



Överlåtelsebesiktning



GRÖDINGE, VÅRSTA 1:336

Svalvägen 7

2022-05-16

K.A Besiktningar och Förvaltning AB

Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

OBJEKT

Fastighetsbeteckning Vårsta 1:336
Adress Svalvägen 7
Postnummer/Ort 14771, Grödinge
Fastighetsägare Sven Tedenmark
Svalvägen 7
14771 Botkyrka

Beställare Sven Tedenmark
Svalvägen 7, 14771 Botkyrka
Telefon: 073-6464594
E-post: svent8@hotmail.com

Beställningsnummer 2362

Besiktningens företag: **K.A Besiktningar och Förvaltning AB**
Tel: 076 2138375
Email: yaya.besiktningar@gmail.com

Besiktningens man: **Agneta Alm**
Telefon: , **Epost:** yaya.besiktningar@gmail.com

Närvarande: Säljaren samt undertecknad.

Väderlek: Klart väder ca 15 plusgrader.

Besiktningens dag 2022-05-16

Besiktningens genomförande och omfattning Innan besiktningens dag överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningens man ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning, inga andra byggnader.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

BESIKTNINGAR AB

BESIKTNING

1. GRANSKNING AV TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJAREN

Säljarens muntliga uppgifter & historiska händelser:

Fastigheten förvärvades år 1999.
Inga bygglov saknas på fastigheten.
Inga kända sättningar/rörelser har noterats i byggnaden.
Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden.
Inga läckage i hängrännor/stuprör förekommer.
Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande har noterats i byggnaden eller heller fått påpekanden från andra som sådan lukt.
Inga takläckage har noterats/förekommit.
Inga fuktfläckar har noterats på golv, väggar, innertak i byggnaden,
Det har aldrig noterats dåligt fall/bakfall mot golvbrunnar.
Inga kända vatten och/eller brandskador har inträffat i byggnaden.
Ventilationen fungerar normalt, ingen kondens har noterats på insida fönsterrutor.
El/elininstallationer, VA och uppvärmningen fungerar utan problem.
Edstaden och röckanaler godkända av skorstensfejarmästare, sotas regelbundet på intervall enligt skorstensfejarmästare.

Handlingar:

Husparmen med diverse handlingar så som t ex plan- och fasadritning, byggnadsbeskrivning avseende olika typer av Hultsfredshus. Inga tekniska beskrivningar eller konstruktionsritningar fanns vid besiktningstillfället.
Garanti- och försäkringsbevis avseende takomläggningen daterat 2018-10-29 (10 års garanti på täthet för material och 10 år på arbete).
Behörighetsbevis avseende våtrummet entrévåningen från Byggkeramik rådet (behörighetsnr 201015692), Kvalitetsdokument med behörighetsnr 20110315, daterat 2011-05-27 (avvikelseberättelse om genomföringar via golv finns) + hantverkarformulär 09, daterat 2011-02-22, daterat

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

BESIKTNINGAR AB

2. OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av ägaren/ombudet vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis inte besiktningsbar/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Besiktningsmetodiken görs enligt vänstervarvet samt per konstruktioner för respektive del av huset. Rumsindelning används inte, om det inte framgår särskilt att besiktningsmannen har noterat något specifikt.

Hustyp:	1 planshus i sluttningsvåning.	
Byggår:	1963	Enligt info
Om - och tillbyggnad:		

Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

Mark:	Okänd typ av undergrund, troligen berg enligt egen bedömning.
Grundläggning:	Betongplatta på mark med typ uppbyggda isolerade golv enligt egen bedömning/handling, delvis målade betonggolv.
Grundmurar:	Grundmurar av betonghålstén och lättbetong enligt handling.
Dränering/fuktisolering:	Fuktisolering av typen Platonsystem på framsidan och gaveln, dränering av plastslang enligt säljaren. Ålder: år 2000 enligt säljaren.
Dagvatten:	Stuprör och hängrännor av plåt. Dagvatten utmynnars troligen i slänt enligt säljaren.
Stomme:	Trästomme.
Fönster:	Kopplade tvåglasfönster. Ålder: Byggåret.
Fasad:	Tegel och mindre del träpanel.
Yttertaket:	Taktäckning utförd med ytpapp på råspont. Ålder: ca 2018 enligt säljaren. Utförd av Huddinge Tak enligt säljaren.
Altan:	Träkonstruktion.
Balkong:	Träkonstruktion.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag.
Vinden:	Vindsbjälklag med isolering av kutterspån och ångspärr troligen av papp enligt egen bedömning.
Ventilation:	Självdraagsventilation.
Installationsdelar:	Installationsdelar så som te x VA, värmesystem, el/elinstallationer, mekanisk ventilation, skorstenar/eldstäder etc ingår inte i uppdraget.
Övrigt:	Ev övriga byggnad, utvändiga staket, murar etc ingår inte i uppdraget.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

BESIKTNINGAR AB

Noteringar

Mark

Inga kraftigare lutningar eller större sprickor som tyder på att allvarliga rörelser/sättningar i mark har skett eller sker noterades. Läs vidare under rubriken Fasad.

Marken/berget sluttar något/delvis in mot husgrunden vilket kan öka vattenbelastningen mot byggnaden. Läs under rubriken Utvändigt Fuktskydd/Dränering.

Grundläggning betongplatta på mark

Pga inredning (skåp, bänkar, mattor) och förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga i verkstan, förråden/matkällare (2 st), tvättstugan, pannrum och utrymme under trappan.

Färgsläpp på målat betonggolv noterades men är vanligt och normalt. Någon finare spricka noterades.

Dränering/Fuktisolering

Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. Övre del ligger dock ovan mark. Utvändigt fuktskydd är >20 år, avseende förväntade tekniska livslängder läs i bilaga II.

På några platser har platonmattan släppt från täcklisten, lokalt har även täcklisten släppt från sockeln på ett par ställen. Åtgärd rekommenderas för att undvika att vatten/snö och/eller fuktbevarande material tar sig in mellan grundmur och platonmattan vilket kan öka fuktbelastningen mot grundmuren med risk för fuktrelaterade skador. Lokalt sluttar marken något in mot grunden vilket ökar fuktbelastningen mot grunden vilket ställer höga krav på att fuktisoleringen.

Lokalt i nederdel av insida grundmurar (under terräng) noterades färgsläpp och missfärgningar som kan indikera för högt fukthinnehåll. Enligt säljarna fanns fläckarna/färgsläppen från inflyttningen, inga förändringar har noterats varför man får förmoda att dessa är från tiden före nytt utvändigt fuktskydd utfördes. Håll under uppsikt för förändring.

Grundmurar

Några finare sprickor förekommer i grundmurar/stommen men bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd. Håll under uppsikt för förändring.

(Förekomst av lättbetong enligt handling, blå lättbetong har inte kunnat identifierats vid denna besiktning. (Blå lättbetong var dock vanligt förekommande på 1960-talet, blå lättbetong kan avge radon)).

Läs vidare under rubriken Utvändigt fuktskydd/Dränering.

Dagvatten/hängrännor/stuprör

Äldre hängrännor/stuprör med normalt åldersslitage. I övrigt inget särskilt att notera.

Fasad

En spricka (rörelse/sättning) noterades i skärm/stödvägg mot grannen, obs utanför bostaden (balkongen). Enligt säljaren har "sprickan" funnits sedan inflyttningen, inga förändringar har noterats.

Färgsläpp på träpanel (gavelspetsen, taksargen), dvs normalt underhåll.

I övrigt inget särskilt att notera.

Fönster och Dörrar

Inget särskilt att notera.

Yttertak

Yttertaget kontrollerat från taket.

Rost noterades på plåthuvar, dvs normalt underhållsbehov.

I övrigt inget särskilt att notera.

Altan

Inget särskilt att notera.

Balkong

Inget särskilt att notera. (Obs räcket är klättringsbart, barnsäkerhetsperspektiv).

Stomme

Inget särskilt att notera från vad som bedöms som normalt i förhållande till ålder och konstruktion.

Mellanbjälklag

Golvknarr förekommer lokalt men är vanligt och normalt i liknande byggnader.

Vind

Vind åtkomlig via invändig lucka, pga förvaring har kontrollen enbart kunnat utföras just ovan luckan, dvs mestadels ej synliga/åtkomliga delar.

Lokalt noterades missfärgningar/mögelpåväxter som kan tyda på periodvis kondens. Läs vidare under rubriken Ventilation.

Kök

Rekommenderas att klamra upp avloppsslangen från diskmaskinen (högt läge) för att undvika risk för bakslag och/brott på avloppsslangen.

Droppskydd/skvallerskydd finns inte under diskbänken i botten i bänkskåpet, rekommenderas att komplettera för att i tid kunna upptäcka eventuella droppläckage.

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.

Våtutrymme, entréväningen.

Kakel och klinkers. Utfört: 2011 enligt säljaren.

Golv, väggar och delvis govbrunn med begränsad kontroll bakom duschkabin/ångbastu.

Rör genomföringar genom golv förekommer (uppbyggnad med uppdrag av tätskikt utfört) men finns noterades men finns med som avvikelserapportering på kvalitetsdokumentet.

Vid kort spolningskontroll framför duschkabinen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten.

Oklart förhållande avseende "klämring" i golvbrunnen och anslutning tätskikt. För en exakt bedömning rek kontakt med fackman.

Tvättstuga

Tvättstuga/dusch Målat betonggolv.

Golv och väggar bakom och under duschkabinen, tvättmaskinen ej åtkomligt för kontroll.

Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades.

Frånluftsventilation finns inte, säljaren nyttjar kondensavfuktare.

Toalett

Inget särskilt att notera.

Pannrum

Äldre gjutjärnsbrunn, rost noterades.

Ventilation

Självdraagsventilation.

Tilluftsventiler finns inte i alla erforderliga rum vilket var vanligt i äldre/liknande byggnader.

Forcering av frånluft finns i våtrummet.

Övrigt

Någon typ av fläkt finns installerad i ett av förråden i slutningsvåningen, funktion oklar. Enligt säljaren har den aldrig fungerat.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

BESIKTNINGAR AB

3.RISKANALYS

Grundläggning betongplatta på mark

Betongplatta på mark från denna tid (utan underliggande isolering av cellplast eller liknande och/eller isolering av äldre typer) får normalt ett högt fukttinnehåll till följd av naturlig markfukt. Förhållandet innebär att ev ovanliggande uppbyggda isolerade golvkonstruktioner av fukt känsliga material (organiska material) kan drabbas av fuktrelaterade skador så som t ex mögel/röta om dessa inte på ett varaktigt och korrekt sätt fuktskyddats mot ev fukt i betongplattan.

Yttertak

Yttertaget har relativt låg lutning vilket kan öka risken för inläckage vanligen i skarvar och genomföringar pga att snö/vatten kan bli stående eller pga trög avrinning.

Våtutrymmen

Yt/tätskikten i våtrummet är >12 år och börjar därför närma sig sin ålders- och försäkringsmässigt avskrivna tid vilket ökar risken för fuktrelaterade skador till följd av åldersslitage. Okänt utförande avseende klämring/tätskikt i golvbrunnen, rör genomföringar i golv kan innebära ökad risk enligt ovan. Äldre gjutjärnsbrunn i tvättstugan och pannrummet innebär ökad risk för fuktrelaterade skador till följd av åldersslitage.

Ventilation

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad. Bristande ventilation kan innebära risk för fuktrelaterade skador, så som tex mögel och rötskador i byggnaden, vanligen i takkonstruktioner (vindar). Missfärgningar/mögelpåväxter noterades lokalt på vinden vilket indikerar för ovan nämnda. Vid fortsatt periodvis kondens och/eller hög fuktighet föreligger risk för ytterligare mikrobiell tillväxt (mögel/röta). Med anledning av att enbart mindre del av vinden var synlig/åtkomlig kan det inte uteslutas att det även kan förekomma på ej synliga/åtkomliga delar. För en bättre bedömning av hela vinden krävs att vinden görs tillgänglig.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

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-försäkring.

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. tillhandahålla 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 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 en 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 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.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett god- kännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. 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.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,6 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

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

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

Reklamation och preskription

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

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

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

Uppdragsgivarens ansvar Uppdragsgivaren skall 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.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktnings- utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktnings- utlåtandet 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. Uppdrags- givaren 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 besiktnings- utlåtandet inte göras gällande mot besiktnings- mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

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

Betalning och hävning

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

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

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

Grödinge, Vårsta 1:336
20220516

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 förvärvet förhör sig om hur utrymmet är utfört.

År Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor År

- 40 Tätskikt (asfalts baserade tätskikt) 35
- 10 Plåt 35
- 30 Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt 50

Yttertakskonstruktioner

- 20 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 35
- på plåten kan alltid beställas
- 25- Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.) 35
- 30 Hängrännor/stuprör 25
- 50 Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning röckanaler) Kontrollera alltid med sotare om status 40

Uppvärmningskällor

- 20- Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat 20-
- Bergvärmepump Oljepanna 30

Sanitetsgods, wc, badkar

- 10 Badkar bubbel 10

Värmegolv

- 50 Elvärmeslingor i våtutrymme 30
- Elvärmeslingor i golv 25
- 20 Vattenburna slingor i golv 30

Bra kunskap om våtrum

Bygggeramikrådets 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. Kontakta alltid försäkringsbolaget för kontroll av villkor i hemförsäkringen. Viktigt att jämförelse görs mellan försäkringsbolagen samt gällande branschregler.

K.A Besiktningar och Förvaltning AB

BILAGA III**Fotodokumentation**

Foto taget in på vinden.



Foto taget in på vinden.



Rostangrepp på plåthuvar.



Foto taget ovan taket.



Ex platonmattan släppt från täcklist.



Färgsläpp på träpanel, här på gavelspets.