



K.A

BESIKTNINGAR AB

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---



**UTSIKTEN 13**  
**ALPVÄGEN 22 B, 152 57 SÖDERTÄLJE**

---

Denna besiktning är utförd på uppdrag av **säljaren**. Observera att du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningens utlåtande krävs att du kontaktar 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.

---

1.  
KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## UPPDRAGSINFORMATION

### FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSBETECKNING:	Utsikten 13
ADRESS:	Alpvägen 22B
ÄGARE:	Kerstin Hultman Boye & Lennart Hultman Boye

### UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	070-4414371
E-POST:	Kerstinhb@gmail.com

### BESIKTNINGSFÖRETAG

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

### DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2024-04-18
NÄRVARANDE:	Säljaren samt underteckand.
VÄDER:	Växlande molnighet, efterhand regn, ca +4 grader C.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

---

2024-04-18 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. En genomgång av uppdragsbekräftelsen samt dess villkor gjordes innan överlåtelsebesiktning påbörjades.

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

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

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

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

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



K. A

## BESIKTNINGAR AB

### HANDLINGAR OCH SÄLJARENS UPPLYSNINGAR

Nedan noteras och granskas de handlingar samt upplysningar som uppdragsgivaren överlämnat innan påbörjad överlåtelsebesiktning. Notera att besiktningsmannen inte är ansvarig för handlingarnas och informationens riktighet.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Kvalitetsdokument avseende våtrum öv, daterat 2023-11-03.</li><li>-Checklista avseende takarbeten utförda av LA Takvård, daterat 2023-04-21.</li><li>-Inga tekniska beskrivningar eller andra byggnadstekniska handlingar fanns tillgänglig av vid besiktningstillfället.</li></ul>
FÖRVÄRVSÅR:	2022
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Inga rörelser/sättningar i form av större sprickor eller lutningar i byggnaden har noterats som tyder på sättningar i mark. Lutningar finare sprickor finns men inga förändringar har noterats av dessa har noterats.</li><li>-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion.</li><li>-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.</li><li>-Inga kända takläckage har noterats. Taket är behandlat med alg/mossmedel samt att taket gicks igenom (2023), utfört av takfirma.</li><li>-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak.</li><li>-Inga vattenskador eller brandskador har förekommit i byggnaden.</li><li>-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hänggrännor eller stuprör förutom att det vid kraftigt regn kan rinna över dagvattenledningen syd/östra sidan.</li><li>-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar.</li><li>-Vid vissa temperaturer kan det uppstå imma mellan fönsterglasen på de stora (vridbara) fönsterna.</li><li>El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Alla äldre gjutjärnsrör/stammar är utbytta i byggnaden. En äldre stam finns kvar men används ej.</li><li>-Sättning och sprickor förekommer i/på kakelugnen i matrummet, dvs otät, eldningsförbud. Eldstaden i vardagsrummet fungerar utan problem.</li><li>-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man vet.</li></ul>
UPPDRAGETS OMFATTNING:	Uppdraget omfattar besiktning av huvudbyggnaden och ev vidbyggd byggnad (t ex carport, förråd, uterum etc). Övriga fristående byggnader, murar, staket, skärmväggar etc ingår inte i besiktningen.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## OKULÄR BESIKTNING

### FASTIGHETEN

BYGGNADSTYP:	2-plans hus med delvis källare.
BYGGÅR:	1916
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	-

### ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

#### UTVÄNDIGT:

MARK:	Okänt material, delvis troligen berg enligt egen bedömning.
GRUNDLÄGGNING:	Betongsula med mellangjutna betonggolv. Mindre del med kryppgrund med träbjälklag.
GRUNDMURAR:	Gjuten betong.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Typ av utvändigt fuktskydd och dränering okänt men är utfört 1997 eller något senare enligt uppgift av säljaren.
FASADER:	Träpanel. Okänd ålder.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade fönster med varierande ålder.
YTTERTAK:	Betongpannor (enkupigt) på underlagstak av brädor, papp och läkt. Ålder: Okänd ålder (troligen efter 1990-tal utifrån typ av betongpanna).
DAGVATTEN, STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Dagvatten via markför, troligen till kommunalt nät enligt säljaren. Stuprör och hängrännor av plåt.
BALKONG:	Betongbjälklag, I övrigt träkonstruktioner.

#### "INVÄNDIGT":

STOMME:	Timmerstomme.
BJÄLKLAG:	Träbjälklag.
VIND:	Äldre isolerstandard på vind, delvis parallelltak (vardagsrummet).

#### VENTILATION:

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







K. A

# BESIKTNINGAR AB

## NOTERINGAR

### UTVÄNDIGT



#### NOTERINGAR

Mark:	<ul style="list-style-type: none"><li>-Marken sluttar delvis inte mot byggnaden.</li><li>-Växter/buskar förekommer lokalt nära/mot byggnaden.</li><li>-Inga kraftiga sprickor eller "onormala" lutningar noterades som tyder på "allvarliga" rörelser/sättningar. Läs dock vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysningar och Bjälklag.</li><li>- "Lös" stenplattor och betongsläpp förekommer i entrétrappan.</li></ul>
Grundläggning:	<p><b>Källare:</b> Pga förvaring var kontroll av väggar och golv i källaren delvis inte åtkomliga, -Finare spricka/or i betonggolven noterades men är vanligt och normalt i liknande äldre byggnader.</p> <p>---</p> <p><b>Krypgrund;</b> Kontroll utförd lokalt i grundarna, delvis låg höjd, delvis byggspill (med spik, vassa föremål (krossat porslin) mm på mark, dvs det finns därför begränsningar i vad man kan se/kontrollera. -Organiska material förekommer direkt på marken (relativt stor omfattning). -Lokalt noterades missfärgningar (typ "mögelpåväxter") på blindbotten mm. Lokalt noterades "torr-röta" (skadedjur) på ett par platser, ej bärande här (äldre virke har oftast kvarsittande bark, skadedjursangrepp är därför vanligt i äldre byggnader).</p>  <p>-Lokalt (i ena grunden) sluttar berget /marken in i grunden, lokalt noterades missfärgning (s.k mögelpåväxt på mark) vilket indikerar för viss fukt/fukttransport in till grunden.</p> 



K. A


## BESIKTNINGAR AB

<p>Krypgrund forts....</p>	<p>-Lokalt saknas blindbottenbrädor/gles montering, isolering synlig.</p>  <p>-Stöttor av trä för bärlina (troligen kompletterad efteråt) står i mark alt marknära. Infästningar saknas.</p> <p>---</p>
<p>Grundmurar:</p>	<p>Pga växter/buskar var kontroll av utvändigt sockel delvis inte åtkomlig för kontroll.</p> <p>-Någon enstaka finare spricka förekommer men bedöms i nuvarande skick inte påverka byggnadens goda bestånd.</p> <p>-Galler saknas på ventilationsöppning/ar. Rek komplettera.</p> <p>Läs även under rubriken Fasad.</p> <p>---</p>
<p>Utvändigt fuktskydd:</p>	<p>Utvändigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll. Avseende förväntade tekniska livslängder, läs i bilaga II.</p> <p>Pga förvaring var kontroll av väggar och golv i källar-förråden kraftigt begränsade.</p> <p>-Inga missfärgningar, färg- och puts släpp etc noterades som tyder på allvarliga brister i utvändigt fuktskydd kunde noteras på renoverade/om-målade delar. I hörn i dusch/tvättstugan (bakom/sidan om duschkabinen) noterades dock lokalt färg- och puts på "ej renoverade/om-målade delar), dvs man får förmoda att dessa kan vara från före uppgrävning och dränering utfördes.</p> <p>---</p>
<p>Fasader:</p>	<p>Pga växtlighet var kontroll bakom växter/buskar inte åtkomliga för kontroll.</p> <p>-Fasaden ligger i liv med sockel/grundmuren, droppbleck saknas delvis. Förhållandet kan öka risken för fuktbelastning (fuktabsorption) i nederdel av träpanelen. Lokalt noterades lagning i "offerbräda" (liggande bräda mot grundmuren).</p>  <p>---</p>



K. A

## BESIKTNINGAR AB

<b>Utvändigt forts..</b>	
Fönster och dörrar:	-Fönsterbleck av trä förekommer vilket ställer höga krav på att träet hålls i gott skick (målade). -Dörrbleck vid köksingången saknas. ---
Yttertak:	<p>Pga buskar/växter förekommer nedanför takstegen och glidskyddet samt pga regn har yttertaket enbart kontrollerats från mark, dvs det finns därför begränsning i vad man kan se/kontrollera. Taket är dock rengjort, behandlat genomgången för brister och åtgärdat av LA Takvård 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Skorstenarnas plåtfattningar med bristande täckning och anslutande pannor. Färgsläpp och rost noterades på dessa.</li><li>-Luftningsröret för expansionskärls (ej i bruk) plåt/blybleck bedöms ligga ovan panna (överkant).</li></ul>  <ul style="list-style-type: none"><li>-Finare spricka/or förekommer i puts på skorstenen (vinkelbyggnad).</li><li>-Lokalt har även nockpannor något bristande täckning mot pannor (ligger högt).</li><li>-Pannor ligger något ojämnt/snett på några platser. En liten/finare spricka och mindre skada i ett par pannor noterades.</li></ul> <p>Läs vidare under rubriken Vind. För en exakt bedömning av status och skick rekommenderas vidare kontroll av taket när det är möjligt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Delvis föreligger underhållsbehov av vindskivor.</li></ul> <p>Tak ovan köksentrén: -Underhållsbehov av trädetaljer.</p>
Stuprör/hängrännor:	-Läckage och/eller att vatten kan rinna över vid gavel/stopp på en hängränna noterades, "rinnmärke" på fasad under. Läs under säljarens muntliga upplysningar.
Balkong:	---





K. A


# BESIKTNINGAR AB

## INVÄNDIGT

### NOTERINGAR

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

### STOMME, BJÄLKLAG

Stomme:	<p><i>Information om äldre stommar (timmerstommar):</i> <i>Äldre byggnader saknar normalt kapilärbrytande material/fuktskydd mellan stomme och grundmurar vilket kan innebära ökad risk för fuktabsorption från grundmurar till nederdel av stommen/bottenstocken vilket kan leda till fuktrelaterade skador så som t ex mögel/röta. Träpanel täcker timmerstommen här.</i></p> <p>-Köldbryggor (svarta prickar/spikskallar och svärtingar) noterades i tak/vägg vinklar, särskilt iakttaget i vardagsrummet (parallelltak) och hall/arbetsrum öv. Förhållandet är vanligt och normalt i liknande äldre byggnader.</p> 
Bjälklag:	<p>-Spricka ovan öppning till kök i matrum och en spricka och lutning i kakelugnen vilket kan tyda på rörelse skett eller sker. Läs vidare under rubriken Säljarens muntliga upplysningar.</p> <p>---</p> <p>-Lutningar och lokala golvnarr förekommer men är vanlig förekommande i liknande byggnader. Något kraftigare lutning noterades i golv innanför dörr till sovrum 2 (obs troligen har det tidigare funnits eldstad i rummet).</p> <p>-Ett par mörka/bruna fläckar på golvet av okänd karaktär noterades i sovrum 2, estetisk karaktär. Enligt säljaren fanns fläckarna vid inflyttningen.</p> <p>-Lokala missfärgningar/fuktfläckar på golv i anslutning till radiatorer noterades på några platser, fn estetisk karaktär.</p>



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtutrymmen Våtrum utförda med kakel och klinkers innebär att det inte går att se eller kontrollera bakomliggande tätskikt och fästmassa tillräckligt bra för att kunna göra en korrekt bedömning av utförandet. Således kan man inte kontrollera och/eller bedöma utförandet och funktion. Det går heller inte att göra fuktindikering i kaklade utrymmen eftersom kakel/klinker består av lera som fuktas upp efter duschning. Efter vattenbegjutning kan det ta från ca 4 veckor och upp till 6 månader för en vattenbegjuten kakelplatta ska torka ut. Ett kvalitetsdokument intygar att den som utfört våtrummet är behörig och att renoveringen är utförd enligt då gällande branschregler. Om det saknas kan det innebära att försäkringsbolaget lämnar ett begränsat eller inget skydd.
Våtrum, övre våningen: Klinker på golv, delvis kakel på väggar, delvis tapet. Ålder: 2023 enligt säljaren.	-Golvbrunn av typen "designbrunn", dvs kontroll av tätskikt/anslutning etc ej möjlig i dessa brunnar. -Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten. ---
Dusch & tvättstuga, källare/sluttning: Målat betonggolv.	Pga maskiner och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. Duschkabin finns installerad. -Frånluftventilation finns inte, säljaren nyttjar avfuktare. Läs även under rubriken Grundmur. ---
Separat toalett:	-Skarven på handfatet avloppsrör ligger i eller under golvnivå. ---

## KÖK, PANNRUM:

Kök:	-Droppskydd under diskbänken finns inte.
Pannrum:	Pga förvaring var kontroll av väggar och golv kraftigt begränsade. Fjärrvärme installerad. -Spricka i puts i murstock. ---



K.A

# BESIKTNINGAR AB

## VIND & VENTILATION

Vind	<p>Åtkomligt via invändig lucka/trappa. Parallelltak (vardagsrummet ej åtkomligt).</p> <p>-Några fuktfläckar förekommer på undertaket vilket kan indikera för inläckage/fuktgenomslag har skett eller sker, bl a i anslutning till murstockar, genomföring för luftningsröret för expensionskärlet, genomföring för avloppsluftningen.</p> <p>Läs vidare under rubriken Yttertak.</p> 
Ventilation.	<p>-Frånluft finns inte i dusch/tvättstuga, säljaren nyttjar avfuktare.</p> <p>-Forcering av frånluft finns i våtrum öv.</p>
Övrigt:	<p>El ingår inte i besiktningen men undertecknad noterade att det förekommer 1 st ojordat uttag i köket (jordat och jordat i samma rum) samt något löst eluttag i vägg (vardagsrum).</p>



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## RISKANALYS

---

### Mark:

Marken/berget sluttar in mot byggnaden/grunden vilket innebär risk för ökad fukt/vattenbelastning på byggnaden/grunden med risk för fuktrelaterade skador som följd.

Rabatter/växter och buskar intill byggnaden kan öka fuktbelastningen mot byggnaden genom fördröjning av upptorkning efter nederbörd, detta kan med tiden orsaka fuktrelaterade skador (ex mögel/röta) på bakomliggande konstruktioner (te x fasad, fönster, sockel etc). Större buskar/träd bör även undvikas intill byggnaden pga. att rötter kan växa in i och orsaka stopp i t ex avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar samt även orsaka sättningar pga. utdränage av mark.

### Krypgrund/Torpargrund:

En krypgrund/torpargrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador pga att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträngning/markfukt och/eller periodvis kondens. Detta kan leda till fuktskador som t ex mögel- och rötskador i bjälklagen. Även marken, luften och/eller ev fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften. De iakttagelser som noterades kan innebära risk för ovan nämnda.

### Yttertak & Vind:

De iakttagelser som noterades så som t ex bristande täckning av skorstenarnas plåtinfattning mot pannor (nock och översta pannraden), ej helt tät/korrekt genomföring av luftningsrör etc kan innebära ökad risk för inläckage med risk för fuktrelaterade skador (typ mögel/röta). Fuktfläckar noterades på vinden vilket kan indikera för inläckage/fuktgenomslag sker eller skett, vid fortsatt inläckage föreligger risk för ytterligare/ökade fuktskador som följd.

### Ventilation/Vind:

En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå dagens krav på tillräckligt luftombyte i en bostad idag vilket kan leda till periodvis kondens (kalla årstider) med risk för fuktskador (så som t ex mögelpåväxt) som följd, vanligen på vindar och/eller i takkonstruktioner (t ex parallelltak). Mindre missfärgningar/mögelpåväxter förekommer, vid fortsatt periodvis hög luftfuktighet eller kondens ökar risken för ytterligare sådana skador.

## 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.

---

Stockholm 2024-04-18

KA Besiktningar AB / Agneta Alm



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## BILAGA I

### Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppdraget

#### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

#### VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

##### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

##### Ändamålet

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

Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

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

##### Genomförandet

###### Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningen består av 4 delar:

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### Handlingar och upplysningar

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





K. A

# BESIKTNINGAR AB

## 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 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.

## Risikanalyis

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

14.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

## BESIKTNINGAR AB

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 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 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.

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.



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## Reklamation och preskription

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

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

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

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

## Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klagörs 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 försämrans 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

16.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yava.besiktningar@gmail.com](mailto:yava.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

## BESIKTNINGAR AB

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

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

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

K.A Besiktningar och Förvaltning AB

17.

KA Besiktningar AB  
Lillhagsvägen 24  
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694  
Innehar F-skattsedel

[yaya.besiktningar@gmail.com](mailto:yaya.besiktningar@gmail.com)  
Tfn-076-2138376

Version 2023-01



K. A

# BESIKTNINGAR AB

## Bilaga II

### Tekniska Livslängder för olika byggnadsdelar

#### Fasader

Träpanel (utbyte)

Träpanel (intervallmålning)

Puts tjockputs 2cm (reovering/omputsning)

Asbestcementplattor (eternitplattor)

#### Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)

Byte fönster

Byte dörrar (inne/ute)

Målning fönster/dörrar

#### Dränering/ utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.

Dagvattenledning utanför fastighet

#### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.

#### Övriga installationer

Avloppsledningar

Avloppstank

Värmeledningar kall Varmvattenledningar

Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl

#### Våtrum samt tvätt

Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärve

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