

# Överlåtelsebesiktning

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/mk61>

# 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: Hasselstigen 5, 352 43 Växjö**

Bästa hälsningar

**Gustaf Björkman**

Certifierad Besiktningensman SBR

073 322 06 25

[gustaf@besiktningensbolaget.se](mailto:gustaf@besiktningensbolaget.se)

**Skanna koden!**



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/mk61>

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Växjö Guldbaggen 8  
Hasselstigen 5, 352 43 Växjö



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: FUKTKONTROLL .....	16

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

---

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Växjö Guldbaggen 8  
Adress: Hasselstigen 5, 352 43 Växjö  
Kommun: Växjö  
Fastighetsägare: Robert Avander

### Uppdragsgivare

Namn: Robert Avander  
Uppdragsnummer: 2026-494

### Besiktningsman

Namn: Gustaf Björkman  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Besiktningsman SBR  
Telefon: 0733220625  
E-post: [gustaf@besiktningsbolaget.se](mailto: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 och garage. Vidbyggd del åt väster (förråd & uterum) ingår inte i uppdraget.  
Besiktningsdag: 2026-06-29 kl 13:00  
Närvarande: Robert Avander

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-06-23. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen. 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 2004.

Följande reoveringar och underhåll är utförda.

2004 Braskamin installerades.

2005 Bastu byggdes i källaren.

2010 Fönsterbyte.

2016 JKS reoverade badrummet uppe.

2017 Takomläggning. Garagetaket är av okänd ålder.

2020 Köksreovering.

2025 Nytt kakel/klinker i badrum uppe. Plattorna har monterats på befintliga ytskikt från tidigare reovering (2016).

2014 Ny dränering/fuktisolering vid källarens baksida. I övrigt saknas uppgift gällande dräneringens ålder/utförande. För ca tio år sedan reoverades källarens inredda rum med nivellgolv.

Oljetanken ligger under garagegolvet men är tömd och sandfylld.

Reperationer har utförts av tegelfasad på södersidan för 5-6 år sedan.

Läckage har förekommit vid vattenutkastare i källarvägg, vilket har åtgärdats. Fuktmätning med torra värden har utförts av Torkovent i underliggande trägolv.

Upplysningar om fel  
i fastigheten:

Öppen spis i källare är ej i bruk.

## 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 24°C och sol

Byggnadstyp:

Villa i 1, 5 våning med källare

Byggnadsår:

1958

Grundläggning:

Källare

Stomme:

Trä

Fasad:

Tegel

Fönster:

Isolerglas

Yttertak:

Betongpannor på läkt, underlagspapp och råspont  
Takpapp (garage)

Uppvärmning:

Vattenburet system - Fjärrvärme

Ventilation:

Självdrag

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT:

**Sockel/mark:**

Enstaka sprickor noterades på grundmuren, vilka bedöms sakna teknisk betydelse.

**Grund:**

Säljare upplyser om att delar av källarens dränering har renoverats 2014. Generellt ligger både dränering/fuktisolering under marknivån och dess status kan inte kontrolleras vid en okulär besiktning.

**Fasad:**

Tegelfasaden har sprickor, främst över fönsteröppningar. Lokala frostsador förekommer i anslutning till balkongen.

Kontakt med fackman rekommenderas för vidare bedömning och lämpliga åtgärder.



**Fönster/dörrar:**

--

**Yttertak:**

Äldre plåttäckningar vid takkupor har färgsläpp, kommande underhållsbehov.

Otättheter förekommer mellan avloppsrör och plåthuv. Översyn/tätning rekommenderas.

Skorstenen har fogsläpp.

**Garage:**

Papptaket bedöms vara ålderstiget.

**Risicanalys**

Äldre papptak som bedöms ha förbrukat sin tekniska livslängd (ca 25 år). Låglutande tak som dessa bedöms generellt som en risk gällande fukt-/läckageskador. Kommande renoveringsbehov.

<b>Avvattning:</b>	--
<b>Balkong:</b>	<p>Äldre balkong, man bör beakta att infästning i husets stomme inte går att kontrollera fullt utan förstörande ingrepp.</p> <p>Balkongdörrarna kärvar, justeringsbehov föreligger. Plåtbleck runt dörren har dålig täckning och bör förbättras.</p>
<b>Garage:</b>	<p>Ytorna var belamrade och kontrollerades med begränsad sikt.</p> <p>-Inget avvikande noterades på synliga delar.</p>

INVÄNDIGT:

<b>Allmänt:</b>	Bostadens allmänventilation bör förbättras. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum rekommenderas frånluft med kontinuerlig drift.
<b>Källarplan:</b>  Allmänt:	<p>Enstaka väggar har färgsläpp vilket är vanligt förekommande i äldre källare.</p> <p><b>Risakanalys</b></p> <p>I äldre källare får man räkna med att golv och väggar kan påverkas av markfukt. Detta medför en ökad risk för att fuktskador uppstår invändigt i källaren. Skaderisken är begränsad till konstruktioner där organiskt material eller täta skikt ansluter mot källargolv-/väggar. I befintlig källare finns sådana risker vid påreglade väggar i sovrum och bastu.</p> <p>Källarens trägolv är enligt säljarinformation uppbyggda med ett fukttåligt nivellgolv (dvs distanser mellan golvreglar och betong). För en fuktsäker konstruktion bör dock golvet utrustas med mekanisk ventilation vilket saknas i befintligt fall.</p>
Klädkammare:	Utrymmet var belamrat och kontrollerades med begränsad sikt.
Hobbyrum:	Uttorkade fuktspår förekommer på golv under vattenutkastare.  Se säljares upplysningar.

Sovrum 1:	Påreglade väggar förekommer, se Riskanalys under allmänt.
Matkällare:	--
Tvättstuga:	Äldre golvbrunn av gjutjärn riskerar med tiden att rosta sönder och bör därför bytas vid kommande renoveringar.
Bastu:	Träpanel förekommer vid väggar, se Riskanalys under allmänt. Lokala fuktspår (uppsug) förekommer på träreglar.
Wc:	--
<b>Entréplan:</b>	
Hall:	--
Vardagsrum:	--
Matplats:	--
Kök:	Läckageskydd saknas under kyl/frys och vid diskbänkskåpets botten. Säljare upplyser om att ett läckagelarm finns under diskbänkskåpet.  Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp.  Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.

**Övre plan:**

Hall:

--

Badrum:

Utrymmet är renoverat med nya plattor ovanpå befintliga ytskikt (från 2016). Underarbeten och tätskikt kan inte kontrolleras.

Bristande golvfall och lokala bakfall noterades.

Tröskel saknar uppvikt tätskikt.

Enstaka klinkerplattor har nedsatt vidhäftning (bomljud).

Sovrum 1-3:

Uttorkade fuktspår förekommer i parkettgolv framför balkongdörr.



## INVÄNDIGT:

### **Vind:**

Kontroll utförd från inspektionslucka med begränsad sikt.

Enstaka torra fuktfläckar finns på takets insida. Normal fuktkvot (ca 9%) uppmättes i takets insida.

Mikrobiell påväxt förekommer i lokalt. Problemet är vanligt i äldre hus och tyder på att vinden tidvis har påverkats av fukt från underliggande bostad. För att utesluta vidare uppfuktning bör vinden hållas under uppsikt. Viktigt är också att sörja för en god allmänventilation i bostaden. Ventilationsrör på vinden har tveksamma tätningar, man bör säkerställa att fuktig luft inte släpps ut på vinden.

Åtkomlig vind saknas vid snedtak/takkupor.



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.

Växjö 2026-06-29  
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 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

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet
- c) 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: FUKTKONTROLL

### Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-494

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: Hasselstigen 5, 352 43 Växjö  
Byggnadstyp: Villa i 1,5 våning med källare  
Byggnadsår: 1958  
Uppvärmning: Vattenburet system - Fjärrvärme  
Ventilation: Självdrag

**Mätning** Fuktkontroll utförs med Protimeter

#### Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Vind	9 %
Källarens bastu	21 %

**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** Förhöjda fuktvärden uppmättes vid träreglar i källarens bastu. Generellt rekommenderas att undvika organiska konstruktioner mot källarens golv/väggar.

Normal fuktkvot uppmättes på vind.

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 är stickprov.

FK = Fuktkvot i procent

Växjö, 2026-06-29  
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman  
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant  
Besiktningsman SBR