K.A
BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



VINTERN 4
VINTERSTIGEN 4, 144 40 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.

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

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Vintern 4
ADRESS:	Vinterstigen 4, 144 40 Rönninge
ÄGARE:	Kajsa och Mikael Sjösten

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	073-6761547
E-POST:	Kajsa.ota@gmail.com

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2026-11-06
NÄRVARANDE:	Säljarna samt undertecknad.
VÄDER:	Klart väder ca +2 grader C.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

K.A
BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2026-11-06 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av uppdragsbekräftelsen samt dess villkor gjordes innan överlåtelsebesiktning påbörjades.

Fuktmätningar och/eller fysiska ingrepp (t ex upptagande av inspektionshål eller liknande) ingår inte i uppdraget. Fuktmätningar och/eller konstruktionsingrepp (t ex Fukt- och konstruktionskontroll) kan dock beställas som en tilläggstjänst till besiktningen.

Installationer så som t ex el/elinstallationer, VA, uppvärmningssystem, mekanisk ventilation, eldstäder och rökkanaler etc. Miljöinventering och t ex kontroll av t ex asbest, radon mm omfattas heller inte av uppdraget.

Vid besiktningstillfället var byggnaden fullt möblerad. Besiktning har därför skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. För utrymmen, ytor eller andra delar som bedöms vara mer belamrade/möblerade än vad som får anses ”normalt” noterats i utlåtandet som helt eller delvis inte åtkomliga. För dessa delar har besiktningsmannen inget ansvar. I en köparens undersökningsplikt ingår dock dessa utrymmen, ytor. Delar som helt saknar åtkomlighet antecknas i utlåtandet som ej åtkomliga, för dessa har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering “Inget särskilt att notera” alternativt --- innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

I detta utlåtande har avsikten varit att redovisa samtliga förhållanden som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av ägaren vid besiktningen. Om uppdragsgivaren upplever att någon muntlig uppgift av betydelse skulle ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, skall uppdragsgivaren snarast dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.
Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. I de fall besiktningsutlåtandet inte kommit uppdragsgivaren tillhanda inom 7 dagar ska uppdragsgivaren ta kontakt med besiktningsföretaget.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

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 med sluttningsvåning.
BYGGÅR:	1971
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	Tillbyggd 1977 (garage, tvättstugan mm), förändring av planlösning 2012-2013.
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-Inga handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.
FÖRVÄRVSÅR:	2012.
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. Mellanväggen mellan kök/vardagsrum har öppnats upp, förstärkning utfört med limträbalk och kompletterande förstärkning i väggarna. -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, fel/brister förekommer i hängrännor/ stuprör. -Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar. -El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. VVB byttes ut 2/11 2026. Avloppsledningar och vattenledningar i våtrum entrévåningen utbytta 2015 & 2016. All el/einstallationer är utbytta 2013, nu jordat. Ny elcentral med automatsäkringar. VA utbytta successivt efterhand vid renoveringar. -Ny VVB (Nibe) installerades 2 november 2026 av MB Rörservice. -Installation av FTX system (till- och frånluftsventilation) 2014 av SWEEP Sverige AB. Justerat och rengjort senast för ca 2 veckor sedan. -En värmeplatta (av totalt 8 st) i bastun kommer bara upp till ca 75% värme men påverkar inte uppvärmningen totalt. -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, altaner (altan tillhörande spabadet här), murar, staket, skärmväggar etc ingår inte i besiktningen. Spabad/badtunnor inkl installationer ingår inte heller.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

K.A
BESIKTNINGAR AB

OKULÄR BESIKTNING

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg enligt egen bedömning/säljaren.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med lättbetongbjälklag. Tillbyggnaden med betongplatta på mark från 1977, troligen golvbeläggningar direkt på avjämnd betongplatta eller s.k flytande golvkonstruktion av okänd typ. Pannrum/förråd med uppbyggd golvkonstruktion, exakt utförande okänt. Golvvärme (el) i bostads delen i tillbyggnaden enligt säljaren.
GRUNDMURAR:	Betongbalkar på plint och betongelement, invändigt inklädda väggar under mark.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Utv.fuktskydd okänd typ och ålder, troligen byggåret. Dränering okänt.
FASADER:	Träpanel, tegelfasad på ena gaveln (troligen träpanel monterad ovan tegelfasad på den andra gaveln). Ålder: Träpanelen utbytt 2016 enligt säljaren. Tilläggsisolering utfördes samtidigt fram och baksidan enligt säljaren. Tegelfasad från byggåret.
FÖNSTER & DÖRRAR:	3-glas isolerglas. Ålder: 2016 enligt säljaren.
YTTERTAK:	Sadeltak med underlagstak av plywood, taktäckning av falsad plåt. Ålder: 2005 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markrör, delvis till stenkista, delvis ut I gatan. Stuprör och gesimsrännor av plåt.
BALKONG:	Träkonstruktion. Ålder: 2016 enligt säljaren.
ALTAN:	Träkonstruktioner.

”INVÄNDIGT”:

STOMME:	Trästomme (tilläggsisolerad fram och baksidan enligt säljaren).
BJÄLKLAG:	Trä- och lättbetongelment (vit).
VIND:	Nockvind med isolering av lösull alt ekofiber (tilläggsisolerad) enligt säljaren. Åtkomlig via lucka från taket.

VENTILATION

VENTILATION:	Mekanisk ventilation, s.k FTX system, ingår inte i besiktningen.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

K.A
BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT

NOTERINGAR

Mark:	-Inga större sprickor eller lutningar noterades som tyder på allvarliga rörelser/sättningar i mark kunde noteras. -Kondensvatten från luft/luftvärmepumpen (ute-enheten) utmynnar direkt mot mark intill byggnaden/grunden (gaveln) vilket kan öka vatten/fuktbelastningen mot grunden. Rek att samla upp eller avleda kondensvatten bort/ut från byggnaden. ---
Grundläggning:	**Krypgrund:** Pga av att golvbeläggningar har monterats ovan luckan (sluttningsvåningen) har ingen kontroll av krypgrunden kunnat utföras. **Betongplatta på mark (tillbyggnaden):** ---
Grundmurar:	Pga växtlighet och markförhållanden på ena gaveln har ingen kontroll av utvändig sockel/grundmur kunnat utföras på den delen. -Lokalt mindre färgsläpp noterades på utvändig sockel i anslutning/bakom luft/luftvärmepumpen. Läs under rubriken Mark. ---
Utvändigt fuktskydd:	Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. -Utvändigt fuktskydd bedöms vara äldre, troligen byggåret, dvs bedöms därför ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd. ---
Fasader:	Träpanel på ena gaveln enbart kontrollerad på avstånd pga växtlighet och markförhållanden.  ---
Fönster och dörrar:	---

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Yttertak:	Pga att det förekom frost och fukt (halt) på yttertaket vid besiktningstillfället har yttertaket kontrollerats 10/11 2026 (torrt väder) . Merparten av takfallet mot baksidan täcks av solpaneler, dvs inge kontroll bakom/under solpaneler åtkomligt. (Kontroll av installation av solpaneler ingår inte i besiktningen). -Lokala fägsläpp, liten omfattning, noterades på takfallet. Normalt underhåll. -Finare repa vid takfoten ovan garaget, rost på plåten noterades. Normalt underhåll.   -Rör (troligen tidigare parabol eller altenn) förekommer taket. Öppningen i röret har tätats med typ asfaltstätning enligt säljaren. ”Silvertejp” har tejpats över, dvs kontroll i röret därför inte åtkomligt. Obs att silvertejp slits ner och släpper av uv-strålar och kyla. Rörelser i plåtrör mot tätningsmassa kan uppstå till följd av ex temperaturskilnader. Vid otätheter i röret föreligger risk för inläckage (vatten/snö). Håll under uppsikt. Inga signaler som tyder på inläckage via röret kunde noteras på vinden. Foto taget ovan taket:   -Lokalt förekommer mossa och trädavfall i takfot/gesimsrännor, dvs rensning.
Stuprör/hängrännor:	-Lövsil monterad rel högt upp på stuprör på baksidan (under balkongen) vilket kan bidra till vattenstänk. ---
Balkong:	---
Altan:	---

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

NOTERINGAR

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

STOMME, BJÄLKLAG

Stomme:	-I utrymme (slits) för inbyggnad för vattenmätare och avloppsluftningen noterades smärre/diffusa fuktfläckar på golv och I tak (mellanbjälklaget) som kan tyda på periodvis (enstaka) kondens från rör alt smärre droppläckage. Håll under uppsikt för förändring. ---
Bjälklag:	-Mindre lutningar noterades men är vanligt och normalt I liknande byggnader och bedöms I nuvarande skick inte påverka byggnades goda bestånd. -Lokalt "bomljud" I någon/några enstaka klinkers I hallen men bedöms I nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd. --

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum:	Ett kvalitetsdokument/våtrumsintyg intygar att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utfört enligt då gällande branschregler. Om det saknas kan det innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.
Våtrum, entrévåningen: Pvc matta på golv och väggar. Utfört: 2015 enligt säljarna.	-Våtrumsintyg fanns inte vid besiktningstillfället, enligt säljarna finns fotodokumentation. Duschkabin finns installerad. -Mindre glipa mellan "klämringen" och pvc mattan.
Relax/våtrum, sluttning: Pvc matta på väggar och golv. Elslingor I golv enligt säljarna. Utfört: 2015 enligt säljarna.	-Våtrumsintyg fanns inte vid besiktningstillfället, enligt säljarna finns fotodokumentation. Utfört av Issjö Service AB Duschkabin finns installerad, begränsad kontroll av väggar och golv bakom och under. Badkart framdraget en bit från vägg, dvs delvis begränsad kontroll av vägg. -Obs att rörgenomföringar finns I mellanvägg mellan duschhörnan och badkaret. -Fönster finns ovan badkaret/våtzonen. -Vid kort spolningskontroll framför duschkabinen (vid golvbrunnen) noterade inget bakfall. -Kompletteringstätning I golv/väggvinkel utfört lokalt. -Lokalt mindre mattsläpp (pvc mattan på vägg) vid rörgenomföring I vägg vid wc stolen (obs långt från duchzonen). -Obs el för bubbelbadet finns på vägg bakom badkaret. Tätning utfört. ---

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Tvättstuga: Pvc matta på golv och ursprunglig kakel och klinkers. Utfört: 2020 enligt säljaren.	-Våtrumsintyg fanns inte vid besiktningstillfället, enligt säljarna finns fotodokumentation -Avlopp från tvättmaskinen via "direktanslutning" i golvbrunnen, begränsad kontroll pga bänkskåp ovan. ---
Bastu (fristående enhet).	Läs under säljarens muntliga upplysningar. (En bastu bör vara försedd med både till- och frånuft). ----

KÖK, GARAGE & PANNRUM:

Kök:	-Droppskydd/skvallerskydd finns inte under diskbänken (bottenskivan) och under kyl/frys. Det finns en pvc matta på golv uppdragen på vägg bakom bänkarna och under kyl/frys enligt säljaren/egen bedömning. Fuktvakt under diskbänken finns inte. Försäkringsbolagets rekommendationer. ---
Pannrum/förråd:	Uppbyggd golvkonstruktion med okänt utförande. Pga maskiner och förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte synliga, delvis begränsade. ---
Garage:	Pga förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga, delvis begränsad kontroll. ---

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

VIND & VENTILATION

Vind:	Vind åtkomlig via lucka från taket, kontrollerat I samband med att taket kontrollerades 10/11 2026. Pga trånga utrymmen ovan bostadsdelen och avsaknad av krypbrygga har kontrollen av vind ovan bostadsbyggnaden enbart kunnat från garagedelen, dvs begränsad kontroll av delar närmast garaget, delvis ej synliga delar (längre in). -Lokala missfärgningar, s.k mögelpåväxter som kan indikera för periodvis konens skett eller sker (mindre-måttlig omfattning). Håll under uppsikt för förändring.   -I ett par av takstolfacken ovan garaget är undertaket helt mörka/svarta (ev målade/behandlade), okänd karaktär och anledning.  -Förekommer distansskivor I takfötter som har släppt I uppfästningar. -Isoleringen (lösull) delvis ojämn, delvis nedtryckt. Byggspill förekommer. -Infästning för bärlina mot trästolpe ovan bostadsbyggnaden har glidit ut/isär. Justering/åtgärd. Vp rör sticker upp ovan isoleringen vilket kan innebära risk för periodvis kondens bildas som kan rinna tillbaka mot anslutande konstruktioner I bostaden. 
Ventilation:	Mekanisk ventilation, FTX system ingår inte I besiktningen.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

K.A
BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Krypgrund:

En krypgrund 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. För en kontroll av krypgrunden krävs att krypgrunden görs tillgänglig.

Betongplatta på mark:

Betongplattor på mark från denna tid (1977) saknar normalt underliggande isolering eller har en isolering av äldre och tunnare typer (t ex leca, markskiva eller liknande) får normalt ett ”högt” 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**.**

Grundmurar – inklädda väggar under mark & Utvändigt fuktskydd:

Invändigt inklädda väggar under mark av organiska material innebär ökad risk för fuktskador (t ex mögel/röta) till följd av naturlig markfukt. Om/när utvändigt fuktskydd har uppnått sin förväntade tekniska livslängd kan detta ha nedsatt funktion vilket kan öka risken för ovan nämnda.

Våtrummen:

Mindre glipa mellan pvc mattan mot golvbrunnen (klämring) kan det innebära ökad risk för fuktskador vid vattenbegjutning på golv. Rörgenomföringar via mellanväggen I våtzoner, kompletteringstätning, fönster nära (ovan) badkaret (våtzonen) kan öka risken för ovan nämnda.

Vind:

S.k mögelpåväxter noterades på vinden (iakttaget ovan garaget) vilket kan indikera för att periodvis kondens skett eller sker. Vid ev fortsatt periodvis kondens och/eller hög luftfuktighet föreligger risk för ytterligare mögeltillväxt. För en bättre bedömning av karaktär och anledning av några få mörka/svarta unertaksskivor krävs vidare kontroll.

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 / Agneta Alm

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

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.
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

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen
Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel
yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138375

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.

Riskanalys
Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.
Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning
Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.
Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.
Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.
Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande
Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.
I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.
Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen
Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel
yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138375

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 överlåtelsetillfället 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 reklamerats 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.

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

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. Besiktnings- mannen 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. T ex genom att det anges i köpekontraktet.
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

Bilaga II

Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

Fasader	**År**
Träpanel (utbyte)	**40**
Träpanel (intervallmålning)	**10**
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	**30**
Asbestcementplattor (eternitplattor)	**30**
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	**25**
Byte fönster	**40**
Byte dörrar (inne/ute)	**35**
Målning fönster/dörrar	**10**
Dränering/ utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.	**25-30**
Dagvattenledning utanför fastighet	**50**
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	**10**
Övriga installationer	
Avloppsledningar	**50**
Avloppstank	**30**
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	**50**
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	**20**
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	**15-20**

Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	**År**
Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	**35**
Plåt	**35**
Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	**50**
Yttertakskonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	**20**
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	**30**
Takpapp under takpannor av betong, tegel	**30**
Takpannor av betong/tegel	**40**
Korrugerad takplåt med underliggande papp	**35**
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	**35**
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	**35**
Hängrännor/stuprör	**25**
Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	**40**
Uppvärmningskällor	
Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat	**20-**
Bergvärmepump Oljepanna	**30**
Sanitetsgods, wc, badkar	**30**
Badkar bubbel	**10**
Värmegolv	
Elvärmeslingor i våtutrymme	**30**
Elvärmeslingor i golv	**25**
Vattenburna slingor i golv	**30**
Bra kunskap om våtrum	
Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV 07:1 För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade ”Säker vatteninstallation” Se www.sakervatten.se.	

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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