



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



EKBACKEN 5
UTTRINGE GÅRDSVÄG 35, 144 63 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.



K.A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Ekbacken 5
ADRESS:	Uttringe gårdsväg 35, 144 63 Rönninge
ÄGARE:	Stina Boutz-Laneborg & Jens Laneborg

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	0702-183370
E-POST:	jenslaneborg@hotmail.com

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2025-09-09
NÄRVARANDE:	Säljaren samt undertecknad.
VÄDER:	Växlande molnighet ca + 18 grader C.



K.A.

BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2024-09-09 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.

3.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

HANDLINGAR OCH SÄLJARENS UPPLYSNINGAR

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

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Bygglövshandlingar (plan- och fasadritningar) från 2005, avseende ombyggnad av garaget. -Inga andra byggtekniska 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. -Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion utfört under innehavet men vägg mellan kök och matrum vardagsrum har öppnats upp som troligen har bärande funktion, troligen förstärkt men okänt hur. Utfört under fd ägares innehav. -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 förut 2012 då det uppstod ett läckage i grovëntren. Åtgärdades 2013 genom att hela taket på tidigare låtlutande tak lades om. Inga problem sedan dess. -Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak. Det finns dock enstaka fläckar på parkettgolvet av kosmetisk karaktär. -Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden. -Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör. Hängrännan på framsidan på fd garage/grovéntren utbytt i samband med takomläggningen. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnen på entréväningen. Golvbrunnen i våtrummet på öv nyttjas ej för vattenbegjutning pga nedslag på golvbrunnen. -Inga s.k punkteringar på isolerglas har noterats, inga andra fel på fönster har noterats. -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Elpannan är dock äldre från 70-talet (el/olja). -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

BYGGNADSTYP:	1,5 plans hus.
BYGGÅR:	1969/1970.
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	Fd garage ombyggt/inrett 2005. Oisolerad bod ombyggd 2017.

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Lera enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med träbjälklag. Soptionsavfuktare finns installerad. Ålder: 2007/2008 enligt säljaren. Fd garage (sovrums) och pannrum/tvättstuga med betongplatta på mark, delvis troligen uppbyggda isolerade golv, troligen s.k flytande golv.
GRUNDMURAR:	Betonbalklar på plint.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Utvändigt fuktskydd på grundmurar finns enligt säljaren finns enligt säljaren. Ålder: ca år 2005 enligt säljaren.
FASADER:	Kalksandsten och träpanel. Träpanelen utbytt på södra sidan 2012. Norra sidan byggåret. Målat senast 2012.
FÖNSTER & DÖRRAR:	3-glas isolerglas, 2-glas isolerglas med enkel utv fönster I fd garage. Ålder: Okänt men före 2007, fönster I nedre sovrummen (2 st) från 2023 enligt säljaren.
YTTERTAK:	Sadeltaket på underlagstak av boardskivor. Ålder: 1993 enl.säljaren
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markrör till kommunalt nät. Stuprör/hängrännor plåt
ALTAN & VIDBYGGD BOD:	Altan: Träkonstruktion. Bod: Oisolerad. Träkonstruktion på plint.

INVÄNDIGT:

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAG:	Träbjälklag.
VIND:	Vind med isolering av mineralull (tilläggsisolerat), delvis parallelltak. Låglutande tak, "vind" finns inte.

VENTILATION:

VENTILATION:	Mekanisk ventilation, FTX system. (Till- och frånluftssystem med återvinning).
--------------	--



K.A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

NOTERINGAR

Mark:	-Inga större sprickor eller lutningar noterades som tyder på allvarliga rörelser i mark har skett eller sker. ---
Grundläggning:	Betongplatta på mark (fd garage): -En finare spricka noterades i klinkergovet vid groventrén. Läs under rubriken Tilläggstjänst. Krypgrund (Sorptionssavfuktare finns installerad): Pga trång/låg lucka in till grunden har grunden enbart besiktigas från luckan, dvs delvis ej synliga delar. Information om installation av en sorptionssavfuktare: <i>Installation av sorptionssavfuktare innebär att luftfuktigheten regleras så att denna ligger under kritiska gränsvärden (mestadels) så att mikrobiell tillväxt inte ska kunna växa till eller växa. Sorptionssavfuktaren skapar samtidigt ett undertryck vilket minskar/hindrar att ev "dålig lukt" från krypgrundsluften sprids till inomhusluften. Installation av en sorptionssavfuktare är en vanlig åtgärd där krypgrunden varit utsatt för hög fuktighet, förekomst av mikrobiell tillväxt (mögel), förekomst av "dålig" lukt från sådana skador, "lukt" i mark och/eller från impregnerat virke.</i> -Undersidan/blindbotten isolerat/kondensisolerat med typ styrolit eller liknande, dock oklart om isoleringen är monterad ovan befintliga blindbottenskivor (ursprungligen eternit i dessa byggnader). -Inga vattensamlingar eller signaler som tyder på vatteninträngning noterades på synliga delar. -Impregnerat virke (bärlinor ev syllar) förekommer. Foton tagna in i grunden: 
Grundmurar:	Utvändig sockel/balkar delvis ej synliga delar pga altan. ---
Utvändigt fuktskydd:	Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej synligt. Troligen mer av typ rasskydd enligt stickprov. Dräneringsledning finns nedlagd enligt säljaren. Lokalt (nedstigningsfacket till grunden) noterades att dräneringsröret ligger högt (Dräneringsslang/rör bör ligga under grundläggning, längre ner). ---



K.A

BESIKTNINGAR AB

Fasader:

Träpanelen (gavlen) mot baksidan i behov av normalt underhåll (målning).
-Begynnande sprickor och slitage i nederdel av träpanelen på gavelspetsen mot framsidan, en större spricka (troligen orsakat av spik), dvs punktvis får byte av några enstaka brädor kalkyleras inom en snar framtid. I övrigt normalt underhåll.



-En finare spricka noterades i kalksandstenen under små fönster i vardagsrummet men bedöms inte påverka byggnadens goda bestånd.

Fönster och dörrar:

-Inga fuktfläckar eller rinnmärken noterades på insida fönstersmyggar vid takfönster.
-Uppvik på fönsterbleck saknas på sovrumsfönster på gavel mot baksidan och på små fönster mot baksidan i fd garage.
-Delvis föreligger normalt underhåll (små fönster i fd garage).
-Tröskelbleck saknas, avser framförallt groventrén (båda).
-Ett dörrblad till "stora" sovrummet tar i golv/parkett.

Yttertak:

Sadeltaket:

Pga att det saknas takstege är yttertaket enbart kontrollerat från mark och från låglutande tak (pannrum, fd garage), det finns därför begränsningar i vad man kan se och kontrollera.
-Yttertaksbeläggningen är drygt 30 år, dvs börjar närma sig sin förväntade tekniska livslängd, läs i bilaga II.
-Betongpannorna har "sandat" av , ålderssymptom.
-Färgsläpp på plåtar och begynnande rost noterades på plåthuvor.



-Någon enstaka panna vid rännal ovan entrétaket sprucket/trasig.
Låglutandet tak (fd garage och tvättstuga/pannrum):

-Lokalt förekommer mossor på taket (mot byggnaderna), mossor kan förkorta livslängden. Foton tagna ovan taket:



7.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K.A

BESIKTNINGAR AB

Stuprör/hängrännor:	-Dagvattenledningar av äldre gjutjärn, rost noterades. Avseende förväntade tekniska livslängder läs i bilaga II.  ---
Altan:	---
Oisolerad vidbyggd bod:	Träd växer upp ovan taket, grenar och trädavfall på taket innebär ökad risk för skador på taket. (Komplettering med hängränna och stuprör kan rekommenderas). 



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 golvkunnar förekommer men är vanligt och normalt i liknande byggnader. Läs under säljarens muntliga uppglysningar. -Lokala mindre lutningar och svikt noterades, iakttaget framförallt ovan trappan. ---

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtrummen Våtrum utförda med kakel och klinkers innebär att det inte går att se eller kontrollera bakomliggande tätskikt och fästmassa tillräckligt bra för att kunna göra en korrekt bedömning av utförandet. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker består av lera som fuktas upp efter duschning. Efter vattenbegjutning kan det ta från ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta ska torka ut. Vid en framtida renovering kan ett s.k kvalitetsdokument intyga att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utförd enligt då gällande branschregler. Om det saknas kan det innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.
Våtrum, entréväningen: Kakel och klinkers/mosaik. Utfört: 2004 enligt säljaren.	-Yt/tätskikt bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Rörgenomföringar via golv förekommer, ej i duschzonen. -Smärre del av brunnsduken synlig under klämring. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades lokalt något trög avrinning (relativt platt golv) mot golvbrunnen (obs duscdörrar/sarg tätad mot golv, dvs inget vatten rinner därför ut på golvet). ---
Våtrum, övre våningen: Kakel och klinkers. Utfört: 1997 enligt säljaren.	-Yt/tätskikt bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. (Utrymmet nyttjas inte som våtrum, dvs ingen vattenbegjutning på väggar och golv sker enligt säljaren). -Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. -Uppstickande stös ovan golvnivå för handfatet och bidéns avlopp finns inte, dvs skarven ligger i eller under golvnivå. ---
Tvättstuga & Pannrum: Betonggolv.	Pga maskiner och förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. ---

KÖK:

Kök:	--- (Obs droppskydd under kyl avslutas en bit in under kylskåpet vilket kan försvåra upptäckten av ett droppläckage).
------	--

VIND & VENTILATION

Vind:	Nockvind åtkomlig via invändig lucka, pga låg höjd mellan isolering/bjälklag och takstolar har kontrollen enbart utförts från luckan, dvs mestadels ej synliga delar. Sidovindar åtkomliga via invändiga luckar, pga förvaring och FTX aggregatet är kontrollen enbart utfört från luckorna, dvs delvis ej synliga delar. -Några enstaka fuktfläckar noterades på undertaket i sidovindar. (Enstaka fuktfläckar på dessa typer av undertak är dock vanligt och normalt, upprepade fuktgenomslag på samma plats bör dock inte ske).   -Lokala missfärgningar/mögelpåväxter noterades på undertaket pånockvinden. Enligt säljaren har fläckarna/missfärgningarna funnits sedan inflyttningen, inga förändringar har noterats (obs att den mekaniska ventilation (FTX systemet) installerades 2008, tilläggsisoleringen utfört tidigare enligt säljaren. Ett rätt installerat och dimensionerat mekaniskt ventilationssystem minskar normalt risken för periodvis kondens och mikrobiell tillväxt). Håll under uppsikt för förändring. Foton tagna in pånockvinden:  
Ventilation:	Mekanisk ventilation, FTX system ingår inte i besiktningen.



K.A

BESIKTNINGAR AB

TILLÄGGSTJÄNST: FUKTMÄTNING I INSPEKTIONSHÅL I SOVRUM FD GARAGE.

Ett befintligt inspektionshål fanns upptaget i nederdel av vägg mot grannen (mot grannens uterum) i sovrum (fd garage) noterades.

Konstruktion: Gipsskiva, plastfolie, mineralullsisolering.

Vid fuktmätning i ovensidan av liggande syll/regel uppmättes ingen förhöjd fuktkvot (ca 11,5% fuktkvot). Ingen avvikande lukt, typ mögellukt, kunde förnimmas i inspektionshålet.





K.A.

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Mark:

Undergrund av lera kan innebära risk för sättningar/rörelser i byggnaden. Faktorer som kan påverka byggnader uppförda på lermarker är bl.a. variationer i nederbörd, grundvattennivåer, tung trafik etc.

Betongplatta på mark (Fd garage, pannrum/tvättstuga):

Betongplattor på mark (från denna period) utan underliggande isolering eller isolering av äldre typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett "høgt" fuktnnehåll till följd av naturlig markfukt vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador typ mögel och rötskador i ev ovanliggande fuktkänsliga material (t ex träsyllar, uppbyggda isolerade golvkonstruktioner) om dessa inte på ett varaktigt och korrekt sätt fuktskyddats mot ev fukt i betongplattan. Betongplattor troligen med s.k flytande golvkonstruktioner, troligen av cellplast eller liknande, saknar organiska material vilket minskar risken. Exakt konstruktionsutförande ej fastställt.

Krypgrund:

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 fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften. (Installation av sorptionsavfuktare minskar risken enligt ovan).

Yttertak & Takfönster:

Låglutande tak innebär ökad risk för inläckage vanligen via skarvar och genomföringar med risk för fuktskador i underliggande konstruktioner pga att vatten/snø kan bli stående eller pga trög avrinning. Takfönster innebär ökad risk innebär ökad risk för inläckage och/eller periodvis kondens vilket kan öka risken för fuktskador så som t ex mögel/röta i anslutande konstruktioner.

Våtrummen:

Yt/tätskikten i våtrummen bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket kan leda till fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades i våtrummen kan innebära ökad risk enligt ovan. Äldre gjutjärnsbrunnar (våtrum öv samt tvättstugan) kan innebära risk för skador med risk för fuktskador 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.

Stockholm 2025-09-09

KA Besiktningar AB

Agneta Alm

12.
KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A

BESIKTNINGAR AB

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

Begreppsbestämningar

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

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med fastighet avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med fel i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick.

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av 4 delar:

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid 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



K.A.

BESIKTNINGAR AB

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.

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 överlåtelse- besiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag kan redovisas i ett särskilt utlåtande eller som ett tillägg i detta besiktningsutlåtande. 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.

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.



K.A

BESIKTNINGAR AB

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall 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. 20
Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärve

År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
10	Plåt	35
30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
30	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.	35
	Böjprov på plåten kan alltid beställas	
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 .	