

Överlåtelsebesiktning

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/rd31>

Överlåtelsebesiktning

En smart besiktning från Besiktningensbolaget

Denna besiktning är utförd av Gustaf Björkman på Besiktningensbolaget. Våra besiktningar utförs enligt riktlinjer från SBR - Svenska Byggingenjörers Riksförbund.

Detta är också ett digitalt besiktningensutlåtande.

Detta innebär att du kan använda vårt AI-verktyg BESIKTOR för att få hjälp att tolka besiktningens innehåll. Skanna Qr-koden med din mobil eller surfplatta så får du chansen att ställa frågor om besiktningens innehåll, dessutom på flera olika språk.

Självklart är ni även välkomna att höra av er direkt till mig om ni har frågor eller funderingar!

Objekt: Lekarydsvägen 28, 342 34 Alvesta

Bästa hälsningar

Gustaf Björkman

Certifierad Besiktningensman SBR

073 322 06 25

gustaf@besiktningensbolaget.se

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/rd31>

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Alvesta Aringsås 18:1
Lekarydsvägen 28, 342 34 Alvesta



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 9 månader efter genomförd besiktning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	1
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	2
OKULÄR BESIKTNING	3
BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	12
BILAGA 2: UPPMÄTNING AV BOAREA	16
BILAGA 3: FUKTKONTROLL	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Alvesta Aringsås 18:1
Adress: Lekarydsvägen 28, 342 34 Alvesta
Kommun: Alvesta
Fastighetsägare: Vitmossens Fastighets AB

Uppdragsgivare

Namn: Vitmossens Fastighets AB
Uppdragsnummer: 2026-150

Besiktningsman

Namn: Gustaf Björkman
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman SBR
Telefon: 0733220625
E-post: gustaf@besiktningsbolaget.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningssuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. Tilläggsuppdrag utförs för fuktmätning och uppmätning av area.
Besiktningsdag: 2026-03-18 kl 8:33
Närvarande: Seuim Lazo - Hyresgäst

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-03-18. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte 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 utlåtandet till uppdragsgivaren.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare
eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Fastigheten förvärvades 2018.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Yttertaget har renoverats av föregående ägare. Sannolikt runt 2009.

2019 Wc/dusch på entréplan renoverades.

2020 Wc/dusch på övervåningen renoverades.

Hyresgäst som har bott i huset under ca 6 år har inte upplevt problem med golvfall i husets våtrum.

Upplysningar om fel
i fastigheten:

Hyresgäst uppger om att vatten kan tränga in i källaren vid kraftigare regn.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	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. 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. 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.
Väderlek:	Cirka 10°C och sol
Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan, delvis med källare
Byggnadsår:	1924
Grundläggning:	Källare, delvis torpargrund
Stomme:	Trä
Fasad:	Puts (revetering) Träpanel
Fönster:	1-glas fönster med lös innerbåge Några isolerglas
Yttertak:	Betongpannor på läkt, underlagsduk och brädor Takpapp vid balkongen
Uppvärmning:	Vattenburet system - Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:

--

Torpgrund:

Torpgrundens är inte åtkomlig för kontroll. För kompletterande kontroll kan en inspektionslucka tas upp.

Risikanaly

Torpgrunder är kända riskkonstruktioner då de är känsliga ur fuktsynpunkt. Ingående träkonstruktioner (t.ex. bjälklag, syllar, etc.) kan drabbas av fuktrelaterade skador som mikrobiella angrepp, träskadeinsekter och rötskador. Vid besikningstillfället noterades ingen avvikande golvsvikt på entréplan och heller inga avvikande lukter i bostaden vilket annars är två vanliga indikationer på att fuktskador förekommer i grunden.

Fasad:**Puts:**

Äldre putsfasad där lokala sprickor förekommer. Runt fönsterkarmar och trösklar finns otäta anslutningar som kan leda till fuktinträngning och följdskador.

Fortsatt teknisk utredning

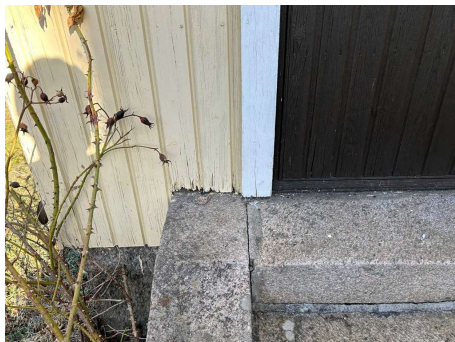
För att bedöma lämpliga åtgärder och omfattning rekommenderas kontakt med murare.



Trä:

Träpanel har rötskador vid anslutning mot stentrappa.
Bakomliggande skador kan ej uteslutas.

Underhållsbehov föreligger vid takfot och vindskivor.

**Fönster/dörrar:**

Sprickor förekommer i färg/kitt. Enstaka glastrutor är trasiga.
Äldre originalfönster som dessa är ofta värda att underhålla och reparera.

Några fönsterbleck sitter löst eller fellutande. Översyn rekommenderas.



Yttertak:

Besiktning begränsas till delar som syns från skorstenen.

Lokala otätheter förekommer längs mednocken. Med fördel kan en nockbandstättning monteras.

Enstaka trasiga takpannor förekommer vid skorsten och ränndalar.

Mossa förekommer på takpannorna vilket medför en ökad fuktbelastning.

**Avvattning:**

Hängrännor har lågpunkter och bör generellt rensas från mossa/skräp.

Rostangrepp förekommer vid balkongens hängrännor.

Vatten från stuprör bör ledas bort från husgrunden.

Balkong:

Tätskikt under balkongens trallgolv är inte besiktningsbart.

Balkongräcke är i behov av målning/underhåll.

INVÄNDIGT:

Allmänt:	Insidan av flera fönster har missfärgningar från kondens. Bostadens allmänventilation bör förbättras. Några rum bör kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum rekommenderas frånluft med kontinuerlig drift.
Våtrum:	Tätskikt bakom kakel/klinkerplattor i husets våtrum är inte besiktningsbart.
Källarplan: Allmänt:	<p>Vid äldre källare får man räkna med att brister kan föreligga i det utvändiga fuktskyddet/dräneringen. Hyresgäst upplyser om att fuktinträngning kan ske i samband med kraftigt regn.</p> <p>Generellt bör man undvika fuktkänsliga material (t.ex. trä eller täta skikt) mot golv/väggytor för minskad risk för fuktskador. Enstaka trädetaljer (t.ex. trappa, hyllor, etc.) är fuktpåverkade pga. kontakt med källargolvet. I övrigt så bedöms befintlig källare som en råkällare som är fri från riskkonstruktioner mot golv/väggar vilket bedöms positivt.</p> <p>Förråd i källaren brukas till förvaring och kontrollerades med skymd sikt.</p>
Entréplan: Hall:	--

Wc/dusch:	<p>Runt golvbrunnen förekommer saltutfällningar. Detta kan ofta härledas till bristande vattenavrinning, t.ex. om vatten blir stående i lågpunkter.</p> <p>Lokalt släpper fogmassa runt golvbrunnen.</p> <p>Golv utanför duschen lutar inte mot golvbrunnen.</p> <p>I övrigt, inget avvikande att notera.</p>
Kök:	<p>Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.</p> <p>Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.</p>
Matplats:	--
Klädkammare:	--
Vardagsrum:	--
Sovrum 1-3:	--
Övre plan:	
Hall:	--

Kök:	--
Förråd:	--
Klädkammare:	--
Vardagsrum:	--
Sovrum:	--
Klädkammare 2:	--
Wc/dusch:	Bomljud förekommer i enstaka klinkerplattor, indikerar nedsatt vidhäftning mot underlaget.

INVÄNDIGT:

Vind:

Mikrobiell påväxt förekommer på delar av takets insida. Något förhöjd fuktkvot uppmättes i takets insida, ca 17 %.

Detta bedöms kunna härledas till att vinden under perioder påverkas negativt av fukt från underliggande bostad. Detta är vanligt i äldre byggnader och kan härledas till bristfällig allmänventilation och otätheter i vindsbjälklaget (t.ex. äldre vindslucka). Generellt bör man vidta åtgärder för en förbättrad ventilation i bostaden. Vinden bör hållas under uppsikt för att tillse att omfattningen inte ökar.

Vind över takkupor var inte åtkomlig för kontroll.

Ventilation från badrummet (övre plan) är felaktigt sammankopplad med avloppsluftningen. Risk finns för oönskad luktspridning. Bör åtgärdas.



Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen 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.

Alvesta 2026-03-18
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman SBR



BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

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 doldafelförsäkring.

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;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

Handlingar och upplysningar

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

Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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 kryptbara.

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 identifiering av invasiva arter, besiktning av 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.

Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen uppräftar ett besiktnings-utlåtande 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

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

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa 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 klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller 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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 månader från avslutat uppdrag.

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.

BILAGA 2: UPPMÄTNING AV BOAREA

Uppmätning av boarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-150

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Adress: Lekarydsvägen 28, 342 34 Alvesta
Byggnadstyp: Villa 1,5 plan, delvis med källare
Byggnadsår: 1924

Mätning Mått är tagna på plats med lasermätare, Bosch 50C.
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Resultat;

Våning	Boarea
Övre plan	81,1 m ²
Entréplan	94,2 m ²

Sammanfattning

Kommentar Bostaden har en yta på 175 m² BOA.

Källaren har en yta på ca 28 m². Utrymmet har dock en lägre takhöjd än 190cm och räknas därför inte som biarea.

Felmarginal för mätningen är +/- 1,5 %.

Alvesta, 2026-03-18
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Besiktningsman SBR

BILAGA 3: FUKTKONTROLL

Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-150

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Adress: Lekarydsvägen 28, 342 34 Alvesta
Byggnadstyp: Villa 1,5 plan, delvis med källare
Byggnadsår: 1924
Uppvärmning: Vattenburet system - Fjärrvärme
Ventilation: Självdrag

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat;

Kontrollplats

Vind

Fuktkvot

17 %

Kritiskt värde

Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke. Vid mätning av luftfuktigheten så ligger kritiskt värde vid ca 75 % (RF). Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas fuktrelaterade skador.

Kommentar

Något förhöjd fuktkvot uppmättes på vinden. Se rekommendationer i besiktningsutlåtandet.

Torpargrunden var inte åtkomlig för besiktning / fuktmätning.

Indikeringsmätningar har utförts vid bostadens ytskikt utan avvikande resultat. Som regel utförs inte indikeringsmätningar vid kaklade våtrum. I våtrum som brukas regelbundet finns det alltid en förväntad fuktbelastning vilket gör mätresultatet svårt att tolka.

Övrigt

Utförda kontroller bör ses som stickprov.

FK = Fuktkvot i procent

Alvesta, 2026-03-18
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Besiktningsman SBR