggar under mark innebär även risk för fuktrelaterade skador (tex mögel) till följd av naturlig markfukt. När utvändigt fukt skydd har uppnått sin förväntade tekniska livslängd denna ha nedsatt funktion vilket kan öka fuktbelastningen med risk för fuktrelaterade skador som följd.

### Underbyggd altan:

Underbyggda altaner innebär ökad risk för inläckage och fuktgenomslag pga låg lutning vanligen till följd av att brister i utvändigt fukt skydd följd av t ex åldersslitage, gångbelastning vilket kan leda till fukt skador i underliggande/anslutande konstruktioner. Missfärgning och bubblor på yttervägg noterades i utrymmet under vilket kan indikera för fuktgenomslag. För en exakt bedömning krävs vidare kontroll.

### Yttertak:

Yttertakbeläggningen bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket kan öka risken för inläckage och fukt skador i underliggande konstruktioner till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades så som t ex trasiga betongpannor, bristande täckning av pannor mot rännalar, rostangrepp/gravrost på exkapansionskärlet etc innebär ökad risk för inläckage med risk enligt ovan.

### Våtrummen & Gjutjärnsbrunnar:

Yt/tätskikten i våtrummen bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket kan öka risken för fukt skador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades så som t ex när golvbrunnen inte är utbytt vid renoveringen, äldre gjutjärnsbrunnar, "bomljud" och fogsläpp i klinker och kakel etc kan innebära ökad risk enligt ovan.

### Ventilation & Vind:

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag vilket kan leda till periodvis kondens vilket i sin tur kan leda till fukt skador så som t ex mögel/röta, vanligen på vindar och/eller i takkonstruktioner. Missfärgningar/mögelpåväxter noterades vilket kan indikera för ovan nämnda skett eller sker.



K. A

**BESIKTNINGAR AB**

## 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 2024-09-26

Agneta Alm



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 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.

13.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yaya.besiktningar@gmail.com](mailto:yaya.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A

## BESIKTNINGAR AB

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, fuktmätning 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 beskaftenheten 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.

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 beskaftenheten 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.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## 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 om- ständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelse- besiktningen. 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

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 framställts 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.



K. A

## BESIKTNINGAR AB

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.

### Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. Till exempel att det anges i köpekontraktet.

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.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga 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 besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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

Träpanel (utbyte)

Träpanel (intervallmålning)

Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)

Asbestcementplattor (eternitplattor)

#### Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)

Byte fönster

Byte dörrar (inne/ute)

Målning fönster/dörrar

#### Dränering/ utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.

Dagvattenledning utanför fastighet

#### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.

#### Övriga installationer

Avloppsledningar

Avloppstank

Värmeledningar kall Varmvattenledningar

Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl

#### Våtrum samt tvätt

Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. 20

Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärve

År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
10	Plåt	35
30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
30	<b>Yttertakskonstruktioner</b>	
	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
35	Takpannor av betong/tegel	40
10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
25-	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
30	Hängrännor/stuprör	25
50	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
	<b>Uppvärmningskällor</b>	
10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
	<b>Sanitetsgoods, wc, badkar</b>	30
50	Badkar bubbel	10
30	<b>Värmegolv</b>	
50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
	Elvärmeslingor i golv	25
20	Vattenburna slingor i golv	30
	<b>Bra kunskap om våtrum</b>	
15-	Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se <a href="http://www.bkr.se">www.bkr.se</a> För plastmattor se <a href="http://www.gvk.se">www.gvk.se</a> Från 2005 finns även branschregler för rörinstallationer kallade "Säker vatteninstallation" Se <a href="http://www.sakervatten.se">www.sakervatten.se</a> .	