

BESIKTNING

Böckerskogsvägen 31, Båstad



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKT	3
BYGGNADSBEKRIVNING	4
OKULÄR BESIKTNING	6
NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD	7
RISKANALYS	14
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	15
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	16
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp	17
Bilaga 3 – Fuktmätning	18
Bilaga 4 – Radonmätning	20
Bilaga 5 – Tekniska medellivslängder	21
Bilaga 6 – Villkor för Överlåtelsebesiktning för köpare	22

OBJEKT

Objektsadress:	Böckerskogsvägen 31, 269 94 Båstad
Fastighetsbeteckning:	Båstad Häljarp 2:15
Besiktningsuppdrag:	Överlåtelsebesiktning Paket 1 Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR modellen". Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav.
Uppdragsnummer:	AR20250804-01
Fastighetsägare:	
Besiktningstekniker:	Alexander Risberg Byggnadsingenjör Besiktningsman SBR info@risbergab.se 0707-47 27 47
Besiktningsdag:	2025-08-04
Väderlek:	Ca 18° C och mullet/regn

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1969
Byggnadstyp:	1½-plans friliggande enfamiljshus
Grundkonstruktion:	Krypgrund
Stomme material:	Trä
Bjälklag material:	Trä
Takkonstruktion:	Plåt
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster 2-glas isoler (altandörr)
Ventilation:	Självdreg
Värmesystem:	Direktverkande el
Fasad:	Trä (timmer) Träpanel Puts och trä (korsvirke)
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:	<ul style="list-style-type: none"> - Inga handlingar tillhandahölls
Information från fastighetsägare, köpare, eller dess ombud:	<p><i>Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare, köpare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.</i></p> <p>Nuvarande ägare förvärvade fastigheten år 2008.</p> <p>Följande renoveringar och underhåll är utförda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2019 nytt badrum - 2019 ny varmvattenberedare - 2020 ny vinkyl, kyl/frys, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare - 2016 nytt timmer på södra och västra sidan av huset - 2018 nya radiatorer i hela huset - 2025 bdt avlopp - 2020 öppnat upp i nock i stora sovrummet - 2010 ny stenkista till dagvattnet <p>Vatten och avlopp via samfällighet.</p>
Upplysningar om fel i fastigheten:	<ul style="list-style-type: none"> - Mindre röta i timret på södra kortsidan och vid ytterdörren - Lösa fönsterbleck - Hängränna har bristfälligt fall - Braskaminen är ej i bruk och har en spricka på röret

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen - samt övrig information:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Notering "inget att notera" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p>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 besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</p> <p>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.</p>

FÖRKLARING AV BEGREPP

Inget att notera	Betyder att det inte upptäckts något vid besiktningstillfället som avviker från vad som kan anses vara normalt för aktuell byggnadskonstruktion, eller normalt åldersslitage. Generella fel kan förekomma och är då noterade under allmänt för fastigheten.
Noteringar	Betyder att det finns en avvikelse exempelvis från en branschstandard, som kan leda till personskada, fukt, mögel, röta och/eller elak lukt, men som nödvändigtvis inte behöver göra det.
Riskanalys	Betyder att det finns en brist som kan leda till följdskada om den inte åtgärdas.
Fortsatt teknisk utredning	Betyder att skada, eller förmodad skada finns, och att orsaken och omfattningen bör utredas vidare.

NOTERINGAR HUVUDBYGGNAD

Allmänt om fastigheten:

Generellt	<p>Skador som förekommer på ytskikt och inredning på grund av naturligt åldrande eller vanligt slitage noteras inte särskilt i utlåtandet.</p> <p>Ojämna golv förekommer i huset.</p> <p>Huset är i äldre skick och har ett renoveringsbehov.</p> <p>På grund av husets ålder och konstruktion kan man förvänta sig fler fel och brister än vad som vid besiktningstillfället kunnat noteras.</p>
Ventilation	<p>Eftersom vi vistas inomhus mer än 70 % av vår tid så är det av högsta vikt att vi har en väl fungerande ventilation i våra hus. Med rätt cirkulation och tillförsel av friskluft mår både du och ditt hus bättre. Det ska inte vara någon tilluftsventilation i kök eller våtutrymmen, då den förbrukade luften skall evakueras via dessa utrymmen.</p> <p>Ventilationen i huset är nedsatt och behöver förbättras.</p>
Radonmätning	<p>Blåbetong noteras i korsvirkes fasaden. Blåbetong är känd för att kunna avge förhöjda radonvärden.</p> <p>Radonmätning har utförts, se bilaga.</p>
Avvikande lukt	<p>Det noteras en avvikande lukt i huset, orsak och omfattning är delvis okänd.</p> <p>Se fortsatt teknisk utredning 1.</p>

Vindsutrymmen

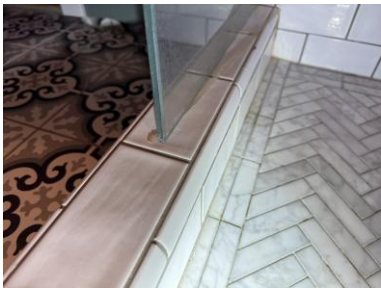

Nockvind	Ej besiktningsbart på grund av att inspektionsslucka saknas.
Kattvind	Ej besiktningsbart på grund av att inspektionsslucka saknas.
Parallelltak	Takkonstruktionens uppbyggnad är okänd och ej besiktningsbart, troligtvis saknas luftspalt i takkonstruktionen. Detta innebär risk för förhöjda fuktvärden och skador.

Övre plan

Stort sovrum	Trappräcket är ej barnsäkert.
Litet sovrum	<p>Trappräcket är ej barnsäkert.</p> <p>Otättheter noteras nertill mellan golv och tak där smuts har trängt in. Bakomliggande orsak är okänd.</p> 

Entréplan

Entré	Ytterdörren är svår att öppna och stänga och tar emot karmen och hängrännan.
Kök	<p>Otättheter mellan bänkskiva och vägg noteras.</p> <p>Skvallerbricka saknas under diskmaskin, kyl och frys samt i vaskskåpet.</p> <p>Diskmaskinens avloppsslang är ej uppfäst.</p>
Vardagsrum	<p>Äldre kopplade 2-glasfönster som är svåra att öppna och stänga och har rostskador på gångjärnen.</p> <p>Spricka noteras på braskaminens rör.</p> <p>Spår av inträngt vatten noteras på och kring murstocken.</p> <p>Rinningar noteras på murstocken och missfärgning på träpanelen i taket.</p>  <p>Fuktindikering förekommer på murstocken.</p> <p>Äldre takfönster har spår av tidigare inträngt vatten och missfärgningar nedtill.</p> <p>Se fortsatt teknisk utredning 2.</p>
Trapphall	Stor glipa noteras mellan golvsockel och golv där kakelplatta och tidningspapper lagts som utfyllnad. Troligtvis i samband med badrumsrenovering.

Badrum	<p>Ett eventuellt bakomliggande tätskikt är okänt och ej besiktningsbart.</p> <p>Förhöjningen vid duschen är sned och ojämn och är ej fackmässigt utförd.</p> <p>Duschväggen av glas är monterad mitt på upphöjningen, vilket innebär att vatten kan rinna ut på den andra sidan i rummet där golvbrunn saknas. Detta är ej fackmässigt.</p>  <p>Kilformad plattläggning med snedda rader noteras. Detta är ej fackmässigt.</p> <p>Sättfix noteras i golvbrunnen, vilket innebär en begränsad inspektionsmöjlighet.</p> <p>Hållaren till duschmunstycket är skruvad i duschens vägg, vilket innebär en extra risk för inträngt vatten i väggkonstruktionen.</p> <p>Se riskanalys 1.</p>
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2 med tvättstuga	<p>Tvättmaskin och torktumlare står ovanför golvet med tätskikt. Risk föreligger att vatten rinner ut över kanten in i sovrummet och orsakar skada. Utrymmet är ej fackmässigt utfört.</p>  <p>Se riskanalys 1.</p>
Entré mot baksida	<p>Skvallerbrickor saknas under vinkyl.</p> <p>Ytterdörren griper i karmen och är svår att öppna och stänga.</p>

Utvändigt

Yttertak

Yttertaket är ej fackmässigt utförd och har avvikelser och brister, vilket innebär en ökad risk för läckage och skador.

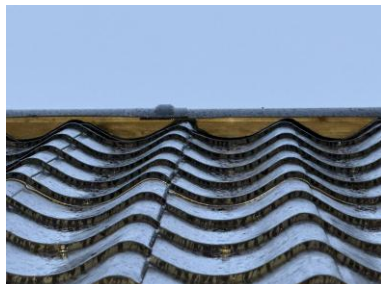
Undertak av plast noteras och plasten släpps ut under hängrännan. Plasten hänger löst och är ej fackmässigt utförd.



På den mittersta huskroppens takdel syns ett avvikande utförande under takplåtarna. Utförandet är okänt och till största del ej besiktningsbart men konstateras vara avvikande.

Fotplåt saknas.

Nocktätning saknas på delar av taket.




Bucklig takplåt som är monterad otätt noteras vid skorstenen.

Skorstenen är ej fackmässigt utförd och har utstickande stenar som samlar upp vatten, vilket innebär förhöjd fuktbelastning. Rörelsesprickor, putssläpp, färgsläpp och skador noteras på skorstenen.



Se fortsatt teknisk utredning 2.

Hängrännor och stuprör	<p>Hängrännor och stuprör är i sämre skick och läckage noteras vid skarvar.</p> <p>Bristfälligt fall och skador noteras på hängrännor, vilket medför att vatten rinner över kanten och orsakar förhöjd fuktbelastning på och kring huset.</p> <p>Stuprören är vända med skarven in mot fasaden, vilket är en avvikelse.</p> <p>Se riskanalys 2.</p>
Fasader	<p>Fasaderna och stommen är delvis i sämre skick med generella skador och rötskador.</p> <p>Mycket stor rötskada noteras vid altandörren noteras. Fuktskadorna vid altandörren har uppkommit på grund av läckage från hängränna monterad in mot fasaden. Ej fackmässigt. De murade delarna i korsvirkesdelen är av blåbetong. Blåbetong avger ofta förhöjda radonvärden.</p>  <p>Spår av skador från trädgnagare noteras punktvis.</p> <p>Timmerstockarna i fasaden utanför sovrum med tvättstuga är fuktbelastade och fuktskadade.</p> <p>Mjuka och skadade timmerstockar förekommer punktvis på fasaden.</p> <p>På delar av fasaden har en ny träfasad monterats utanpå den gamla, vilket innebär risk för skador på bakomliggande stomme och fasad.</p> <p>Se fortsatt teknisk utredning 3.</p>
Sockel	<p>Sockeln har rörelsesprickor och putssläpp punktvis.</p>
Fönster	<p>Fönster med renoveringsbehov förekommer.</p> <p>Fönsterbleck som ej är fastmonterade förekommer. Vissa fönsters undre trädelar är träskyddsbehandlade, vilket innebär risk för avvikande lukt.</p> <p>Överbleck saknas över vissa fönster.</p> <p>Se riskanalys 2.</p>
Dörrar	<p>Tröskelbleck saknas på ytterdörrar.</p> <p>Dörrarna har ett underhållsbehov.</p> <p>Se riskanalys 2.</p>
Markförhållanden	<p>Kondensvatten från värmepumpens utedel släpps in till huset, vilket ökar fuktbelastningen.</p>

Grundkonstruktion

Krypgrund

Krypgrund är en allmänt känd riskkonstruktion på grund av yttre fuktbelastning.

Krypgrunden är i sämre skick och har ett omfattande renoveringsbehov.

Fuktmätning har utförts med förhöjda värden.

Undertrycksfläkt noteras men avfuktare saknas, vilket innebär en ökad risk för förhöjda fuktvärden.

Mikrobiell påväxt noteras.

Avvikande lukt noteras.

Träskyddsbehandlat virke förekommer.



Skador på bjälklaget noteras.



Under vardagsrummet är bjälklaget ej fackmässigt reparerat.



Löst hängande blindbottenskivor förekommer punktvis.

Blåbetong noteras på de två övre skiften med sten på grundmuren. Blåbetong är känt för att kunna avge förhöjda radonvärden. Radon är en radioaktiv och hälsoskadlig gas.



Grundmuren är generellt fuktbelastad från angränsande mark. Dagvattnet tränger in i krypgrunden. Mineralutfällning noteras längs med grundmuren.



Flera behållare med råttgift noteras, vilket tyder på att man haft problem med skadedjur.

Plast hänger ner mellan bjälklag och grundmur, vilket är avvikande.

Bjälklaget är uppstöttat på flera ställen med stolpar som står ner på träbitar mot marken.

Toalettstolens avloppsrör ligger löst ovanpå avloppsrörbitar som uppallning.

Plast på mark saknas, vilket ökar fuktbelastningen från marken.

Vid utblåset från krypgrunden, där undertrycksfläkten blåser ut luften, noteras en skarp avvikande lukt.

Se fortsatt teknisk utredning 4.

RISKANALYS

1. Även om det inte finns synliga problem idag kan sådana inte helt uteslutas då det finns avvikelser och ej fackmässigt utfört arbete.
2. Plåt detaljer skall hindra fukt att tränga in i angränsande konstruktioner. När plåt detaljerna är bristfälliga eller när de saknas finns det en risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

1. På grund av den avvikande lukten som noteras i huset och att orsak och omfattning delvis är okänd rekommenderas en vidare utredning samt förslag på åtgärd. Utredningen bör utföras av en sakkunnig fackman.
2. På grund av de noterade skadorna kring murstocken och takets brister och att orsak och omfattning delvis är okänd rekommenderas en vidare utredning samt förslag på åtgärd. Utredningen bör utföras av en sakkunnig fackman.
3. På grund av skadorna som noteras på fasad och stomme och att orsak och omfattning delvis är okänd rekommenderas en vidare utredning. Utredningen bör utföras av en sakkunnig fackman samt ge förslag på åtgärd.
4. På grund av skadorna som noteras i kryppgrunden och att orsak och omfattning delvis är okänd rekommenderas en vidare utredning. Utredningen bör utföras av en sakkunnig fackman samt ge förslag på åtgärd.

Vänliga hälsningar

Besiktningsbolaget Risberg AB

Alexander Risberg

Byggnadsingenjör/ Besiktningsman SBR

0707-47 27 47

info@risbergab.se

www.risbergab.se

Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsstekniker har inte el-behörighet. Besiktningssteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Okänt
Övriga upplysningar:	2019 ny varmvattenberedare 2018 nya radiatorer i hela huset
lakttagelser:	Ojordade vägguttag förekommer. I köket förekommer elinstallationer som är fackmässigt utförda. Strömbrytaren i entrén mot köket sitter löst. Spotlights i köket blinkar och har fel transformator. Löst hängande elkablar noteras i köket. Kopplingsdosor utan täcklock förekommer delvis. I entrén förekommer både ojordat uttag och jordat uttag, vilket är en avvikelse. Nya elinstallationer noteras i sovrum 1 och sovrum 2. Vägguttagen är ojordade medan kablarna är jordade. Anledningen till detta är okänd. Äldre vägguttag saknar petskydd vid entré mot baksida.
Slutsats och rekommendationer:	Elanläggningen är delvis äldre och behöver ses över av en behörig elektriker.

Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningsförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsteknikern garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Okänt
Vattenförsörjning:	Vatten via samfällighet
Typ av avlopp:	Avlopp via samfällighet
Övriga upplysningar:	2019 nytt badrum 2019 ny varmvattenberedare 2025 bdt avlopp Vatten och avlopp via samfällighet.
lakttagelser:	I krypgrunden noteras bristfälligt uppfästa vattenrör och avloppsrör. Äldre vattenledningar noteras i krypgrunden. Håll under uppsikt då äldre vattenledningar ofta drabbas av läckage. Vattentillförseln till ismaskinen är avklippt och ligger löst under köket.
Slutsats och rekommendationer:	Se över uppfästningen av rören i krypgrunden. Byt ut de äldre vattenrören i krypgrunden. Säkra vattentillförseln till kyl/frys som ligger under köket.

Bilaga 3 – Fuktmätning

Mätning

Information från uppdragsgivare:	Ingen information lämnades.
Utförande:	Stickprovsmässiga mätningar har utförts på grundkonstruktionen och på delar av övriga stomkonstruktionen i huvudbyggnaden. Mätningarna kan ej garantera en riskfri konstruktion. Mätningen utfördes med Protimeter Surveymaster samt Protimeter hygromaster.
Information:	<p>Fuktigheten ändras över året på grund av årstid och temperatur. Sommartid är det som fuktigast i kryppgrunden och källaren. Under vinterhalvåret är det som fuktigast på vinden.</p> <p>Luftfuktighet (RF)</p> <p>Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (% RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten fälls ut i form av små vattendroppar. Men redan vid 60 % RF korroderar stål, vid 70 % -75 % RF finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel). I Sverige ligger medelvärdet för utomhusluften över året runt 80 % RF.</p> <p>Fuktkvot (FK)</p> <p>Ett materials fuktighet, t.ex. en regel eller en vindskiva, mäts oftast i fuktkvot (FK). FK är ett mått på förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Vid fuktkvoter överstigande 17 % i gran och furuvirke finns det risk för mikrobiell tillväxt (mögel).</p>

Resultat Fuktmätning

Krypgrund

Fuktkvotsmätning:

Undersidan av bjälklaget: 20,9 % fuktkvot.



Undersidan av bjälklaget: 21,9 % fuktkvot.



Undersidan av bjälklaget: 22,7 % fuktkvot.



Slutsats och
rekommendationer:

Förhöjda fuktvärden noterades i krypgrund. Detta behöver åtgärdas, kontakta en sakkunnig fackman för vidare konsultation.

Bilaga 4 – Radonmätning

Rådgivande korttidsindikering av Radon

Exponeringstid	Ca 120 min
Mätinstrument	Radon Eye RD200
Radonhalt	36 Bq/m³ Värdet är beräknat på ett genomsnitt över exponeringstiden.

Beskrivning av risk

Radon är en lukt och färglös ädelgas som vid för stor exponering kan orsaka lungcancer. Radongashalten kan variera beroende på årstid, boendevanor och radonkälla. Gällande riktvärde för radonhalt i bostad är 200 Bq/m³. Man kan få olika årsmedelvärden beroende på vilken tid du gör mätningen därav så finns det en felmarginal på ca 30%.

Bilaga 5 – Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning röckanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

Bilaga 6 – Villkor för Överlåtelsebesiktning för köpare

Överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses köparen av fastigheten 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 köpare 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.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges köparen ett underlag för att bedöma fastighetens skick och vilka förväntningar köparen rimligen kan ha på fastigheten. Besiktningsutlåtandet kan ha betydelse vid förhandling om villkoren för fastighetsköpet, t ex förhandling om priset. Överlåtelsebesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare är skyldig att genomföra enligt jordabalken, men utgör en del av denna undersökningsplikt.

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.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) 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.

2) 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 skyddsrum, 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.

3) 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.

4) 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 överlåtelse-besiktningen. 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 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 omständigheter 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 ett belopp motsvarande skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet och överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 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

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklamerats respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att fastigheten är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att besiktningen skall bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om fastigheten som behövs för överlåtelsebesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid överlåtelsebesiktningens påbörjande.

Besiktningsmannen ansvarar inte för att fastighetens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt skall ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege ska 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.

Antecknade fel, 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.

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.

Sedan uppdragsgivaren läst besiktningsutlåtandet kan uppdragsgivaren därefter välja ett eller flera av här angivna fem alternativ, beroende på vad parterna avtalat.

Antingen att köpa den besiktade fastigheten på de villkor som säljaren angivit,

- 1) **eller** att avstå från att köpa den besiktade fastigheten,
- 2) **eller** att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtandet inleda en diskussion med säljaren om pris och andra villkor för köp,
- 3) **eller** att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger,
- 4) **eller** att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den påtagliga risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen är infriad eller inte.

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.