

Överlåtelsebesiktning

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/yd76>

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: Ågatan 5, 365 33 Lessebo

Bästa hälsningar

Gustaf Björkman

Certifierad Besiktningensman SBR

073 322 06 25

gustaf@besiktningensbolaget.se

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/yd76>

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Lessebo VIOLEN 16
Ågatan 5, 365 33 Lessebo



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	13
BILAGA 2: FUKTKONTROLL	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Lessebo VIOLEN 16
Adress: Ågatan 5, 365 33 Lessebo
Kommun: Lessebo
Fastighetsägare: Göran Liljedahl
Sigrun Aslaug Stefansdottir

Uppdragsgivare

Namn: Göran Liljedahl
Uppdragsnummer: 2026-371

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.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. Skärmtak (groventré) eller uteplatser har inte kontrollerats.
Besiktningsdag: 2026-05-28 kl 8:00
Närvarande: Göran Liljedahl

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-26.
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

Tillhandahållna handlingar:

Radonprotokoll 2006

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 1996.

Följande reoveringar och underhåll är utförda.

2006 Långtidsmätning av radon med godkända värden (100 Bq/m³).

2007 Ny dränering och fuktisolering (platonmatta) runt källaren. Dagvattenledningar ansluts till brunn i trädgården. Servisledning för vatten/avlopp byttes ut i gatan.

2007 Ny fasadputs på cellplastisolering.

2010 Renovering av Wc och badrum av fackman.

2015 Nytt kök. Avväxling av vägg mot matplats.

Yttertaket är äldre. Takpannorna rengjordes 2018. Skorstenen reparerades och kompletterades med huv.

Fönster har renoverats löpande. Hälften av partierna gjordes av en firma för ca 3-4 år sedan. Några fönster går inte att hänga av då fönsterbågen tar i fasadputsens.

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 15°C och växlande molnighet
Byggnadstyp:	Villa i 2 våningar och källare
Byggnadsår:	1940
Grundläggning:	Källare
Stomme:	Trä (plank)
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas fönster med öppningsbara bågar
Yttertak:	Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspont
Uppvärmning:	Fjärrvärme - Vattenburet system
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:

Sprickor förekommer i grundmuren, bedöms sakna teknisk betydelse.

Riskanalys

Motbyggda trappor medför att fasad/grund utsätts för ökad fuktbelastning. Risk finns för fuktrelaterade skador uppstår på fasad och bakomliggande konstruktioner.

Betongtrappa vid groventren har sprickor, kommande renoveringsbehov.



Delar av källarväggens fuktskydd sticker upp för högt (över marknivå) och har bristande infästningar i grundmuren. Översyn rekommenderas.

Grund:

Säljare upplyser om att dränering och fuktisolering runt källaren har renoverats. Dessa delar ligger under marknivån och kan därför inte bedömas.

Krypgrund:

Normal fuktkvot (10%) uppmättes i bjälklaget.

I övrigt, inget avvikande att notera.

Risakanalys

Krypgrunder ses alltid som en riskkonstruktion. Pga. påverkan av fukt från mark/uteluft finns risk att ingående trädetaljer (t.ex. bjälklag) drabbas av fuktrelaterade skador, t.ex. mikrobiella angrepp.

**Fönster/dörrar:**

Skador förekommer lokalt på färg/kitt.

Äldre originalfönster som dessa är ofta värda att underhålla och renovera.

Yttertak:

Taket har förbrukat sin tekniska livslängd (ca 35-45 år).
Underlagspapp är spröd och sprickor förekommer.

Äldre plåtarbeten har bristande täckning över takpannorna.

Risakanalys

Mot bakgrund av ålder och noterade brister förekommer en ökad risk för fuktinträngning och följdskador. Som köpare bör man planera för att renovera taket.

Avvattning:

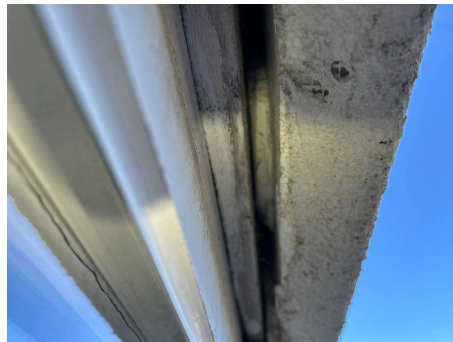
--

Fasad:

Putsen har lokala sprickor och släpp. Kontakt med fackman rekommenderas för att bedöma lämpliga åtgärder.

Risikanalyis

Det är svårt att avgöra om tillräcklig luftning finns bakom putsfasaden eller inte. Putsen är tätad i nederkant men via öppningar syns en distans (spalt) mellan puts/cellplast och trästomme. Man bör beakta att fasader med otillräcklig luftning är en risk ur fuktsynpunkt. Fukt som tränger in i fasaden (t.ex. via sprickor i putsen) kan ha svårt att torka ut och kan leda till skador på bakomliggande konstruktion.

**Övrigt:****Balkong:**

Balkongen har en äldre plåttäckning, viktigt med kontinuerligt underhåll.

Man bör beakta att balkongen saknar räcken och fallskydd.

Risikanalyis

Otäta anslutningar förekommer mellan balkongens plåt och anslutande tröskel/puts. Översyn och tätning rekommenderas för minskad risk för läckage.



INVÄNDIGT:

Allmänt:	Bostadens allmänventilation bör förbättras, t.ex. genom tilluftsventiler i sov-/allrum. I våtrum kan frånluften ställas i kontinuerlig drift.
Källarplan: Allmänt:	Äldre källare utsätts i regel för fuktpåverkan från angränsande mark. Källarväggar har spår av tidvis fuktpåverkan (t.ex. färgsläpp) som främst bedöms uppstått innan källaren dränerades om. Generellt bör man undvika fuktkänsliga material (t.ex. trä eller täta skikt) mot golv/väggytor för minskad risk för fuktskador. Frånsett enstaka trädetaljer (trösklar, mellanväggar, etc.) är befintlig källare fri från riskkonstruktioner mot golv/väggar vilket bedöms positivt.
Tvätt/pannrum:	Äldre golvbrunnar av gjutjärn riskerar med tiden att rosta sönder och bör därför bytas vid kommande renoveringar.
Övriga rum:	Källarens förråd och verkstad var belamrade pga. förvaring. Inget avvikande noterades på synliga delar.

Entréplan:	
Hall:	Fuktspår förekommer på taklistor. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen. Bör hållas under uppsikt. Se även bedömning gällande balkong.
Tv-rum:	--
Klädkammare:	--
Trapphus:	--
Kök:	Rör genomföringar i botten av diskbänkskåpet bör tätas. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.
Wc:	--
Vardagsrum:	--
Övre plan:	
Hall/allrum:	--

Wc/dusch:

Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.

Golv utanför duschplats lutar inte mot golvbrunnen. I duschdelen finns lokala svackor (lågpunkter) i golvlutningen.



Sovrum 1-3:

--

Klädkammare:

--

INVÄNDIGT:

Vind:

Enstaka torra läckagespår förekommer. Se även bedömning gällande tak.

Sidovindar har kontrollerats från luckor med begränsad sikt.

Mikrobiell påväxt förekommer på takets insida, främst vid sidovindar. Detta är vanligt i äldre hus och bedöms kunna härledas till att fuktig bostadsluft läckt upp till vinden via otätheter i mellanbjälklaget (t.ex. springor i innertak). Det går inte vid en okulär besiktning avgöra om dessa missfärgningar är äldre eller ett pågående problem. Generellt rekommenderas att hålla vinden under uppsikt för att säkerställa att omfattningen inte ökar. Viktigt är också att sörja för en god allmänventilation i bostaden.

Normal fuktkvot uppmättes i takets insida (ca 10%). Se bilaga.



Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga 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.

Lessebo 2026-05-28
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 överlåtelsebesiktning uppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

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

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

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

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman.

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

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

- Skilnaden 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 giltigt 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: FUKTKONTROLL

Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-371

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: Ågatan 5, 365 33 Lessebo
Byggnadstyp: Villa i 2 våningar och källare
Byggnadsår: 1940
Uppvärmning: Fjärrvärme - Vattenburet system
Ventilation: Självdrag

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Vind	10 %
Krypgrund	10 %

Kritiskt värde Kritiskt värde gällande fuktkvoten (FK) ligger vid 17 % för i gran och furuvirke. Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas fuktrelaterade skador.

Kommentar Inga förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningen.

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

Lessebo, 2026-05-28
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Besiktningsman SBR