



K.A

**BESIKTNINGAR AB**

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



**EKBACKEN 23**

**Eckbacksvägen 11, 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 besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar besiktningens man för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man inget juridiskt ansvar gentemot en köpare. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet, en genomgång kan inte utföras efter tillträdet till fastigheten.

---



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## UPPDRAGSINFORMATION

### FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Ekbacken 23
ADRESS:	Ekbacksvägen 11, 144 63 Rönninge
ÄGARE:	Olof Renström

### UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	070-1092422
E-POST:	Olof.renstrm@telia.com

### BESIKTNINGSFÖRETAG

BESIKTNINGSFÖRETAG:	<a href="#">KA Besiktningar AB</a>
BESIKTNINGSMAN:	Agneta Alm
TELEFON:	076-2138375
E-POST:	<a href="mailto:Yaya.besiktningar@gmail.com">Yaya.besiktningar@gmail.com</a>

### DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2025-08-18
NÄRVARANDE:	Säljarna samt undertecknad.
VÄDER:	Klart väder ca +24 grader C.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

---

2025-08-18 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 röckanaler 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

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.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:	-Inga tekniska handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.
FÖRVÄRVSÅR:	2000
	<ul style="list-style-type: none"><li>-Inga rörelser/sättningar i form av större sprickor eller lutningar i byggnaden har noterats som tyder på sättningar i mark.</li><li>-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion.</li><li>-Det kan upplevas en något "avvikande lukt" som troligen kommer från "stenuellisivering i golvkonstruktionen/trossbotten mot kryppgrund. Byggnaden står på berg till skillnad från de flesta övriga hus i området som är grundlagda på lera . Enligt försäkringsbesiktningar utförda av Anticimex under åren har inget mögeltillväxt kunnat noterats.</li><li>-Inga kända takläckage har noterats på bostadshuset förutom ett lokalt läckage i garaget uppstod 2015. Taket lades om i sin helhet därefter.</li><li>-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak. I taket i vardagsrummet finns en fläck men är inte orsakat av fukt utan utgörs av fett på gipsskivan. Vid takfönstret i trappen finns skador som är orsakat av fukt pga av att fönstret stått öppet vid regn under fd ägares innehav.</li><li>-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden. Fd ägare har haft en mindre lokal brand i köket (spisen).</li><li>-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör.</li><li>-Fönster och dörrar är överlag slitna.</li><li>-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar, något platt golv vid golvbrunnen i pannrummet och tvättstugan.</li><li>-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem.</li><li>-Ventilation fungerar utan problem, ingen kondens på insida fönster har noterats.</li><li>-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till.</li></ul>
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:	1968
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	---

### ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

#### UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg enligt säljaren.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med träbjälklag. Förråd/garage med betongplatta på mark, betonggolvs.
GRUNDMURAR:	Betongbalklar på plint.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Utv.fuktskydd saknas normalt på dessa grunder. Dränering okänt om det finns.
FASADER:	Kalksandstren och träpanel på gavelspetsar. Ålder: Kalksandsten från byggåret. Träpanel från 2023 enligt säljaren. Förråd/garage: Eternitskivor.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade fönster och altandörrar. Ålder: Byggåret.
YTTERTAK:	Sadeltak med taktäckning av "eternitpannor" på underlagstak av eternitskivor. Ålder: Byggåret. Förråd/garage: låglutande tak med taktäckning av ytpapp. Ålder: 2015 enligt säljaren. (Utfört av Nynäs Tak enligt säljaren).
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markför till kommunalt nät, stuprör/hängrännor av plåt. Ålder: Byggåret.

#### "INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAG:	Träbjälklag.
VIND:	Nockvind med isolering av kutterspån och mineralull. Delvis parallelltak.

### VENTILATION

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





K. A

# BESIKTNINGAR AB

## NOTERINGAR

### UTVÄNDIGT

#### NOTERINGAR

Mark:	<p>-Inga större spickor eller lutningar noterades som tyder på att allvarliga rörelser i mark har skett eller sker. En mindre spricka i kalksandstenen på gaveln mot gatan (ovan fönster) noterades som kan tyda på mindre rörelse/sättning. Håll under uppsikt för förändring.</p> <p>---</p>
Grundläggning:	<p>Pga att det saknas lucka till kryppgrunden har ingen kontroll av denna kunnat utföras. En mindre skada i ventilationgaller (baksidan) finns men pga för liten öppning var möjligheten för kontroll så ringa att ingen relevant information kunnat lämnas.</p> 
Grundmurar:	<p>-Några finare sprickor/glipor finns men bedöms utgöras av "skarvar" i betongbalkar. Sprickorna bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd.</p> <p>-Färgsläpp på utvändig sockel/betongbalk noterades.</p> <p>---</p>
Utvändigt fuktskydd:	<p>Ev dränering under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll.</p>
Fasader:	<p>Eternitskivor på förråd/garage med behov av underhåll.</p> <p>---</p>
Fönster och dörrar:	<p>-"Skador" på insida takfönster i trapphuset noterades, läs under rubriken Säljarens muntliga upplysningar.</p> <p>-Missfärgning (alg/mögelpåväxt) noterades även på fönsterbågar/fönstermygar på takfönster i trapphus och våtrum som kan tyda på kondens. Läs under rubriken Ventilation. Mindre spricka i fönsterglas i takfönstret i våtrummet.</p> 



K.A

## BESIKTNINGAR AB

Yttertak:

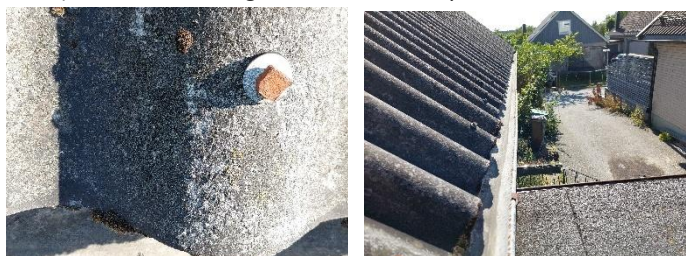
Kontroll på sadeltaket enbart kontrollerat från mark och från taket ovan förråd/garaget, takstege saknas. Tak ovan förråd/garage kontrollerat från taket.

**Sadeltaket:**

-Färgsläpp och rostangrepp noterades på plåtar.



-Rost på "spikskallar" på "klockspikar, delvis/vissa har kurpit upp. (Obs kummitätning är äldre och kan bytas ned av uv-strålar/torka).



-Mossa förekommer på taket, mossa kan förkorta livslängden.

**Låglutande tak, förråd/garagetak:**

-Mossa förekommer på taket, rensning rek. Mossa kan förkorta livslängden.

-Fläckar förekommer på undertaket i förrådet och garaget men bedöms enbart utgöra estetisk karaktär.

-Delvis har undertaket och isoleringen tagits bort i garaget för att torka ut konstruktionen i samband med takläckaget 2015. Ej färdigställt efteråt (isolering, ångspärr och undertak saknas), dvs köldbrygga. Missfärgning, typ mögel/algpåväxt noterades på råsponten och takstolar.



---

Stuprör/hängrännor:

Dagvattenledningar i mark (gjutjärn), stuprör och hängrännor bedöms vara från byggåret. Färgsläpp, rostangrepp på stuprör/hängrännor förekommer. Avseende förväntade tekniska livslängder på dagvattenledning av gjutjärn, läs i bilaga II.



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:	-Mindre lokala signaler som tyder på köldbryggor noterades i tak/väggvinklar men bedöms som normalt i äldre liknande byggnader. ---
Bjälklag:	-Fläck i taket i vardagsrummet, läs under säljarens muntliga upplysning.  -Lokala lutningar och mindre svikt förekommer i bjälklagen men bedöms som vanligt och normalt i äldre byggnader. ---

### 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, övre våningen: Kakel och klinkers. Utfört: Väggar 2001, golvet renoverades av ägaren själv (pga fuktskada uppstod).	Duschkabin finns installerad, dvs ingen kontroll av golv och väggar bakom och under åtkomlig. -Yt/tätskikt bedöms är ca 20-25 år dvs bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Då säljaren har renoverat (nytt tätskikt och klinkers) golv och uppdrag på vägg (1:a kakelskiftet) har tätskiktet brutits. -Mindre del av brunnsduk/tätskikt synligt under klämring. -Mjukfogning i golv/väggvinkel utfört. -Svallskydd/förhöjd kant vid tröskeln bristfällig. -Rör genomföringar via golv (radiatorledningar) förekommer, ej i duschzonen.



K. A


## BESIKTNINGAR AB

Toalett: Äldre standard.	-“Lock” på wc stol saknas. ---
Tvättstuga: Klinker på golv, fuktpärr på golv finns enligt säljaren. Utfört: 2006/2007 av ägaren själv.	Pga maskiner, förvaring och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. ---

### KÖK, PANNRUM & GARAGE (invändigt)

Kök:	-Droppskydd/skvallersskydd under kyl och diskbänken finns inte. ---
Pannrum:	Pga förvaring och maskiner var kontroll av väggar delvis inte åtkomliga. Pga förvaring/belamring i inre förrådet var kontroll av väggar och golv inte åtkomligt för kontroll. -Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. ---
Garage:	Pga förvaring och inredning var kontroll av väggar och golv mestadels inte åtkomliga/synliga. Golvbrunn finns inte. Läs vidare under rubriken Yttertak och Fönster/Dörrar. ---

### VIND & VENTILATION

Vind:	Nockvind åtkomligt via invändig lucka. Anpassad stege saknades, kontroll enbart utfört nedanför luckan (från stol), det finns därför begränsningar i vad man kan se/kontrollera. Sidovindar åtkomliga via invändiga luckor (3 st), pga förvaring har kontrollen enbart kunnat utföras från luckor och någon meter in på vardera sida på den sidovinden: -Inga fuktfläckar eller missfärgningar kunde noteras på synliga delar som tyder på inläckage och/eller periodvis kondens. Foton tagna på nockvinden: 
Ventilation:	-Tilluften bedöms inte vara helt tillfredsställande. Delvis saknas tilluftsventiler (sovrums, vardagsrum etc) -Forcering av frånluft i våtrummen finns inte.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## RISKANALYS

---

### Krypgrund:

En krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador pga att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträning/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. Grunden var inte åtkomlig för kontroll (lucka saknas), pga av ovan är det lämpligt att grunden är tillgänglig för kontroll.

### Yttertak och takfönster:

Sadeltakets takbeläggning bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket innebär ökad risk för inläckage till följd av åldersslitage vilket kan leda till fuktskador. Rostiga "spikskallar", spikar som krupit upp, torra gummitätningar innebär ökad risk enligt ovan. Takfönster innebär även ökad risk för inläckage och/eller periodvis kondens på insida fönster/fönstersmygar vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador (t ex mögel/röta) i anslutande konstruktioner. Fuktpåverkan på fönstersmygar och alg/mögeltillväxt kan indikera för ovan nämnda.

Låglutande tak (förråd och garaget) innebär ökad risk för inläckage vanligen via skarvar och eller genomföringar vilket kan leda till fuktskador i underliggande konstruktioner.

### Våtrum, Tvättstuga & Pannrum:

Yt/tätskikten i våtrum och tvättstugan bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket kan leda till fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades i våtrummet så som när brunnduk/tätskiktet är synlig under klämring, när tätskiktet har brutits (golvet renoverat), bristande svallskydd vid tröskeln mm kan innebära ökad risk enligt ovan. Äldre gjutjärnsbrunnar finns kvar (tvättstuga, pannrum) innebär ökad risk för läckage och fuktskador som följd.

### Ventilation:

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag vilket kan leda till periodvis kondens vilket kan leda till fuktrelaterade skador (t ex mögel) vanligen på vindar och/eller i takkonstruktioner, t ex parallelltak.

## 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 2025-08-19

Agneta Alm

10.  
KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## BILAGA I

### Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

#### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

#### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

##### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

##### Ändamålet

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

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid

fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

##### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av 4 delar:

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### Handlingar och upplysningar

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

##### 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.

11.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yaya.besiktningar@gmail.com](mailto: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 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.

12.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



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 framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.



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

14.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138375

Version 2023-01



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	<b>Yttertakskonstruktioner</b>	
	Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
35	Takpannor av betong/tegel	40
10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
	Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
25-	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
30	Hängrännor/stuprör	25
50	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
	<b>Uppvärmningskällor</b>	
10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
	<b>Sanitetsgoods, wc, badkar</b>	30
50	Badkar bubbel	10
30	<b>Värmegolv</b>	
50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
	Elvärmeslingor i golv	25
20	Vattenburna slingor i golv	30
	<b>Bra kunskap om våtrum</b>	
15-	Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se <a href="http://www.bkr.se">www.bkr.se</a> För plastmattor se <a href="http://www.gvk.se">www.gvk.se</a> Från 2005 finns även branschregler för rörinstallationer kallade "Säker vatteninstallation" Se <a href="http://www.sakervatten.se">www.sakervatten.se</a> .	