



K.A

**BESIKTNINGAR AB**

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



**UTTRAN 1:209**

**CRUSEBJÖRNS VÄG 11, 147 63 UTTRAN**

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:	Uttran 1:209
ADRESS:	Crusebjörns väg 11, 147 63 Uttran
ÄGARE:	Ragnhild Ingegärd Linnea Blanch

### UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	073-7895294
E-POST:	

### 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:	2026-04-15
NÄRVARANDE:	Ingegärd Blanch
VÄDER:	Mulet, regnskurar ca + 9 grader C.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

---

2026-04-15 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.

#### BYGGNADEN

BYGGNADSTYP:	Byggnad i etager, delvis källare, delvis sluttningsvåning,
BYGGÅR:	1968
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	-
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Radonprotokoll från 2012-12-11, årsmedelvärde 200 bq/kubik meter (markradon enligt säljaren, saneringsförslag från Radea, sanering utförd).</li><li>-Plan- och fasadritning.</li><li>-Faktura avseende fönsterbyten.</li><li>-Inga byggtekniska handlingar fanns tillgängliga.</li></ul>
FÖRVÄRVSÅR:	1979
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	<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>-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.</li><li>-Inga kända takläckage har noterats förutom att det uppstod att det kom in vattendroppar via taket i vardagsrummet ca 2010. Hela taket lades om i sin helhet efter det (ca 2010), inga problem sedan dess.</li><li>-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak förutom att det finns en fläck/fuktfläck i tak/väggvinkeln i ett av sovrummen på övre etaget samt en fuktfläck i anslutning till fönster i sovrum mot gatan som troligen uppstod i samband med fönsterbytet.</li><li>-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden.</li><li>-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör. Stuprör och hängrännor byttes 2023.</li><li>-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar.</li><li>-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem.</li><li>-Eldstaden och rökkanaler fungerar utan problem. Frekvent eldning har skett vintern 25/26, nästa sotning sker 24/4 2026.</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

### ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

#### UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg/åsmaterial enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta på mark, delvis med uppbyggda isolerade golvkonstruktioner. Delvis betonggolv, delvis golvbeläggningar direkt på betonggolven.
GRUNDMURAR:	Grundmurar troligen av betonghålsten (stickprov), ev nedre del/mindre del av yttervägg I sovrum på entré våningen och bastun (träpanel) med invändigt inklädda väggar under mark (organiska material).
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Troligen äldre asfalsstrykning, dränering okänt. Ålder: Troligen byggåret.
FASADER:	Kalsandsten, träpanel & puts. Träpanelen (taksargen) utbytt ca 2023, omputsad ca 2022 enligt säljaren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	Delvis 2-glas kopplade fönster från byggåret delvis byggåret, delvis är fönster utbytta till isolerglas år 2011 enligt säljaren.
YTERTAK:	Låglutande tak med taktäckning av ytpapp. Ålder: Exakt ålder okänt men ca 2010 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten delvis via markrör via äldre betongrör, stuprör och hängrännor av plåt från 2023 enligt säljaren.
BALKONG:	Underbyggd balkong med tätskikt av ytpapp, (garaget ligger under). Ålder: Okänt men före 1979 enligt säljaren.
GARAGE:	Betongplatta på mark, stomme av mursten.

#### "INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme.
BJÄLKLAG:	Trä- och betongelement.
VIND:	"Luftat" utrymme/vind, okänd typ av isolering och ångspärr.

#### VENTILATION:

VENTILATION:	Självdagsventilation. (Förstärkt frånluft i våtrum)
--------------	---



K.A

# BESIKTNINGAR AB

## NOTERINGAR

### UTVÄNDIGT & INVÄNDIGT

#### NOTERINGAR

Mark:	<p>-Inga större sprickor eller lutningar noterades som tyder på allvarliga rörelser i mark har skett eller sker. Det förekommer dock några sprickor i grundmurar, fasad och stommen vilket ändå kan tyda på vissa rörelser skett eller sker som man bör hålla under uppsikt för förändring. Vid förändringar rek att man gör vidare kontroll.</p> <p>-Marken/berget sluttar in mot byggnaden på baksidan/gavel.</p> <p>-Några växter/klätterväxter förekommer intill och mot/på byggnaden vilka kan fördröja naturlig uttorkning av mark och bakomliggande konstruktioner.</p> <p>-Kondensvatten från luft/luftvärmepumpen samla upp idag i "balja" för att förhindra vattenbelastning mot grunden.</p> <p>---</p>
Grundläggning:	<p><b>Källare:</b></p> <p>Pga förvaring och inredning i källarutrymmena var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. (Äldre gjutjärnsbrunn finns i utrymmet/förrådet för bl a varmvattenberedaren, rost förekommer)</p> <p>---</p> <p>Läs vidare under rubriken Utvändigt fuktskydd.</p> <p><b>Entréväningen:</b></p> <p>---</p>
Grundmurar:	<p>-Sprickor förekommer i grundmurar/stommen som kan indikera för mindre rörelser. Läs under rubrikenn Mark.</p> <p>---</p>
Utvändigt fuktskydd:	<p>Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll.</p> <p>-Utvändigt fuktskydd bedöms vara från byggåret, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.</p> <p>-Lokalt noterades puts- och färgsläpp på insida källarytterväggar, iakttaget särskilt i hörn och kortsidan i "träningsrummet". (Enligt säljaren lagades putsen upp och målades troligen med tät färg). Läs vidare under rubriken Mark och Stuprör/hängrännor. Se foton, ex:</p> <div data-bbox="668 1697 1262 1917"></div> <p>---</p>



K. A

## BESIKTNINGAR AB

Fasader:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Några finare sprickor och vad som bedöms vara lagningar av sprickor noterades i kalksandstenen. Läs under rubriken Mark.</li><li>-Lokalt putssläpp i nedre hörnet på garaget noterades, ytsläpp noterades även övre hörnet på garaget.</li><li>-Lokalt har träpanelen vridit sig på taksargen, delvis föreligger normalt underhållsbehov på taksarg (avser framförallt garaget) och taksprången pga åldersslitage.</li></ul> ---
Fönster och dörrar:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Äldre fönster och altandörrar med underhållsbehov pga åldersslitage, ev byte får kalkyleras.</li><li>-Fönsterglas på garaget (1 st) trasigt.</li></ul> ---
Yttertak:	<p>Kontroll utförd från låga takdelen, höga takdelen enbart kontrollerat från låga takdelen då största delen täcks av solpanler, ingen kontroll möjlig under dessa.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Ytpappen bedöms vara 15-20 år, dvs bedöms närma sig sin förväntade tekniska livslängd.</li><li>-Mossa förekommer på ytpappen, mossa kan förkorta livslängden.</li><li>-Taksargen och uppdrag av tätskikt mot takluckan låg. Bubblor i utpappen i anslutning till takluckan.</li><li>-Begynnande sprickor i tätning, begynnande uttorkning av gummistos noterades vid avloppslutningens rör, dvs åldersslitage. Se ex foton:</li></ul> <div data-bbox="667 1093 1286 1326"></div> <ul style="list-style-type: none"><li>-Ståndplåt mot anslutande höga takdelen (taksargen) finns inte/saknas, ytpapp uppdragen dock.</li><li>-Begynnande läpp av ytpapp mot takfotsplåten, rost på takfotsplåten.</li></ul> <p>Foto taget ovan höga takdelen:</p> <div data-bbox="655 1491 1295 1724"></div>
Stuprör/hängrännor:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Dagvattenledning av äldre cementrör förekommer, (obs att dett löper ner under mark i området/hörnet där det förekommer påtagligt fuktgenomslag i "träningsrummet", dvs ev misstanke om skador/sprickor på röret under mark kan föreligga).</li><li>-Läs vidare under rubriken Mark/Riskanalys.</li></ul>



K.A

## BESIKTNINGAR AB

Underbyggd balkong:

Stickprovskontroll av tätskikt utfört under några trallsektioner.  
-Ytpappen/tätskiktet bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.  
-Trädavfall noterades i relativt stor omfattning på ytpappen/tätskiktet.



-Signaler som kan tyda på läckage, fläckar, i taket i garaget under noterades. Läs under rubriken Garage.  
-Anslutning av "ståndplåt" mot fasad glipar något mot fasad lokalt.  
-Räcket svajigt och med klen utförande, personsäkerhetssynpunkt.  
-Klättrväxt växer upp mot/ovan balkongen vilket bidrar till nedskräpning.  
---

Garaget (under balkongen):

Pga förvaring och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga.  
-Äldre gjutjärnsbrunn finns, rost noterades.  
-Fläckar i taket (betongbjälklaget) förekommer. Obs, taket utgörs inte av fuktkänsliga material (inga organiska material förekommer i garaget). Läs under rubriken Balkong och Grundmurar.





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:	<p>-Några sprickor förekommer i stommar/skivskarvar men är vanligt och normalt i liknande byggnader. Läs vidare under rubriken Mark.</p> <p>-En fuktfläck noterades på yttervägg (tak/väggvinkel) i sovrum (närmast våtrummet) övre etaget, läs under säljarens muntliga upplysningar. Inga förändringar har noterats enligt säljaren.</p> 
	<p>-Några enstaka fläckar/fuktfläckar noterades även under fönster i sovrum i övre etaget (närmast våtrummet), lilla sovrummet och i ett sovrum på entréväningen. <i>Fläckarna uppstod troligen i samband med att fönsterna byttes ut enligt säljaren.</i> Fläckarna bedöms i nuvarande skick enbart utgöras av s.k estetisk karaktär. Se foton, ex:</p> 
	<p>-Fuktfläck noterades på övre del av inbyggnad för avlopp i "träningsrummet", inget pågående läckage noterades. Fläckarna bedöms enbart utgöra s.k estetisk karaktär.</p> <p>-Lokalt noterades s.k köldbryggor (svarta skuggningar och mörka prickar) noterades i takväggvinkel och vägg vilket kan tyda på brister i isolering men är vanligt och normalt i liknande byggnader.</p> <p>---</p>
Bjälklag:	---



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtutrymmen Våtrum utförda med kakel och klinkers innebär att det inte går att se eller kontrollera bakomliggande tätskikt och fästmassa tillräckligt bra för att kunna göra en korrekt bedömning av utförandet. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker består av lera som fuktas upp efter duschning. Efter vattenbegjutning kan det ta från ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta ska torka ut. 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.
Våtrum, övre etaget: Kakel och klinkers. Utfört: 2016 enligt säljaren	-Säljaren har kontaktat den som utfört renoveringen, kvalitetsdokument ska inkomma. (Fakturor etc finns). -Obs att fönster finns nära/i våtzone/badkaret. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen och i anslutning till golvbrunnen vid badkaret noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. ---
Våtrum/dusch inkl wc källaren: Pvc matta på golv och kakel och på väggar i duschen. Utfört: Pvc matta från byggåret. Kakel från 1979-1980 enligt säljaren.	-Yt/tätskikt bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades. (Säljaren nyttjar inte duschen). Mattsläpp noterades vid golvbrunnen, lagningar av mattan vid golvbrunnen bedöms vara utförda. -Lokala "bomljud", dvs bristande vidhäftning av kakel på väggar i duschzonen noterades. (Igensatt golvbrunn (tidigare tvättstuga) finns, gjutjärn. ---
Separata toaletter:	Älde standard. ---
Tvättstuga: Pvc matta på golv. Utfört: ca 1979-1980 enligt säljaren.	Pga maskiner och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Yt/tätskikt bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Golvbrunnen placerad under inredning, kraftigt begränsad kontroll. Plastbrunn. -Frånluftsventilation saknas. ---

## KÖK & BASTU

Kök:	-Droppskydd under kyl/frys saknas troligen, droppskydd under diskhon saknas. -Totäthet mellan diskbänk och kakel, spricka och "bomlud" i kakel. -Obs att kranen går att vrida ut över fönster, iakta försiktighet.
Bastu:	-Uppbyggda golv och inkädda väggar förekommer, svacka i golv vid inträdet. Läs vidare under rubriken Grundmurar och Grundläggning (Riskanalys). -Ventilaion (frånluft) bedöms saknas /igensatt. (En bastu bör vara försedd med till- och frånluft).

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

## VIND & VENTILATION

Vind	“Luftade utrymmen/vindar” bedöms vara “åtkomlig” via lucka i tak ovan balkongen för “höga takdelen”, låg takdelen ev via taklucka på taket. Ingen kontroll av utrymmen (vindarna) har kunnat utföras pga att det saknas anpassad (säker) stege till luckan i taket ovan balkongen samt att undertecknad inte kunde lyfta/få upp locket på ev lucka till “vinden” på låga takdelen (oklart om det går eller om den är igensatt).
Ventilation:	Självdagsventilation. -Forcering av frånluft finns i våtrum öv etaget, äldre modell i finns i våtrum i källaren. -Frånluftventilation i tvättstugan saknas.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## RISKANALYS

---

### Mark:

Marken/berget sluttar delvis (en bit ut från byggnaden) in mot grunden vilket innebär risk för ökad vattenbelastning mot grunden vilket kan innebära risk för fuktrelaterade skador. Äldre dagvattenledningar av cement förekommer vilka bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket kan innebära risk för skador (otätheter) i dessa kan finnas eller uppstå vilket kan leda till ökad fukt/vattenbelastning mot grunden (obs att fuktgenomslag noterats i ytterhörn).

### Betongplatta på mark & Grundmurar:

Betongplattor på mark utan underliggande isolering eller isolering av äldre typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett "hög" fuktinnehåll 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. Inklädda väggar under mark kan innebära ökad risk enligt ovan till följd av naturlig markfukt med risk enligt ovan (ev enbart mindre del av sovrum på entréväningen & bastu).

### Utvändigt fuktskydd:

Utvändigt fuktskydd bedöms vara från byggåret, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket innebär att systemet kan ha nedsatt funktion vilket kan leda till fuktrelaterade skador.

### Yttertak & Underbyggd balkong:

Låglutande tak och låg lutning på underbyggda balkonger innebär en ökad risk för inläckage, vanligen via skarvar och/eller genomföringar vilket kan innebära ökad risk för fuktskador i underliggande konstruktioner till följd av att vatten/snö kan bli stående eller pga trögare avrinning. Yttertaketsbeläggningsen bedöms vara ca 15-20, dvs bedöms närma sig sin förväntade tekniska livslängd. De iakttagelser som noterades så som t ex begynnande sprickor vid genomföring för avloppsluftningen och uttorkning av gummistos, låg höjd på taklucka (bristande uppdrag av tätskikt), avsaknad av ståndplåt mot hög takdelen (taksargen) kan innebära ökad risk för inläckage med risk för fuktskador. Tätskikten ovan balkongen bedöms vara äldre och bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd vilket innebär ökad risk för ovan nämnda. Signaler (fuktfläckar) noterades i taket under (garaget) vilket kan indikera för läckage. (Obs betongbjälklag, inga organiska material förekommer i garaget).

### Våtrum källaren & Tvättstugan:

Yt/tätskikt i våtrum i källaren och tvättstugan (pvc mattan) bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket kan öka risken för fuktrelaterade skador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades innebär en ökad risk för enligt ovan (obs att bakomliggande konstruktioner i våtrummet i källaren utgörs av s.k ej fuktkänsliga material (organiska material)).

### Ventilation:

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bosta idag vilket kan leda till periodvis kondens (kalla årstider) med risk för fuktskador (mögel/röta) som följd, vanligen på vindar och eller i takkonstruktioner.



K.A

**BESIKTNINGAR AB**

## 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 2026-04-16

Agneta Alm



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## BILAGA I

### Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

#### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

#### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

##### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

##### Ändamålet

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

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

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

fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

##### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av 4 delar:

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### Handlingar och upplysningar

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

##### 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.

14.

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.



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 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

17.

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>Sanitetsgods, 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> .	