



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



LOKATTEN 4 RÖNNINGE SKOLVÄG 21, 144 62 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 besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar besiktningens man för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man 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
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Lokatten 4
ADRESS:	Rönninge Skolväg 21, 144 62 Rönninge
ÄGARE:	Lars Magnus Netzell

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	070-0017814
E-POST:	Lars.netzell@regionstockholm.se

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2024-04-16
NÄRVARANDE:	Säljaren samt undertecknad.
VÄDER:	Mulet, tidigare regnskurar ca +5 grader C.



K. A

BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2024-04-16 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 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.



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.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLIGAR:	-Behörighetsbevis från Byggkeramikrådet avseende renovering våtrum öv (2019). -Inga tekniska beskrivningar eller andra handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.
FÖRVÄRVSÅR:	2007
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	-Inga rörelser/sättningar i form av större sprickor eller lutningar i byggnaden har noterats som tyder på sättningar i mark. -Fd ägare har öppnat upp en bärande vägg mellan kök och matrum, Förstärkningen är utförd med limträbalk. Inga konstruktionsförsvagningar har noterats. -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 förutom i pannrummet i taket och vid golvbrunnen, orsaken troligen inläckage via skorstenen 2009/2010, inga förändringar har noterats. Fuktgenomslag har noterats i pannrummet som kommer underifrån. -Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden. -Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör. Stuprör och hängrännor är dock äldre. Dagvatten via markrör till kommunalt nät. I hörnet vid garaget kan det ha "runnit" över vatten vid ett kraftigt skyfall vid något tillfälle. -Inga skador eller andra problem föreligger avseende fönster och dörrar förutom att ett handtag på balkongdörren inte går ner helt men balkongdörren är ändå stängd. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar, golvbrunnar i garaget och i pannrummet är äldre (gjutjärn). -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Ny bergvärmepump installerades 2 april 2024. -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

FASTIGHETEN/BYGGNADEN

BYGGNADSTYP:	2-plans hus med källare.
BYGGÅR:	1963
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	1970 (övre våningen).

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta på mark, delvis uppbyggda isolerade (reglade) golvkonstruktioner.
GRUNDMURAR:	Betonghålstén enligt säljaren, delvis invändigt inklädda väggar under mark.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Okänt men troligen äldre asfaltsstrykning från byggåret enligt säljaren. Dränering okänt.
FASADER:	Tegel och träpanel. Ålder: Byggåret.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-kopplade fönster. Ålder: Byggåret. Isolerglas på gaveln i köket och i trapphuset.
YTTERTAK:	Takpaneliknande plåt/aluminium. Ålder: 1994 enligt säljaren. Entrétag med falsat plåttak. Ålder: Byggåret.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Plåt. Stuprör avvattnas via markrör till kommunalt nät.
BALKONG:	Träkonstruktion med tätskikt av falsad plåt. Ålder: 1970.

"INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAG:	Betong- och träbjälklag.
VIND:	"Vind" finns inte, parallelltak, ej åtkomliga delar.

VENTILATION:

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





K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT



NOTERINGAR

Mark:	<ul style="list-style-type: none">-Inga kraftiga sprickor eller lutningar noterades som tyder på allvarliga rörelser i mark har skett eller sker.-Buskar, träd förekommer nära byggnaden.-Marken/berget sluttar in mot byggnaden på baksidan.-Lokalt på ett par platser har marken underminerats (sjunkit undan), bl a i hörnet vid garaget (entrésidan). Läs vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysningar och Dagvatten.-Kondensvatten från luft/luftvärmepumpar utmynnar direkt mot mark och relativt högt upp på grundmurar vilket kan öka vattenbelastningen mot mark och mot grundmurar vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador som följd. ---
Grundläggning:	<ul style="list-style-type: none">-Uppbyggda isolerade golvkonstruktioner förekommer i källaren (troligen uppreglade golv enligt egen bedömning). ---
Grundmurar:	<p>Invändigt:</p> <ul style="list-style-type: none">-Inklädda väggar under mark förekommer.-Täta tapeter förekommer direkt på källarväggar vilket innebär att naturlig uttorkning av fukt i grundmurar förhindras/minskar.-Bubblor och släpp av tapeter noterades på några platser vilket indikerar för hög fukthalt i grundmuren.  <ul style="list-style-type: none">-Puttsläpp noterades även på insida grundmurar på några platser, särskilt iakttaget i pannrummet. (Obs skvallerrör utmynnar nära/på grundmuren). 



K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR UTVÄNDIGT	
Utvändigt fuktskydd & Dränering:	Utvändigt fuktskydd och dränering under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. -Utvändigt fuktskydd bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd. Läs vidare under rubriken Grundmurar.
Fasader:	---
Fönster och dörrar:	Läs under säljarens muntliga upplysningar. ---
Yttertak:	<p>Pga av personsäkerhet och risk för att trampa sönder takplåten (känslig för gångbelastning) är yttertaket enbart kontrollerat från "fasta" bryggan och i anslutning till skorsten, dvs det finns begränsningar i vad man kan se/kontrollera.</p> <ul style="list-style-type: none">-Takbeläggningen är ca 30 år, avseende förväntade tekniska livslängder läs i bilaga II.-Färgsläpp förekommer (relativt stor omfattning).-Rostangrepp på nedvikt plåtstos mot avloppsluftningens rör.  <ul style="list-style-type: none">-Fogsläpp förekommer på skorstenen. Plåtinfattning mot skorstenen är spikad mot skorstenen (dvs ej invikt i fogning), fn bedöms spikningen/plåten vara relativt tät mot skorstenen. Håll under uppsikt.  <ul style="list-style-type: none">-Trädavfall förekommer på taket, lokalt relativt stor omfattning. Rensning erfordras. Träd/grenar växer även upp lokalt ovan/mot taket vilket kan medföra risk för skador på takbeläggningen. <p><u>Entrétaket:</u></p> <ul style="list-style-type: none">-Färgsläpp och begynnande rostangrepp noterades, dvs normalt underhåll. <p>---</p>



K.A

BESIKTNINGAR AB

Dagvatten &
Stuprör/hängrännor:

-Hängrännor och stuprör bedöms vara äldre. Med anledning av att det har vid tillfälle runnit över vid dagvattenledning/stupröret vid garaget kan det inte uteslutas att det kan förekomma stopp i dagvattenledning. Rek att kontrollera förhållandet. Stopp i dagvattenledningar kan innebära risk för vattenbelastning på grund och fuktskador som följd.

-Deformeringar av stuprör noterades.



-Signaler om läckage i skarv på stuprör/hängränna noterades (iakttaget på framsidan).

--

Balkong:

Stickprovskontroll av tätskikt (falsad plåt) utfört under löstagbar trall på ett par platser, dvs begränsad kontroll.

-Löv/trädavfall etc under trallen förekommer i riklig omfattning. Rensning erfordras, normalt underhåll.



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:	---
Bjälklag:	Lokala mindre lutningar, svikt och golvknarr förekommer, iakttaget särskilt i gången på entré våningen framför ingång till sovrum 1 och trappan ner till källaren. Lokalt golvknarr och mindre svikt även ovan trappan. Förhållandena är vanligt och normalt i liknande byggnader och bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd. ---

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtutrymmen 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. <u>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 arbetet inte är fackmässigt utfört och/eller att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.</u>
Våtrum, övre våningen: Kakel och klinkers. Utfört: 2019 enligt säljaren.	Omfattning av försäkringsskydd avseende dokumentation (se under handlingar) får kontrolleras med respektive försäkringsbolag. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. -Frånluftsventilation saknas. -Fönster finns i våtzone. ---
Våtrum & tvättstuga, källare: Kakel och klinkers. Utfört: 2009/2010 enligt säljaren.	-Golvbrunnen bedöms ligga något väggnära placerad i duschen. -Golvbrunn under tvättbänk med viss begränsad kontroll. -Vid stickprovsmässig slagkontroll i kakel/mosaik mot yttervägg noterades lokala "bomljudd", dvs bristande vidhäftning mot vägg. Avseende förväntade tekniska livslängd, läs i bilaga II. ---
Separat toalett:	---
Bastu:	En bastu bör vara försedd med både till- och frånluft. ---



K. A

BESIKTNINGAR AB

KÖK, PANNRUM:

Kök:	-Droppskydd under diskbänken (bottenskivan) finns inte/saknas.
Pannrum:	-Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. Gravrost innebär risk för läckage. Läs vidare under rubriken Grundmurar.

VIND, VENTILATION & GARAGE

Vind:	“Vind” finns inte. Parallelltak, ej åtkomliga delar.
Ventilation:	-Frånluftsventilation saknas i våtrum öv. -Frånluft från bastun saknas.
Garage invändigt:	Pga förvaring var kontroll av väggar och golv kraftigt begränsade -Färgsläpp på betonggolv noterades men är vanligt och normalt. -Äldre gjutjärnbrunn, rost noterades. Gravrost innebär risk för läckage. -Äldre garageportar. Mindre skada i dörr. Garageportar med s.k tung fjäder vilka har påvisat sig kunna orsaka personskador.



K. A

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Mark:

När marken/berget sluttar in mot byggnaden kan vatten/fuktbelastningen öka mot byggnaden vilket kan öka risken för fuktrelaterade skador på/ i byggnaden. Buskar och träd intill byggnaden kan minska naturlig uttorkning av bakomliggande konstruktioner (t ex fasad, fönster mm) vilket kan öka risken för fuktskador, rötter från större växter/träd kan även orsaka skador på ledningssystem med risk för ovan nämnda.

Betongplatta på mark:

Betongplattor på mark utan underliggande isolering eller isolering av äldre typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett "högt" 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 fuktskyddats mot ev fukt i betongplattan.

Grundmurar & Utvändigt fuktskydd:

Invändigt inklädda väggar under mark innebär ökad risk för fuktskador (mögel/röta) till följd av naturlig markfukt. När utvändigt fuktskydd uppnått sin förväntade tekniska livslängd kan dessa ha nedsatt funktion vilket kan öka fuktbelastningen mot grundmurar vilket även ökar risken enligt ovan.

Ventilation/Självdrag:

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag vilket kan leda till periodvis kondens med risk för fuktskador (t ex mögel) som följd, vanligen på vindar och/eller i takkonstruktioner, dvs parallelltaken (här). Avsaknad av frånluft i våtrum (öv) samt från bastun kan innebära ökad risk 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.

Stockholm 2024-04-17
KA Besiktningar AB
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.

12.

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



K. A

BESIKTNINGAR AB

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, 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 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.

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.



K. A

BESIKTNINGAR AB

Besiktningens utlåtande

Besiktningens utlåtande upprättas av besiktningens utlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningens utlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningens utlåtandets 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 besiktningens utlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningens utlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningens utlåtande 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.

Besiktningens utlåtandes ansvar

Besiktningens utlåtande är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningens utlåtande.

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

Besiktningens utlåtande är skyldig att ersätta den skada som besiktningens utlåtande orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningens utlåtandes ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtande.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtande
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 besiktningens utlåtande inte skyldig att ersätta.

Om besiktningens utlåtande utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningens utlåtandes skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.



K. A

BESIKTNINGAR AB

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.

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.



K.A

BESIKTNINGAR AB

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåntagandet 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

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. 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 förvärf

År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
10	Plåt	35
30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
30	Yttertakskonstruktioner	
	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
	Uppvärmningskällor	
10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat	20-
	Bergvärmepump Oljepanna	30
	Sanitetsgods, wc, badkar	30
50	Badkar bubbel	10
30	Värmegolv	
50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
	Elvärmeslingor i golv	25
20	Vattenburna slingor i golv	30
	Bra kunskap om våtrum	
15-	Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV	
20	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 .	