

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



SALEM ALMEN 13
RÖNNINGEVÄGEN 31, 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.



K.A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Fanny & Niklas Larsén
ADRESS:	Rönningevägen 31, 144 64 Rönninge
TELEFON:	0733-541686
E-POST:	Niklas.larsén@mer.se

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2023-05-25	Kl: 09:00
NÄRVARANDE:	Niklas Larsén samt undertecknad.	
VÄDER:	Klart väder, ca 20 grader C.	

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2023-05-25 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/elininstallationer, VA, uppvärmningssystem, mekanisk ventilation, eldstäder och rökkanaler 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.

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:	2-plans hus med slutningsvåning.
BYGGÅR:	1898.
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	-

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Inga handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.
FÖRVÄRVSÅR:	2016.
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	-Det förekommer lutningar i stommen/golv men inga förändringar har noterats sedan inflyttningen. Kontroll av lutningar, svikt i golv samt kontroll av stommen, fasad mm utfördes av K.O.L ("certifierad sakkunnig kulturvärlden", Lars Glizelius, inga allvarliga problem noterades. Inga åtgärder behövde därför göras. Inga sprickor har dock noterats i byggnaden. -Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion. -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. -Det har aldrig noterats att det kommer in vatten i källare eller i krypprundar. -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 hängrännor eller stuprör. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar. -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem, dock osäkert om en radiator i matrummet fungerar. Ny bergvärmepump och vvb installerad 2022 (2 st borrhål för bergvärmen). -2 st kakelugnar på entrévåningen är godkända och fungerar utan problem. Regelbundet sotade. Övriga eldstäder/rökkanaler i byggnaden har dock eldningsförbud. -Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till.



K.A.

BESIKTNINGAR AB

OKULÄR BESIKTNING

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg enligt säljaren.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med träbjälklag, källaren med mellangjutet betonggolv.
GRUNDMURAR:	Gjuten betong, betonghålstén enligt egen bedömning.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD & DRÄNERING:	Utvändigt fuktskydd av typ Isodrän eller liknande, enligt säljarens info från fd ägare är det utfört på alla motfyllda delar. Dränering okänt. Ålder: Okänt men troligen under 2000-talet enligt säljaren.
FASADER:	Träpanel. Renoverad och målad senast 2022 enligt säljaren. Puts renoverad 2015 enligt säljaren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade. Renoverade 2022 enligt säljare. 1 st isolerglas i Våtrum öv.
YTERTAK:	Tegelpannor på underlagstak av brädor, papp och läkt. Ålder: 2006 enligt säljaren. Plåtdetaljer, dvs falsade plåtar, rännlarsplåtar, gesimsrännor, vattplåtar mm renoverade år 2022 enligt säljaren.
STUPRÖR/GESIMSRÄNNOR/ & HÄNGRÄNNOR:	Plåt. Renoverad 2022 enligt säljaren. Avvattning delvis ovan mark, delvis via markrör troligen ut i mark/slänt.
BALKONG:	Träkonstruktion (förlängda golvåsar i vägg).
UNDERBYGGD BALKONG:	Underbyggd balkong (balkong ovan tornrummet) med träbjälklag. Tätskikt av plåt. Tätskikt/plåt renoverad 2022, träräcket utbytt 2022 enligt säljaren.
ALTAN:	Träkonstruktion.

"INVÄNDIGT":

STOMME:	Timmerstomme.
BJÄLKLAG:	Äldre träbjälklag.
VIND:	Delvis isolering av spån, delvis mineralull. Delvis parallelltak.

VENTILATION

VENTILATION:	Självdagsventilation.
--------------	-----------------------

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

NOTERINGAR

Mark:	-Ett par finare sprickor noterades i grundmurar (en spricka bedöms vara lagad i utvändigt sockel/grundmur) som kan tyda på att viss rörelse/sättning skett. Håll under uppsikt för förändring. Läs vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysningar. ---
Grundläggning:	Krypgrundar: Pga förvaring, byggmaterial mm och trånga utrymmen mellan mark och bjälklag har kontrollen enbart kunnat utföras från luckor (förutom under entrén), dvs delvis ej synliga delar. Ev krypgrund under "lägenheten" ej åtkomligt för kontroll, lucka saknas. -Organiska material, byggmaterial, spån, fönsterbågar, ved mm förekommer direkt på mark. Rekommenderas att rensa ut. -Lokalt fuktig mark noterades i mindre krypgrund (ca under entrén). -Blindbotten/brädor saknas på mindre del innanför luckan.  -Ev isolerade vattenledningar förekommer, risk för frys-risk. Källaren/Pannrum (mellangjutet betonggolv): -Fuktpåverkan på betonggolven förekommer men är vanligt och normalt. -Golvbrunn finns inte, hål i betonggolvet finns för dränering av ev evakueringsvatten. En avleds evakueringsvatten i hink.  
Grundmurar:	-Läs under rubriken Mark. -Ett par ventiler ligger marknära, dvs risk för att vatten/snö kan tränga in. ---



K.A.

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt fuktskydd:	Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. -Lokalt noterades dock att mindre del av utvändigt fuktskydd ligger ovan mark. Plast kan brytas ner av uv-strålar. (Täcklist av plast och fuktskydd bör ligga under mark).  ---
Fasader:	-Dropplista mellan träpanel och grundmur finns inte men är vanligt och normalt utförande på äldre byggnader, dropplista dock kompletterat på gaveln. ---
Fönster och dörrar:	-Spricka/or i fönsterglas på ett fönster i tornrummet. -Takfönster förekommer (2 st) på vinden, takfönster är en känslig konstruktion pga risk för inläckage och/eller periodvis kondens. -Ett par tröskelbleck vid ytterdörrar saknas (bla entrédörr lägenheten). ---
Yttertak:	Pga hög höjd är yttertaget enbart kontrollerat från mark och från balkongen, dvs det finns begränsningar i vad man kan se/kontrollera: -Ståndlåt mot fasad på vardera sida av takkupan (iakttaget från balkongen) saknas, dvs något bristande täckning. Anslutande vattplåt ej monterad under anslutande panna. Äldre "vattbräda" finns. -Vattplåt ovan lilla takkupan ej monterad under anslutande tegelpanna, tegelpannan har även bristande täckning i sidled (glipa).  -En tegelpanna har hasat ner något under fönster, otäthet.
Stuprör/hängrännor:	-Ett stuprör vid entrén till lägenheten avvattnas direkt mot grunden vilket kan bidra till vattenbelastning mot grund/byggnad vilket kan öka risken för fuktskador. 



K.A

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt forts...	
Underbyggd balkong (tornrummet):	Balkongen (tornhuset) ej åtkomlig, access till balkongen från bostaden saknas. Luckan på balkongen har byggts igen underifrån. -Inga signaler som tyder läckage så som tex fuktfläckar eller rinnmärken noterades på underliggande konstruktioner (tak, väggar i tornrummet). 
Balkong:	Balkong med s.k förlängda golvåsar i vägg/stomme. -Inga synliga signaler som tyder på fuktskador på golvåsar/bjälklar eller på anslutande invändiga konstruktioner. Håll under uppsikt. 
Altan:	



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 & VIND

Stomme:	Pga förvaring var kontroll av väggar och golv i groventrén, mindre förråd, klädkammarna, garderober, klädvårdsrum kraftigt begränsade. Information om äldre stommar: Normalt saknas kapilärbrytande material mellan grundmur och trästomme/bottenstocken vilket kan innebära viss ökad risk för fuktabsorption från grundmurar till nederdel av stomme/bottenstock med risk för t ex rötskador. ---
Bjälklag:	-Lokala lutningar och mindre svikt förekommer i bjälklagen men är vanligt och normalt i äldre/liknande byggnader. Något kraftigare lutning och svikt i "allrummet". Läs vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysningar. ---
Vindar:	Vind åtkomlig via invändig lucka. Pga förvaring var kontrollen delvis begränsad. -Vinden uppvisar ungefär vad som bedöms som normalt i äldre/liknande byggnader, dvs: -Lokala fuktfläckar, troligen från äldre läckage. Håll under uppsikt för förändring. -Missfärgningar, s.k mögeltillväxt i mindre-måttlig omfattning. (Mindre-måttliga missfärgningar/mögelpåväxter är vanligt och normalt i liknande byggnader). Vissa missfärgningar bedöms även utgöras av återanvänt virke (t ex formvirke).  -Lokalt i anslutning mot genomföring för murstock/skorstenen noterades mjukt trä på del av undertak men bedöms inte utgöra något "problem" avseende hållfastheten i sin helhet. 



K.A.

BESIKTNINGAR AB

VÅTRUMMEN:

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, entréväningen: Kakel och klinkers. Utfört: 2004 enligt säljaren/fd besiktning.	-Yt/tätskikt bedöms närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid. -Fönster finns i duschzonen. -Missfärgning/algpåväxter i kakelfogar och på fönster kan indikera för något bristande ventilation. Läs vidare under ventilation. -Rör genomföringar via golv förekommer, obs ej i duschzonen. (Rör genomföringar via golv dock godkänt 2004). -Finare spricka i kakel (vind nisch) samt i fog på golv. ---
Våtrum, övre våningen: Kakel och klinkers. Utfört: 2015 enligt säljaren/fd besiktning.	-Pga inbyggt badkar, tvättmaskiner var kontroll av väggar och golv inte åtkomliga. -Svallskydd vid tröskeln bristfällig. -Fönster finns i duschzonen. -Avseende kvalitetsdokument läs under rubriken "Allmän information om våtrum utförda av keramiska material". ---
Våtrum lägenheten: Kakel och klinkers. Utfört: 2021 enligt säljaren.	-Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. -Säljaren inhämtar kvalitetsdokument om möjligt. Läs under rubriken "Allmän information om våtrum utförda av keramiska material". ---

KÖK, PANNRUM

Kök:	-Droppskydd under diskbänken och kyl/frys i matkällaren saknas.
Kök lägenheten:	-Droppskydd saknas under diskbänken och kyl/frys. -Fläkt ovan spis finns inte.
Pannrum:	-Läs under rubriken Grundläggning.



K.A.

BESIKTNINGAR AB

VENTILATION & ÖVRIGT

Självdagsventilation.	-Forcering av frånluft i våtrum på entré våningen av äldre modell, forcering i våtrum öv finns inte. Forcering (typ paxfläkt) finns i våtrum i lägenheten. ---
Övrigt:	El ingår inte i besiktningen men undertecknad vill ändå göra presumtiv köpare uppmärksam på att det förekommer synliga elkablar, doslock som saknas samt lösa kablar och ev äldre el.



K.A.

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Krypgrundar:

En krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador pga att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträngning/markfukt och/eller periodvis kondens. Detta kan leda till fuktskador som t ex mögel- och rötskador i bjälklagen. Även marken, luften och/eller ev fuktpåverkan av organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften. Delvis är krypgrundar inte åtkomliga för kontroll vilket är olyckligt med anledning av ovan. För en bättre bedömning krävs att grundarna görs tillgängliga.

Balkonger:

Underbyggda balkonger innebär ökad risk för inläckage pga låg lutning om det förekommer brister i tätskiktet. Balkonger med förlängda golvåsar i vägg kan innebära viss risk för fukttransport från utvändiga träbjälkar/åsar in till stommen. Förhållanden kan innebära risk för fuktskador.

Yttertak:

De iakttagelser som noterades så som avsaknad ståndplåtar vid sidan av "stora takkupan" (vardera sida om balkongen), ej korrekt anslutning av vattplåt mot takpanna ovan mindre takkupa, när takpanna hasat ner (otätt) kan risken för inläckage öka med risk för fuktskador som följd.

Våtrummen:

Yt/tätskikt i våtrum på entré våningen bedöms vara eller närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid vilket innebär ökad risk för fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades i våtrum på entré våningen och övre våningen kan öka risken för ovan nämnda.

Ventilation:

En självdragsventilation har idag svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag. Bristande ventilation kan innebära risk för periodvis kondens med risk för fuktskador så som t ex mögel som följd, vanligen i tak- och vindskonstruktioner. Mindre-måttliga missfärgningar/mögelpåväxter noterades, vid ev fortsatt hög periodvis kondens eller hög fuktighet föreligger risk för tilltagande påväxter som följd.

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 2023-05-25

Agneta Alm



K. A

BESIKTNINGAR AB

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssupplet

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

Begreppsbestämningar

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

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

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 besiktningsstillfället.

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.



BESIKTNINGAR AB

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 uppdragsbegränsningen.

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 uppdragsbegränsningen 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.

Risikanalys

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 klargöras 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 beskaffenheten hos jämförbara 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 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

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.



K.A

BESIKTNINGAR AB

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.

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. T ex genom 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 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 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	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 utvändig fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Vitvaror		Uppvärmningskällor	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepump	20-
Övriga installationer		Bergvärmepump Oljepanna	30
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Värmegolv	
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Våtrum samt tvätt		Elvärmeslingor i golv	25
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 arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärve	15-20	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 vatteninstallation" Se www.sakervatten.se .	