



K.A

BESIKTNINGAR AB

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



FASANEN 39

Fasanstigen 83, 144 44 Röninge

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 besiktningens man för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man inget juridiskt ansvar gentemot en köpare. Observera att en köpargenomgång skall utföras senast 6 månader från det att säljaren låtit besiktiga sin fastighet, en genomgång kan inte utföras efter tillträdet till fastigheten.



K. A

BESIKTNINGAR AB

UPPDRAGSINFORMATION

FASTIGHET

FASTIGHETSBECKNING:	FASANEN 39
ADRESS:	Fasanstigen 83, 144 44 Rönninge
ÄGARE:	Sten Birger Halvarsson och Björg Åse Halvarsson

UPPDRAGSGIVARE / SÄLJARE

UPPDRAGSGIVARE:	Samma som ägare.
ADRESS:	Samma som ovan.
TELEFON:	072-5206052
E-POST:	Sten.halvarsson@hotmail.com

BESIKTNINGSFÖRETAG

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

DATUM, TID & NÄRVARANDE

BESIKTNINGSDAG & TID:	2023-09-17
NÄRVARANDE:	Sten Halvarsson, Björg Halvarsson
VÄDER:	Växlande molnighet ca +17 grader C.



K. A

BESIKTNINGAR AB

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR VID BESIKTNINGEN

2023-09-17 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.



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:	2 plans hus med slutningsvåning.
BYGGÅR:	1970
OM/TILLBYGGNADS ÅR:	1980
TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR:	-
FÖRVÄRVSÅR:	Byggåret.
SÄLJARENS MUNTliga UPPLYSNINGAR & INFORMATION OM FEL I FASTIGHET:	<ul style="list-style-type: none">-Inga rörelser/sättningar i form av större sprickor eller lutningar i byggnaden har noterats som tyder på sättningar i mark. En liten spricka i ytterväggshörn uppstod efter bygget men åtgärdades efter 1 år, inga förändringar har noterats.-Inga bärande väggar har tagits bort i byggnaden som haft bärande funktion.-Inga avvikande lukter, typ mögellukt eller liknande, har noterats i byggnaden. Inga påpekanden om sådana lukter från andra har heller framkommit.-Ett mindre takläckage uppstod i sovrum övre våningen för ca 20 år sedan, taket har sedan lagts om (2015), inga problem sedan dess.-Inga fuktfläckar har noterats på invändiga väggar, golv eller tak.-Inga vattenskador har förekommit i byggnaden.-Inga brandskador har förekommit i byggnaden.-Inga skador eller andra fel/brister förekommer i hängrännor eller stuprör.-Det har inte noterats bristande fall mot golvbrunnar.-El, VA och uppvärmningen fungerar utan problem. Elpannan byttes ut våren 2023, pannan är även förberedd för luft/vattenvärmepump.-Alla maskiner som ska gå med i köpet fungerar utan problem.-Inga andra fel eller brister förekommer så vitt man känner till.



K. A

BESIKTNINGAR AB

OKULÄR BESIKTNING

ENKEL BYGGNADSBESKRIVNING

UTVÄNDIGT:

MARK:	Berg enligt egen bedömning/säljaren.
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund med lättbetongbjälklag.
GRUNDMURAR:	Betongbalkar på plint samt lättbetongelement enligt egen bedömning och säljaren.
UTVÄNDIGT FUKTSKYDD:	Okänt men troligen asfaltsstrykning eller liknande. Dränering saknas troligen/vanligen. Ålder: Byggåret.
FASADER:	Träpanel. Framsidan och gaveln är tilläggsisolerad 1990, panelen utbytt 1990, fasad på gaveln byttes 2010. Målad 2018 på fram och baksidan, gaveln 2019. Utföranden och ålder enligt säljaren.
FÖNSTER & DÖRRAR:	2-glas kopplade (baksidan) från byggåret. 3-glas isolerglas på framsidan 2012 respektive 2021 (slutningsvåningen).
YTTERTAK:	Ytpapp. Ålder: 2015 enligt säljaren.
STUPRÖR & HÄNGRÄNNOR:	Plåt. Ålder: Byggåret.
BALKONG:	Träkonstruktion med s.k förlängda golvåsar.
ALTAN/UTERUM:	Träkonstruktion på utlagda betongplattor, golvreglar, trall enligt säljaren. Tak av korrugerad plast. Skjutbara fönster och dörrpartier.

"INVÄNDIGT":

STOMME:	Trästomme (delvis tilläggsisolerad).
BJÄLKLAG:	Trä och lättbetongelement.
VIND:	Parallelltak, delvis vind. En "kattvind". Isolering av mineralull, ångspärr av plast enligt säljaren.

VENTILATION

VENTILATION:	Mekanisk ventilation, FTX system. Ingår inte besiktningen.
--------------	--





K. A

BESIKTNINGAR AB

NOTERINGAR

UTVÄNDIGT



NOTERINGAR

Mark:	<p>-Växtlighet förekommer lokalt intill och mot/på byggnaden/fasaden. Växtlighet växer upp mot/ovan taket.</p> <p>---</p>
Grundläggning:	<p>-Inga vattensamlingar eller signaler som tyder på inträngande vatten noterades. Marken var vid besiktningstillfället torr.</p> <p>-Det finns en plastfolie ovan mark som är till för att förhindra/minska att naturlig markfukten tillförs krypgrundsluften. Plastfolien är gammal och har bristande täckning ovan mark.</p> <p>-Organiska material (mindre omfattning) förekommer direkt på mark.</p> <p>-Missfärgningar noterades på lättbetongelementen och på kantbalk i området under "pannan". Läs vidare under rubriken Pannrum. Evakueringsröret från pannan utmynnar i grunden.</p> 
Grundmurar:	<p>Pga växtlighet och altan/uterum var kontroll av utvärdig sockel delvis inte synlig/åtkomlig.</p> <p>-Lokal "bomljud" och lagning av utvärdigt sockelputs, dvs normalt underhåll.</p> <p>---</p>
Utvärdigt fuktskydd:	<p>Utvärdigt fuktskydd under mark, dvs ej åtkomligt för kontroll.</p> <p>-Utvärdigt fuktskydd från byggåret, dvs bedöms ha uppnått sin förväntade tekniska livslängd.</p> <p>---</p>
Fasader:	<p>Kontroll av fasadpanel på gavelspets mot grannen utförd från långt avstånd, fasad på gaveln och baksidan delvis inte synlig/åtkomligt pga växtlighet.</p> <p>-Lokala sprickor/mjukt trä i ändträ av träpanelen på framsidan.</p> 



K. A

BESIKTNINGAR AB

Utvändigt forts...	
Fönster och dörrar:	---
Yttertak:	<p>Pga personsäkerhet är yttertaget enbart kontrollerat från mark (långt avstånd), hög höjd, brant lutning. Det finns därför begränsningar i vad man kan se/kontrollera. Foton taget ovan taget från gatan.</p>  <p>---</p>
Stuprör/hängrännor:	<p>-Färgsläpp förekommer på stuprör.</p> <p>---</p>
Balkong:	<p>-Säljaren har monterat underlagspapp ovan golvåsarna som är till för att minska att utvändiga golvåsar (träbjälkar) utsatt för fukt/vatten pga snö och regn.</p> <p>---</p>
Uterum:	<p>Pga heltäckande matta var trallen inte åtkomlig för kontroll.</p> <p>---</p>
Farstukvist:	<p>-Mindre glipor/otätheter i noterades i taktäckning vidnock.</p>  <p>-Farstukvistens tak kan med fördel kompletteras med hängränna och stuprör.</p> <p>---</p>



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 & VIND

Stomme:	---
Bjälklag:	<p>-Ett par smärre fläckar noterades taket i stora "sovrummet" i sluttningsvåningen, karaktär och orsak okänd. Fläckarna bedöms i nuvarande skick enbart utgöras av estetisk karaktär.</p> 
Vind:	<p>Delvis "vind", ej åtkomligt, lucka finns inte. Delvis parallelltak ej åtkomliga delar. Begränsad kontroll av väggar och golv i sidovinden pga förvaring och installation (ventilationsaggregat).</p>

VÅTRUMMEN, TOALETTER, TVÄTTSTUGA:

Allmän information om Våtrum utförda av keramiska material, dvs kakel och klinkers:	Våtrummen 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, entréväningen: Kakel och klinkers. Ålder: 2015 enligt säljaren.	<p>-Rörgenomföringar i golv finns kvar (radiatorledning), obs ej i duschzonen.</p> <p>-Vid kort spolningskontroll i duschzonen noterades inget bakfall eller kvarstående vatten.</p> <p>Avseende kvalitetsdokument läs under rubriken "Allmänt om våtrum utförda av keramiska material"...</p>



K. A

BESIKTNINGAR AB

Våtrum forts...	
Våtrum, övre våningen: Pvc matta på golv och väggar. Ålder: 1997 enligt säljaren.	-Yt/tätskikt bedöms vara s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna. -Bristfälligt uppdrag av tätskikt (pvc mattan) mot rörgenomföringar (radiatorledningar). ---
Tvättstuga: Pvc matt på golv. Ålder: Troligen 1980/1990-tal enligt säljaren.	Pga maskiner och inredning var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Yt/tätskikt (pvc mattan) är s.k ålders- och försäkringsmässigt avskriven. ---

KÖK, PANNRUM, BASTU

Kök:	-Avloppsslangen ansluten direkt mot avlopp, rekommenderas att kontrollera utförandet i förhållande till "säker vatteninstallation". -Skvallerskydd under kyl/frys finns inte. -Rek även att täta vid genomföringar under diskbänken mot droppskyddet.
Pannrum:	Pga garderober/inbyggnad och förvaring var kontroll av väggar och golv delvis inte åtkomliga. -Tätskikt på golv och golvbrunn under pannan finns inte. -Evakueringsvatten från pannan utmynnar i grunden, läs under rubriken Krypgrund.
Bastu:	---

VENTILATION

Mekanisk ventilation.	Mekanisk ventilation (FTX) ingår inte i besiktningen.
-----------------------	---



K. A

BESIKTNINGAR AB

RISKANALYS

Mark:

Växtlighet nära intill och direkt mot byggnaden (grund, fasad, fönster och tak) minskar naturlig uttorkning av mark och anslutande konstruktioner vilket kan öka risken för fuktskador på/i byggnaden. Grenar mm kan även orsaka skador på t ex takbeläggning mm vilket även innebär risk enligt ovan.

Grundläggning & Utvändigt fuktskydd:

En kryppgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med anledning av att fuktmässiga förutsättningar periodvis kan finnas, vanligen orsakade av vatteninträngning/markfukt och/eller periodvis kondens. Detta kan leda till lättbetongsläpp, (s.k spjälkning) och korrodering av armering, vilket kan leda till svikt och konstruktionsförsvagningar som följd. Även marken, luften och/eller ev fuktskadat organiskt material eller impregnerat virke kan avge "dålig lukt" som kan sprida sig till inomhusluften. När evakueringsvatten från pannan utmynnar i grunden ökar risken för vattentransport/vattensamling lokalt med risk enligt ovan.

När utvändigt fuktskydd har uppnått sin förväntade tekniska livslängd kan det öka fuktbelastningen på grundmurar vilket kan öka risken för fuktrelaterade skador på/i grundmurar (obs inga organiska material förekommer på insida grundmurar).

Balkong:

Balkonger med s.k förlängda golvvåsar i vägg kan innebära risk för fukttransport från utvändiga golvvåsar (träbjälkar) in till stommen med risk för fuktskador i stommen som följd.

Våtrum, Tvättstuga & Pannrum:

Yt/tätskikt i våtrum på övre våningen och tvättstugan (pvc mattan) är s.k ålders- och försäkringsmässigt avskrivna vilket kan öka risken för fuktskador till följd av åldersslitage. Rörgenomföringar via golv och bristande uppdrag av pvc mattan på rörgenomföringar (våtrum öv) kan innebära ökad risk enligt ovan. När det saknas tätskikt på golv och golvbrunn i pannrummet ökar risken för fuktrelaterade skador i/på anslutande konstruktioner (läs under rubriken Kryppgrund).

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 2023-09-17

Agneta Alm

10

KA Besiktningar AB
Lillhagsvägen 24
124 71 Bandhagen

Org nr: 559134-7694
Innehar F-skattsedel

Version 2023-01
yaya.besiktningar@gmail.com
Tfn-076-2138376



K. A

BESIKTNINGAR AB

BILAGA I

Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningssuppletet

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING 2020.1

Begreppsbestämningar

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

Med besiktningssman avses i tillämpliga delar även det besiktningssföretag 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 besiktningssman.

Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningssutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningssutlåtandet 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 besiktningssmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningssmannen 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 besiktningssutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

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 besiktningssmannen 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



K. A

BESIKTNINGAR AB

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, fuktmetning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Risakanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen.

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos 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.

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 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



K. A

BESIKTNINGAR AB

Besiktningssmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningssmannen.

Besiktningssmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningssmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningssmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningssmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningssmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

1. Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningens utlåtandet.
2. Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningens utlåtandet
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 besiktningssmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningssmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningssmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

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

Besiktningssmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning. Besiktningssmannen skall arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

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

Fel i besiktningssmannens 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.

Besiktningssmannen 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 besiktningssmannen översänt besiktningens utlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar för att tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningssmannen 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 besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningssmannen om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningssmannen är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att han utsätter sig för fara.

Besiktningssmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. 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.



K. A

BESIKTNINGAR AB

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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

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

Betalning och hävning

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

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

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

K.A Besiktningar och Förvaltning AB



K. A

BESIKTNINGAR AB

Bilaga II

Tekniska Livslängder för olika bygnadsdelar

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	Yttertakskonstruktioner	
	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
25-30	Plåtetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
	Hängrännor/stuprör	25
50	Skorsten (reovering/murning skorstenstopp, tätning rökanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
	Uppvärmningskällor	
10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpat Bergvärmepump Oljepanna	20-30
	Sanitetsgods, wc, badkar	30
50	Badkar bubbel	10
30	Värmegolv	
50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
	Elvärmeslingor i golv	25
20	Vattenburna slingor i golv	30

Bra kunskap om våtrum

15-20 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.