K.A
BESIKTNINGAR AB

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



**PORTVAKTEN 19**
**PORTVAKTSTIGEN 21, 144 52 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: | Portvakten 19 |
| ADRESS: | Portvaktstigen 21, 144 52 Rönninge |
| ÄGARE: | Peter Embermark |

**UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE**

| | |
|---|---|
| UPPDRAGSGIVARE: | Samma som ägare. |
| ADRESS: | Samma som ovan. |
| TELEFON: | 070-4422366 |
| E-POST: | info@embermark.se |

**BESIKTNINGSFÖRETAG**

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

**DATUM, TID & NÄRVARANDE**

| | |
|---|---|
| BESIKTNINGSDAG & TID: | 2026-11-11 |
| NÄRVARANDE: | Säljaren samt undertecknad. |
| VÄDER: | Mulet, regn ca +5 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

2026-11-11 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 hus i etager. |
| BYGGÅR: | 2007 |
| OM/TILLBYGGNADS ÅR: | - |

| | |
|---|---|
| TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR: | -Inga handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället. |
| FÖRVÄRVSÅR: | 2018 |
| 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.<br>-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion.<br>-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.<br>-Inga kända takläckage har noterats. Hela taket rengjordes, behandlades och tasiga pannor byttes ut. Utfört sommaren 2025.<br>-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak.<br>-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden.<br>-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör.<br>-Inga problem med fönster eller dörrar har noterats.<br>-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar.<br>-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Splning har utförts av avloppen 2024. Frånluftvärmepumpen (Nibe 730) utbytt 2021.<br>-Elstaden regelbundet sotad, senast sotad oktober 2026. Inga anmärkningar.<br>-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till. |
| UPPDRAGETS OMFATTNING: | Uppdraget omfattar besiktning av huvudbyggnaden och ev vidbyggd byggnad (t ex carport, förråd, uterum etc). Övriga fristående byggnader, murar, staket, skärmväggar etc ingår inte i besiktningen. |


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: | Sand/åsmaterial enligt egen bedömning/säljaren. |
| GRUNDLÄGGNING: | Betongplatta på mark med underliggande isolering av typ cellplast eller liknande enligt erfarenhetsmässig bedömning utifrån byggåret. Vattenburen golvvärme i hela byggnaden/plattan enligt säljaren. |
| UTVÄNDIGT FUKTSKYDD: | Dränering troligen av plastslang. Marken har även dränerade egenskaper. |
| FASADER: | Träpanel. Ålder: Byggåret. (Garaget och bastun målat 2026) |
| FÖNSTER & DÖRRAR: | 3-glas isolerglas. Ålder: 2007 enligt säljaren. |
| YTTERTAK: | Betongpannor på underlagstak av board och läkt. Ålder: 2007 enligt säljaren. |
| STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR: | Dagvatten via markrör. Hängrännor och stuprör av plåt. |
| ALTANER: | Träkonstruktioner troligen på plattor. |

**”INVÄNDIGT”:**

| | |
|---|---|
| STOMME: | Trästomme. |
| VIND: | Delvis parallelltak (nedre etaget), vind ovan övre taget med isolering av lösull och ångspärr av plast. |

**VENTILATION:**

| | |
|---|---|
| VENTILATION: | Mekanisk ventilation via frånluftvärmepump. 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 sprickor eller större lutningar noterades som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar i mark har skett eller sker.<br>-Kondensvatten från luft/luftvärmepumpen utmynnar direkt mot mark intill byggnaden. Rek att samla upp eller avleda kondensvatten bort från byggnaden för att undvika risk för fuktskador på/i byggnaden. Enligt säljaren nyttas denna sparsamt vid behov, inga vattensamlingar har noterats.<br><br><br>--- |
| Grundläggning: | Delvis täcks utvändig betongplatta/kantbalkar av altaner, dvs ej åtkomlig.<br>***Information om betongplattor från denna period:***<br>*Betongplattor på mark från denna period med underliggande isolering av typ cellplast eller liknande >100 mm innebär normalt ingen risk för att ovanliggande ev fuktkänsliga material ska drabbas av fuktskador pga av att betongplattan skyddas från naturlig markfukt underifrån.*<br>--- |
| Utvändigt fuktskydd: | Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll.<br>--- |
| Fasader: | Delvis är träpanelen/fasaden och vindskiva/or i behov av normalt underhåll, dvs tvätt/målning. (Mindre del av träpanelen/fasaden har ”provmålats”). Se ex foto:<br><br>--- |


KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

| | |
|---|---|
| Fönster och dörrar: | --- |
| Yttertak: | Pga fukt på pannor och relativt brant lutning är yttertaket av personsäkerhet enbart kontrollerat från takstigen och vid skorsten, dvs det finns begränsningar i vad man kan se/kontroller:<br>-Några kantstötta betongpannor noterades.<br>-Vid ränndalarna noterades några trasiga betongpannor, betongpannor som glipar mot varandra och även betongpannor som har något bristande täckning mot ränndalsplåtar. Säljaren kommer att åtgärda. Se ex foto<br> <br>-En nockpanna mot nock/ränndal (baksidan) har något bristande täckning ovan nock, tätning/täckning utfört med nockband av plast. (Plaster kan brytas ner av t ex uv-stålar).<br><br>-Ett par betongpannor med något bristfällig täckning mot varandra (sidled, iakttaget när skorsten/takstegen, orsaken kan vara gångbelastning/sotning).<br>-Mindre glipa i ränndalen vid takfotsvinkeln (framsidan), fotplåt finns en bit under, oklart om den täcker helt.<br> |
| Stuprör/hängrännor: | --- |
| Altaner: | -Altantrall med färgsläpp, dvs normalt underhåll.<br>--- |


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

# INVÄNDIGT

**NOTERINGAR**

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

**STOMME:**

| | |
|---|---|
| Stomme: | Kontroll av väggar, golv och tak I förrådet övre etaget kraftigt begränsat pga förvaring, inredning.<br>--- |

**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. Vid en framtida renovering kan ett kvalitetsdokument intyga att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utfört enligt då gällande branschregler. Om det saknas kvalitetsdokument kan det innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd. |
| Våtrum 1, nedre etaget:<br>Kakel och klinkers.<br>Utfört: 2007 enligt säljaren. | Pga duschkabin var kontroll av golv, väggar och golvbrunnen bakom och under duschkabinen inte åtkomliga, viss begränsad kontroll av dock väggar möjlig.<br>-Kvalitetsdokument fanns inte vid besiktningstillfället.<br>-Yt/tätskikten är ca 20 år, dvs börjar närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid.<br>-Obs att el-uttag (IP 44) och elkablar finns på vägg bakom duschkabinen.<br>-Lokalt framför duschkabinen (mindre del/yta) med svagt bakfall på golv.<br>--- |
| Våtrum, övre etaget:<br>Kakel och klinkers.<br>Utfört: 2007 enligt säljaren. | Pga inbyggnad av badkaret var kontroll av golv kraftigt begränsade, kontroll via lucka. Något begränsad kontroll av golvbrunnen under badkaret.<br>-Kvalitetsdokument fanns inte vid besiktningstillfället.<br>-Vid kort spolningskontroll I duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten.<br>-Golvbrunnen under badkaret ligger något lågt.<br>-Fönster finns I våtzonen (ovan badkaret).<br>-Lokalt “bomljud” noterades I några få klinker på golv (utanför duschzonen).<br>-Fogsläpp/sprickor noterades I kakel runt badkarsinbyggnaden men utgör fn enbart estetisk karaktär.<br>-Mindre “fogsläpp” i golv/väggvinkeln I duschzonen.<br>--- |


KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

| | |
|---|---|
| Tvättstuga/pannrum:<br>Klinker på golv och kakel på väggar.<br>Utfört: 2007 enligt säljaren. | Pga maskiner och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga.<br>-Yt/tätskikten är ca 20 år, dvs börjar närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid.<br>--- |

**KÖK & ÖVRIGT:**

| | |
|---|---|
| Kök: | --- |
| Övrigt: | *Kontroll av golvvärmeinstallation ingår inte I besiktningen men undertecknad noterade att golvvärmefördelningarna är placerade I mellanvägg I entrén/hallen och I mellanvägg I förrådet övre etaget. Tätskikt på golv och möjlighet för ev evakueringsvatten att utmynna till golvbrunn finns inte. Håll under uppsikt. Utförandet var tillåtet vid uppförandet för året.* |

**VIND & VENTILATION**

| | |
|---|---|
| Vind: | Delvis parallelltak, ej åtkomliga delar. Vind (övre etaget) åtkomligt via lucka utifrån, kontroll ovan "burspråken" ej åtkomligt, krypbryggor finns inte.<br>-Fuktfläckar noterades på undertaken, iakttaget framförallt vid genomföringar och under ränndalar som kan tyda på fuktgenomslag. (Enstaka fuktfläckar till följd av fuktgenomslag är vanligt och normalt på dessa typer av konstruktioner, vid upprepade fuktgenomslag på samma plats krävs kontroll av orsak). Håll under uppsikt för förändringar.<br>Se ex foton:<br> <br>-Några distanskskivor I takfot har släppt I uppfästningarna.<br>--- |
| Ventilation: | Mekanisk ventilation (frånluftvärmepump), 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

**Yttertak:**

De iakttagelser som noterades på yttertaket så som t ex, trasiga betongpannor, betongpannor som glipar mot varandra och även betongpannor som har något bristande täckning mot ränndalsplåtar innebär risk för inläckage med risk för fuktskador i underliggande konstruktioner. Spricka/glipa i ränndalsplåten vid takfoten kan öka risken för inläckage om det saknas tätning under.

**Våtrummen & Tvättstugan:**

Yt/tätskikt är ca 20 år, dvs börjar närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid vilket kan innebära ökad risk för fuktskador till följd av åldersslitage. De iakttagelser som noterades så som t ex när golvbrunnen ligger lågt placerad (under badkaret), svagt lokalt bakfall på golv i våtrum nedre etaget, fönster i duschzonen (övre våningen) mm kan innebära ökad risk för ovan nämnda.

# 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 2026-11-12

Agneta Alm


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

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.


KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

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

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.

**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

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 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