



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



SÄTER 6
SÄTERSTIGEN 34, 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 besiktningsutlåtande krävs att du kontaktar besiktningsmannen för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot en köpare. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet, en genomgång kan inte utföras efter tillträdet till fastigheten.

1.
KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Version 2023-01



K.A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHET &

FASTIGHETSBETECKNING:	Säter 6
ADRESS:	Säterstigen 34, 144 62 Rönninge
ÄGARE:	Adel Ben Fdhila

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ovan.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	0708-461497
E-POST:	adde@marktek.se

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2023-11-13
NÄRVARANDE:	Säljaren samt undertecknad.
VÄDER:	Mulet ca +2 grader C.



K. A

BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2023-11-13 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 HANDLINGAR:	-Diverse bygglovhandlingar så som bl a fasadritningar, diverse sammanträdesprotokoll. -Slutbevis fanns inte vid besiktningstillfället men kommer att inhämtas från kommunen inom kort enligt säljaren.
FÖRVÄRVSÅR:	2002
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. -Uterummet har ännu inget bygglov men kommer att kompletteras. -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. -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. -Alla maskiner som ska ingå i köpet fungerar utan problem. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar. -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. El radiatorer eller annan fast uppvärmning på övre våningen finns inte. El finns dock framdraget till samtliga rum för installation av el radiatorer. -Eldstäder och rökkanaler fungerar utan problem. Brandskyddskontroll utfördes 6 november 2023, ua. -Vid några tillfällen (vid kraftigt regn) har det kommit in vatten lokalt under entrén/hallen. Lågpunkter har fyllts upp med makadam och en dränering finns nedlagd som leds ut till stenkista. -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. SPA bad (utomhusbad) inkl. installationer ingår inte.



K. A

BESIKTNINGAR AB

OKULÄR BESIKTNING

FASTIGHETEN

BYGGNADSTYP:	1,5 plans hus.
BYGGÅR:	Ursprungsbyggnad 1947 (del av kök, inre hall + vardagsrum).
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	2004, del av kök, entrén + stomme övre våningen + fasad, fönster etc. Övre våningen inredd, dvs hall/trappa + tvättstuga ca 2006--2008. Uppgifter enligt säljaren.

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

ARK:	Berg enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med träbjälklag.
GRUNDMURAR:	Betonghålstén och lecasten.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Saknas normalt på dessa grunder. Dräneringsledning finns i mark på framsidan utanför vardagsrummet.
FASADER:	Träpanel. Ålder: 2004--2006. Målad senast 2017 enligt säljaren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade fönster. Ålder: 2004--2006 enligt säljaren.
YTTERTAK:	Betongpannor på underlagstak av råspont, papp och läkt enligt säljaren. Ålder: 2006 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Plåt, dagvatten via markrör till stenkista.
BALKONG:	Träkonstruktion med tätskikt av falsad plåt.
ALTAN/UTERUM:	Träkonstruktion på plintar, tak av typ kanalplast. Undersidan av trallgolvet isolerat med Isodränskivor enligt säljaren, ovan trall med flytande laminatgolv.
STOMME:	Äldre plankstomme (ursprungsbyggnaden), träregelstomme i tillbyggnader enligt säljaren.
BJÄLKLAG:	Träbjälklag.
VIND:	Delvis isolering med lösull. Parallell taken med isoleringsmattor om 400 mm tjocklek. Ångspärrar av plast. Utförandet enl säljaren.
VENTILATION:	Självdrag i entrévåningen, förstärkt frånluft i våtrummet. Mekanisk ventilation på övre våningen enligt säljaren.



K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT


NOTERINGAR

Mark:	<p>-Lokalt förekommer marklutning in mot byggnaden. Läs under säljarens muntliga upplysningar. Läs även vidare under rubriken kryppgrund.</p>
Kryppgrund:	<p>Pga delvis låga/trånga utrymmen (berg i dagen) och blöt mark har kontroll delvis utförts på avstånd.</p> <p>Vid besiktningstillfället noterades lokalt fuktig mark (under vardagsrummet och entrén/hall) samt missfärgningar/mikrobiell tillväxt (mögel) på blindbotten och syll (avser framför allt under vardagsrummet). Säljaren har därför utfört åtgärder i grunden:</p> <ul style="list-style-type: none">-Rensat marken från organiska material (ex kvarlämnad isolering).-Marken/lågpunkter fyllts upp med singel och sprängsten.-Delvis, där det behövts har marken försetts med plastfolie ovan marken för att förhindra att ev markfukt tar sig upp till kryppgrundsluften.-Delvis, under vardagsrummet, har blindbotten tvättats av med mögeldödande medel. <p>Följande noterades vid besiktningen och efterbesiktningen (2023-12-04):</p> <ul style="list-style-type: none">-Delvis (under vardagsrummet) förekommer mineralullskivor.-Några trästöttor står direkt på berg/mark, delvis är trästolpar och bärlinor uppallade, delvis ej fast ankrade, någon stötta lutar. <div data-bbox="630 1176 1348 1444"></div> <p>Delvis finns ingen plastfolie ovan mark men marken var vid besiktningstillfället torr där det saknas, se foto (vardagsrum) foto:</p> <div data-bbox="630 1512 973 1780"></div> <ul style="list-style-type: none">-Lokalt smärre missfärgningar som bedöms kunna vara mögel.-Under ca tvättstugan noterades fläck/ar på blindbotten, exakt orsak/karaktär ej utredd.-Oisolerade vattenledningar noterades, bristfälliga uppfästningar.-Avkapad vattenledning (oklart om denna är plomberad).



K. A

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt forts...	
Grundmurar:	Delvis bedöms det saknas grundsula, dvs betonghålstén murad direkt mot mark/berg (ursprungsbyggnad). ---
Utvändigt fuktskydd:	Dränering (framsidan) ej åtkomlig för kontroll (under mark). Läs under rubriken Mark och Krypgrund. ---
Fasader:	-Delvis närmar sig normalt underhåll av träpanel och träkonstruktioner. ---
Fönster och dörrar:	-Inga fuktfläckar eller missfärgningar som tyder på inläckage noterades i anslutning till takfönstret. ---
Yttertak:	<p>Pga av personsäkerhet (hög höjd, fuktiga betongpannor) är yttertaget enbart kontrollerat från mark och tak ovan del av kök/matplats från fönster ovan. Takfallet mot grannen ovan kraftigt begränsad pga markförhållandena. Tak ovan takkupan ej synlig.</p> <p>-”Ståndplåtar” mot fasader bedöms, åtminstone delvis vara monterade ovan fasaden, dvs ej infasade mellan fasadbrädorna.</p> <p>-Smärre missfärgning noterades på taksprång som kan tyda på viss fuktpåverkan, håll under uppsikt.</p> <p>-Ett par betongpannor med något bristande täckning mot varandra (låga takdelen ovan matrum). Nock/nockpanna (översta delen) otät.</p> 
Stuprör/hängrännor:	---
Balkong:	-Anslutning av ”tätskikt/plåt” mot fasad monterad (åtminstone) delvis utanpå fasad, ej infasad under träpanelen. ---
Altan & Uterum:	Ingen kontroll av underliggande konstruktioner pga inbrädning. -Gnisskydd runt eldstaden finns inte. -Vindskiva/knutbräda skarvad/lagad. -Laminatgolv monterad på trallbrädor. Obs laminat är känsligt för vatten och fukt, dvs avsett för torra miljöer (typ inomhus). ---



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:	<p>-Några tapetdragningar och finare sprickor i skivskarvar noterades men är vanligt och normalt i liknande byggnader.</p> <p>-Smärre "rinnmärken" noterades i anslutning/under tilluftsventil i sovrum 2 men bedöms i nuvarande skick enbart utgöra estetisk karaktär.</p>  <p>---</p>
Bjälklag:	<p>-Mindre lutning och svikt i golv noterades i ursprungsbyggnaden. Läs under rubriken Grundläggning/Krypgrund.</p> <p>---</p>
Vindar:	<p>Vind ovan vardagsrum åtkomligt via utvändig lucka, krypplank saknas (lösull), dvs kontroll enbart utförd från luckan. Delvis ej synliga delar. Parallelltak ej åtkomliga delar.</p> <p>Foton tagna in på vinden:</p>  <p>---</p>



K. A

BESIKTNINGAR AB

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

<p>Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:</p>	<p>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.</p>
<p>Våtrum/dusch med ångbastu + separat WC del: Kakel och klinkers: Ålder: ca 2015 enligt säljaren.</p>	<ul style="list-style-type: none">-Kvalitetsdokument finns inte.-Svallskydd vid tröskeln saknas från toalett delen, obs lutning från tröskeln men golvbrunnen är "stängd" i separat dusch/bastu.-Vid kort spolningskontroll i duschen noterades lokalt något trög avrinning.-Rörmanschetter på rör mot väggar saknas.-Wc stolen skruvad i golv.
<p>Våtrum, övre våningen: Ålder: Delvis kakel på väggar, delvis träpanel. Klinkers på golv. Ålder: ca 2008 enligt säljaren.</p>	<ul style="list-style-type: none">-Kvalitetsdokument finns inte, utfört av säljaren själv.-Svallskydd vid tröskeln saknas (obs duschen ligger nära dörr).-Avlopp från handfatet ligger vägg nära placerat.-Vattenledningar via vägg i duschzonen förekommer.-Rörmanschetter på rör genomföringar via vägg saknas.-Vid kort spolningskontroll runt golvbrunnen noterades inget bakfall. <p>Enligt säljaren nyttjas inte våtrummet för dusch/bad, dvs ingen vattenbegjutning förekommer</p>
<p>Tvättstuga/Pannrum: Klinkers på golv. Ålder: 2019 enligt säljaren.</p>	<ul style="list-style-type: none">-Kvalitetsdokument finns inte. <p>Pga maskiner och inredning var delar av golv och väggar inte åtkomliga.</p> <ul style="list-style-type: none">-Avlopp från tvättmaskin via s.k direkt avlopp. Golvbrunn finns dock i utrymmet.

KÖK:

<p>Kök:</p>	<p>---</p>
-------------	------------

VENTILATION

<p>Förstärkt självdrag.</p>	<ul style="list-style-type: none">-Frånluft/forcering av frånluft i våtrum på entrévåningen utmynnar via vägg och avslutas i fasadliv.-Frånluft från tvättstugan/pannrum saknas.-Mekanisk frånluft finns från våtrum öv enligt säljaren.
-----------------------------	--



K. A

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Krypgrund & Mark:

En krypgrund/torpgrund 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 fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften. När marken sluttar in mot byggnaden/grunden ökar risken för vattenbelastning mot byggnaden vilket kan öka risken för fuktrelaterade skador som följd. Uppällning, lutningar, ej förankrade stöttor och bärlinor kan innebära risk för rörelser.

Yttertak:

Om/där anslutande ståndplåtar och tätskikt/plåt på balkongen inte är korrekt monterade mot fasad, otätheter vidnock och bristande täckning av pannor mot varandra (sidled) kan det innebära viss ökad risk för inläckage och risk för fuktskador i/på anslutande konstruktioner.

Våtrum & Tvättstuga:

De iakttagelser som noterades så som t ex rörgenomföringar i vägg i duschzonen (öv våningen), avsaknad/bristande svallskydd vid tröskeln, när wc stolen är skruvad i golv etc kan det innebära ökad risk för fuktskador. Om det saknas kvalitetsdokument kan det innebära att våtrummet inte är fackmässigt utfört vilket kan innebära ökad risk enligt ovan och/eller att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.

Ventilation:

En självdragsventilation (entrévåningen) har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag. Bristande ventilation kan innebära ökad risk för periodvis kondens med risk för fuktskador som följd, vanligen på vindar och/eller i takkonstruktioner. När forcering av frånluft från våtrum utmynnar via vägg och avslutas i fasadliv kan det innebära risk för periodvis kondens och fuktskador som följd på/i anslutande konstruktioner (t ex fasad).

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 2023-11-13

Agneta Alm

10.
KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

BILAGA I

Allmänna villkor för 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 besiktningssmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningssman avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag 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 besiktningssman.

Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningssutlåtandet 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 besiktningssmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningssmannen 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 besiktningssutlåtande.

Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningssmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningssmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningssutlåtandet.

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 besiktningssmannen 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.

11.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

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.

Besiktningsutlåtande

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka 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.

12.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

Besiktningensmannens ansvar

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

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

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

Besiktningensmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningensutlåtandet.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningensutlåtandet
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 besiktningensmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningensmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningensmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

Besiktningensmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningensmannen skall arkivera en kopia av besiktningensutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Fel i besiktningensmannens 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.

Besiktningensmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningensmannen översänt besiktningensutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar för att tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningensmannen 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 besiktningensutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningensmannen om besiktningensutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningensmannen är inte skyldig att genomföra besiktningensåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningensmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.



K. A

BESIKTNINGAR AB

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



K. A

BESIKTNINGAR AB

Bilaga II

Tekniska Livslängder för olika bygnadsdelar

Fasader

Träpanel (utbyte)

Träpanel (intervallmålning)

Puts tjockputs 2cm (reovering/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 förvärve

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
25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
	Hängrännor/stuprör	25
50	Skorsten (reovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
	Uppvärmningskällor	
10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
	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

15-20 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.