



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



SLÄNDAN 103 FJÄRILSTIGEN 16, 144 42 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:	Sländan 103
ADRESS:	Fjärilstigen 16, 144 42 Rönninge
ÄGARE:	Sara Sachiko Fumika Ryman, kontakt: Christer (son)

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	070-6228521 (Christer)
E-POST:	Christer.ryman@telia.com

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2025-12-22
NÄRVARANDE:	Sara och Christer (son) samt undertecknand.
VÄDER:	Växlande molnighet ca +0 grader C.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2025-12-22 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.



K.A

BESIKTNINGAR AB

HANDLINGAR OCH SÄLJARENS UPPLYSNINGAR

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

BYGGNADEN

BYGGNADSTYP:	1 plans hus med sluttningsvåningen
BYGGÅR:	1970.
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	-

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Inga handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.
FÖRVÄRVSÅR:	1976
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. -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 hänggränsor eller stuprör så vitt man känner till. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar. -Ventilationen fungerar utan problem, inga problem med kondens insida fönster har noterats. -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. -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

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg och ev sprängsten enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med lättbetongbjälklag (vit, siporex). Delvis (gillestuga + förråd) troligen med betongplatta på mark/betonggolv (utgrävt utrymme) med uppbyggda golvkonstruktioner (okänt utförande).
GRUNDMURAR:	Betongbalklar på plint, betongelement (gavlen) och ev lättbetongelement (vit, siporex). Delvis invändigt inklädda väggar under mark (ev skivmaterial direkt på grundmuren).
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Utvändigt fuktskydd troligen asfaltsstrykning (stickprovskontroll på gaveln, dränering okänt. Ålder: Byggåret.
FASADER:	Lättbetongelement och träpanel. Ålder: Byggåret.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade fönster entrevåningen mot baksidan (sovrums 2 & 3) från byggåret. 3-glasisolerglas i sluttningsvåningen från 1990-tal, entrevåningen mot framsidan från 2020 (kök, sovrums 1 + entredörr). Takfönster från 1990-tal enligt säljaren.
YTTERTAK:	Låglutande tak med taktäckning av ytpapp. Ålder: 1990-tal enligt säljaren. Takkepsen tillbyggd ca 2020 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markrör till kommunalt nät. Stuprör/hängrännor av Pvc.

"INVÄNDIGT":

STOMME:	Lättbetongelement (vit, siporex).
BJÄLKLAG:	Lättbetongelement (vit, siporex).
VIND:	Vind finns inte, luftat utrymme.

VENTILATION:

VENTILATION:	Självdraagsventilation.
--------------	-------------------------



K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

NOTERINGAR

Mark:

- Några sprickor förekommer i byggnaden som kan tyda på vissa mindre rörelser skett eller sker. Mindre finare sprickor är dock vanligt förekommande i dessa typer av byggnader, håll under uppsikt för förändring. Läs vidare under rubriken Fasad.
- Klätterväxter har förekommit direkt mot/på fasaden, mindre del kvarstår på baksidan. Läs vidare under rubriken Fasad.
- Delvis har marken sjunit undan något in mot kantbalkar på baksidan vilket innebär att fuktig mark kan rinna in/till grunden.



Grundläggning:

Krypgrund:

- Inga vattensamlingar eller signaler som tyder på vatteninträngning kunde noteras vid besiktningstillfället.
- Det finns en plastfolie ovan marken, plastfolien är till för att förhindra att naturlig markfukt tar sig upp till krypgrundsluften, plastfolien är gammal, spröd/sprucken och har bristande täckning ovan mark.
- Evakueringsrör från pannan/vvb utmynnar vanligen via bjälklaget och avslutas nere i grunden. Inget vatten eller signaler som tyder på fuktpåverka kunde noteras varken på undersida lättbetongbjälklaget eller på marken under röret.



Betonggolv (Gillestugan + förråden):

- Uppbyggda golvkonstruktioner förekommer i "gillestugan" och anslutande förråd, konstruktionsutförandet okänt.

6.

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

Grundmurar:

- Pga förvaring/belamring har ingen kontroll av väggar och golv i lilla förrådet i slutningsvåningen kunnat utföras. Kraftigt begränsa kontroll även i 2 förråd som ansluter "gillestugan" samt matkällaren.
- Inklädda väggar under mark förekommer, exakt konstruktion okänt.
- Lokal missfärgning/färgsläpp noterades på yttervägg vid ventil i matkällaren (troligen orsakad fuktpåverkan, ev kondens).

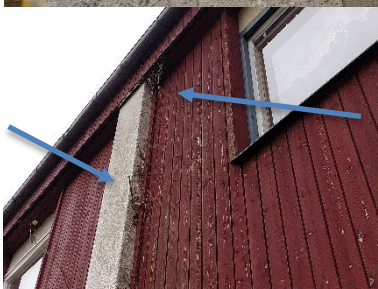


Utvändigt fuktskydd:

- Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll.
- Utvändigt fuktskydd bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.

Fasader:

- Sprickor förekommer på/i lättbetongelementen men är vanligt och normalt på dessa typer av konstruktioner. Tätning rekommenderas för att undvika risk för fuktrinrägning (avser framförallt gaveln).
- Klätterväxter har förekommit på fasaden, en klätterväxt finns kvar, grenar/rötter finns även kvar i mark. Rester från klätterväxter finns kvar på fasaden i relativt stor omfattning. Lokalt har även grenar växt in mellan gaveln och träpanelen samt upp mot/in i taksprång.



- "Urslag" pga fysisk åverkan vid fönsterinfattning på baksidan samt lokala "bom" i ytputs noterades.
- Generellt är fasaden (träpanel och lättbetongelementen) i behov av mer omfattande underhåll (rengöring, lagning och målning).



K.A

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt forts.	
Fönster och dörrar:	-Inga rinnmärken eller andra signaler kunde noteras på insida takfönster (smygarna) som tyder på inläckage. -Altandörr (baksidan) med underhållsbehov. Tröskelbeck löst. -Delvis är täcklister (trä) i behov av underhåll på fönster. ---
Yttertak:	Av personsäkerhet har yttertaget inte kunnat kontrollerats då det saknas fast stege eller glidskydd på taket, dvs säker uppstigningsanordning saknas. Frost förekommer även på taket. Yttertaksbeläggningen är >30 år, dvs bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. ---
Stuprör/hängrännor:	---



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:	-En fuktfläck (diffus) noterade ovan entrédörren. Exakt orsak inte utredd I denna kontroll, håll under uppsikt, vid förändring krävs vidare kontroll.  Läs även under rubriken Mark. ---
---------	--

Bjälklag:	-Enspricka noterades I tak (lätbetongbjälklaget) I vardagsrummet, en mindre spricka /"skada" noterades även på lätbetongbjälklaget I ett förråd I slutningsvåningen samt en missfärgning på undersida av bjälklaget I samma förråd (ovan ventil). Orsak okänt. Håll under uppsikt  -Lokal skada på/ golvbeläggning vid radiatorledning I sovrum I slutningsvåningen. Orsak okänt. -Vid stickprovsmässig slagkontroll I klinkers I hallen/entrén noterades "bomljud", dvs bristande vidhäftning mot underlag.
-----------	---

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. <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 försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.</u>
---	---



K.A.

BESIKTNINGAR AB

Våtrum/tvättstuga,
entréväningen:
Pvc matta på väggar och
kakel på väggar.
Utfört: 2024 enligt säljaren.

-Kvalitetsdokument saknades. Läs ovan.
-Rör genomföringar för vatten och radiatorledningar finns kvar i
golv, obs att radiatorledningarna inte kan tas bort ur
värmesystemets funktion. Mindre rost noterades under ventil på
radiatorledning. Håll under uppsikt.
-Handtag finns uppborrade duschzonen.
-Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall.

Våtrum/Dusch, nedre
våningen:
Klinkers på golv och väggar.
Utfört: 1990-talet.

-Yt/tätskikt bedöms som ålder- och försäkringsmässigt avskrivna.
-Svallskydd vid tröskeln finns inte men "duschdörrarnas ram
ansluter tätt mot golv i våtzone.
-Äldre gjutjärnsbrunn finns kvar, väggnära placerad.
-Vid stickprovsmässig slagkontroll i klinkers på golv noterades
lokala "bomljud" och bomljud (bristande vidhäftning) i kakel på
väggar i duschzonen.
-Rör genomföringar via golv förekommer, ej i duschzonen. Obs att
radiatorledningarna inte kan tas bort ur värmesystemets funktion.

KÖK, PANNRUM, BASTU

Kök:

-Droppskydd/skvallersskydd saknas under kyl/frys. Tätning vid
genomföringar under diskbänken mot bottenskivan
rekommenderas. Försäkringsbolagets rekommendation.

Pannrum:

-Tätskikt på golv och golvbrunn finns inte/saknas i utrymmet för
pannan. Evakueringsvatten utmynnar vanligtvis via bjälklaget ner
till grunden. Läs under rubriken Krypgrund. Noterades att ett
evakueringsrör avslutas ovan golv, oklart om det kan förekomma
ev evakueringsvatten via röret, rek att kontrollera för hållandet.
Inga signaler noterades på vatten, fukt eller rost under pannan.

Bastu:

-Frånluften utmynnar mellan bastuns innertak och
mellanbjälklaget. (Obs forcering av frånluft finns dock i våtrummet
intill).

VIND & VENTILATION

Vind:

"Vind" finns inte, luftat utrymme, ej åtkomligt.

Ventilation:

Förstärkt självdrag (forcering) i våtrum i slutningsvåningen finns.
-Forcering av frånluft i våtrum öv finns inte.
-Tilluften bedöms inte helt tillfredsställande, delvis saknas
tillluftsventiler i vissa rum, delvis finns vädringsfönster.



K. A

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Grundläggning:

En kryppgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med anledning av att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträngning/markfukt och/eller periodvis kondens. Detta kan leda till lättbetong-släpp, (s.k spjälkning) och korrodering av armering, vilket kan leda till svikt och konstruktionsförsvagningar som följd. Även marken, luften och/eller ev fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften.

Betongplattor på mark (alt betonggolv) från denna tid, dvs utan underliggande isolering eller isolering av äldre typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett "högt" fukttinnehåll till följd av naturlig markfukt vilket kan innebära risk för fuktkorrelaterade 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.

Grundmurar & Utvändigt fuktskydd: Invändigt inklädda väggar under mark innebär ökad risk för att drabbas av fuktskador (t ex mögel/röta) i eventuella organiska material (t ex träsyllar/reglar, skivmaterial, isolering) till följd av naturlig markfukt. När utvändigt fuktskydd har uppnått sin förväntade tekniska livslängd kan det ha nedsatt funktion vilket kan öka fuktbelastningen mot grunden med risk för ovan nämnda.

Yttertak & Taklanternin: Låglutande tak innebär ökad risk för inläckage vanligen via skarvar och genomföringar vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner (t ex mögel/röta) till följd av att vatten/snö kan bli stående eller pga trög avrinning. När yttertaket uppnått sin tekniska livslängd kan risken för ovan öka pga åldersslitage. Takfönster/taklanterniner kan även innebära risk för att drabbas av periodvis kondens på kalla ytor med risk för fuktskador som följd på anslutande konstruktioner.

Våtrum & Pannrum: När yt/tätskikten (våtrum sluttningsvåningen) bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna kan det öka risken för fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades så som ex äldre gjurjärnsbrunn finns kvar och är väggnära placerad, "bomljud" i kakel mm ökar risken enligt ovan. Rör genomföringar via golv innebär även en ökad risk för läckage och fuktskador vid ev vattenbegjutning på golv.

Ventilation: 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 som följd (ex mögel/röta), vanligtvis på vindar och/eller i takkonstruktioner.

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 2025-12-22

Agneta Alm



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 besiktningstillfället.

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

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna. Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risakanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

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

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaftenheten hos 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 ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
3. 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skadan vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,6 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.

Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.



K.A

BESIKTNINGAR AB

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



K. A

BESIKTNINGAR AB

Bilaga II

Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

Fasader

Träpanel (utbyte)
Träpanel (intervallmålning)
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)
Asbestcementplattor (eternitplattor)

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)
Byte fönster
Byte dörrar (inne/ute)
Målning fönster/dörrar

Dränering/ utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.

Dagvattenledning utanför fastighet

Vitvaror

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

Övriga installationer

Avloppsledningar
Avloppstank
Värmeledningar kall Varmvattenledningar

Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl

Våtrum samt tvätt

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