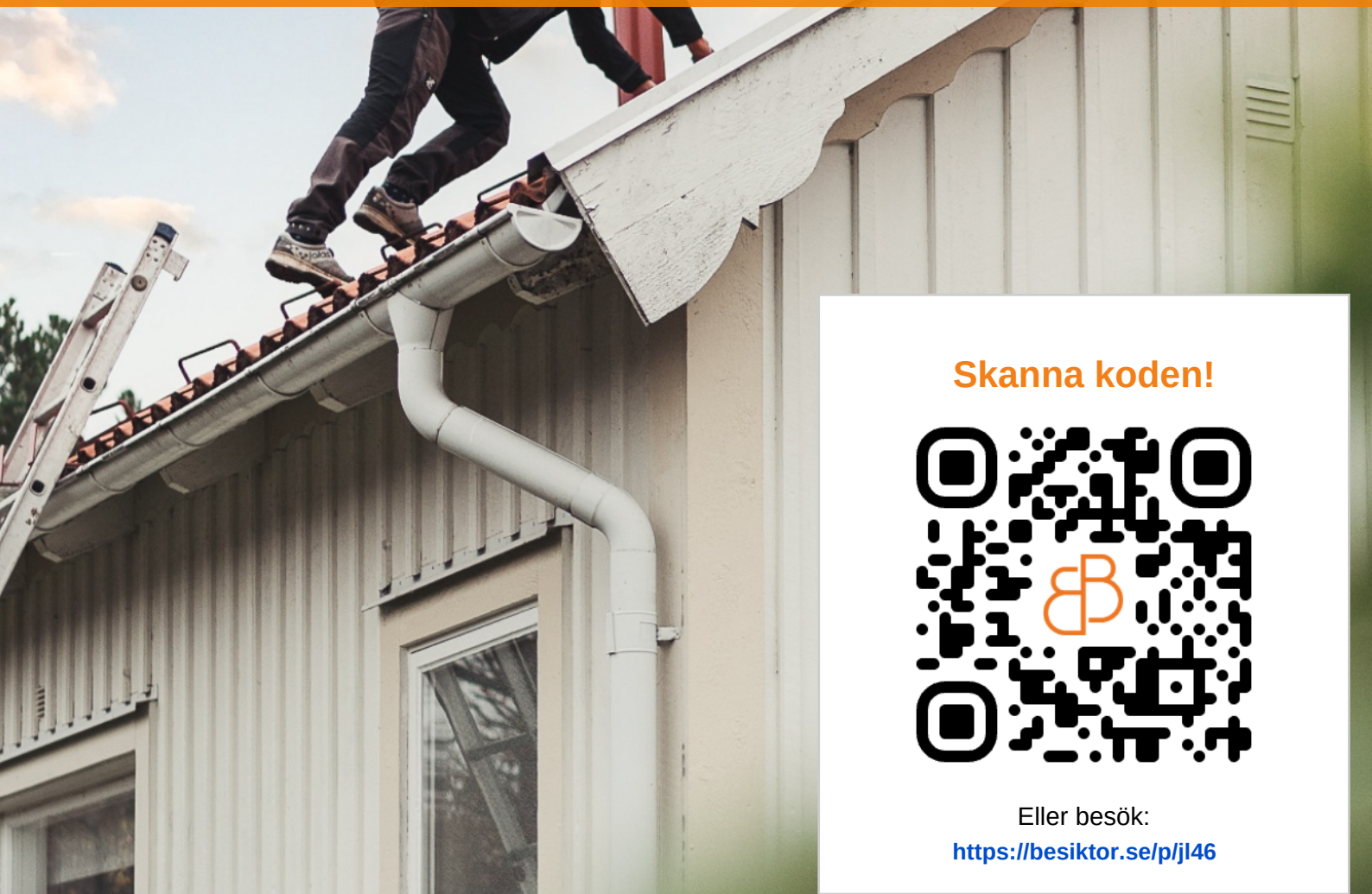
BESIKTNINGSBOLAGET

Överlåtelsebesiktning



Skanna koden!

Eller besök:
https://besiktor.se/p/jl46

BESIKTNINGSBOLAGET

Överlåtelsebesiktning

En smart besiktning från Besiktningsbolaget

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

Detta är också ett digitalt besiktningsutlåtande.

Detta innebär att du kan använda vårat 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: Skansvägen 13, 352 42 Växjö

Bästa hälsningar

Gustaf Björkman
Besiktningsman/Byggingenjör

073 322 06 25
gustaf@besiktningsbolaget.se

Skanna koden!

Eller besök:
https://besiktor.se/p/jl46

2026-09-15

UN: 2026-705

Utlåtande över
ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Växjö Hästhoven 2
Skansvägen 13, 352 42 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.

Besiktningsbolaget Sydost AB
Fölehagsvägen 8, 39239 Kalmar
Tel: 0733220625

www.besiktningsbolaget.se
info@besiktningsbolaget.se
Org nr: 556894-7237

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Växjö Hästhoven 2
Adress:	Skansvägen 13, 352 42 Växjö
Kommun:	Växjö
Fastighetsägare:	Maria Svensson Emma Svensson

Uppdragsgivare

Namn:	Maria Svensson
Uppdragsnummer:	2026-705

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. Carport, altan eller pool ingår inte i uppdraget.
Besiktningsdag:	2026-09-15 kl 8:00
Närvarande:	Boo Gunnarson Per Göran Svensson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-09-10.
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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:	Planritningar
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. Följande renoveringar och underhåll är utförda. Nuvarande ägare sedan byggnationen. 1973 Utfördes en större om-/tillbyggnad då ursprungshuset byggdes ihop med garaget. I tillbyggnaden inrättades ett poolrum, poolen har dock inte varit i drift på ca 40 år. Nytt plåttak över ursprungshuset (norr) har utförts under 1980-talet. Takplåten har haft problem med färgsläpp. Det finns inga uppgifter gällande när/om övriga takytor har renoverats. 2002 Fjärrvärme installerades, värmeväxlaren byttes ut för något år sedan. Några fönster har bytts i vardagsrummet i början av 2000-talet. 2013 byttes fönster i gillestugan. 2026 Ny elledning (servis) från gatan. Från början värmdes huset med oljeeldning. Oljetanken har varit nedgrävd i marken (åt norr). Det är oklart om oljetanken finns kvar eller om den tagits bort.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var obebodd 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 besiktningsbara 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 1-plan med suterrängkällare
Byggnadsår:	1959
Ombyggd / tillbyggd:	1973
Grundläggning:	Betongplatta på mark Delvis suterrängkällare
Bjälklag:	Betong
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel och eternitskivor
Fönster:	2-glas fönster med öppningsbara bågar Isolerglas
Yttertak:	Bandtäckt plåt / aluminium Takpapp (garage)
Uppvärmning:	Vattenburna radiatorer - Fjärrvärme Öppna spisar
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:	Sprickor förekommer i grundmuren, bedöms sakna teknisk betydelse. Lokala fuktuppsug noterades vid grundmuren.
Grund:	Tillbyggda delar är uppförda på betongplatta på mark. **Riskanalys** Äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel för fuktbelastning från angränsande mark. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner (t ex syllar, uppreglade golv, etc.) som har kontakt med betongplattan kan få fuktrelaterade skador, t ex mikrobiella angrepp. Vid tid för husets uppförande var det även brukligt med trääskyddsbehandlat virke i dessa konstruktioner vilket kan medföra lukt som kan påverka bostaden negativt. -Fuktmätning är utförd, se bilaga 1.
Fasad:	Generellt underhållsbehov föreligger träfasad, lokalt förekommer fuktpåverkat virke.
Garage:	Släpp noterades vid putsad fasad åt söder.

Fönster/dörrar:

Generellt underhållsbehov föreligger.

Fukt/rötskador förekommer på fönster åt SV.

Yttertak:

Plåttak:

Äldre plåttäckningar förekommer.

Takets norra del har färgsläpp, lokala rostangrepp förekommer. Kommande underhållsbehov.

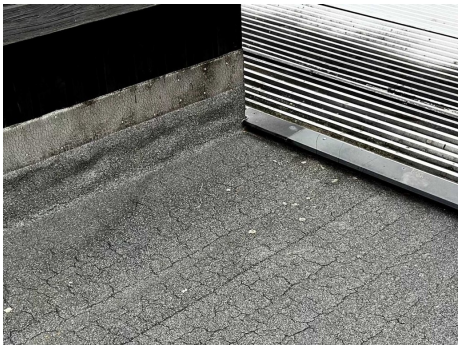
Tillbyggnadens tak (aluminium) är enkelfalsat. Några plåtfalsar är bristfälliga och bör ses över. Generellt rekommenderas kontakt med plåtslagare för bedömning gällande lämpliga åtgärder.

Papptak:

Garagedelen har ett äldre papptak med flera sprickor.

Riskanalys

Mot bakgrund av ålder och sprickbildningar förekommer en ökad läckagerisk. Renoveringsbehov föreligger, kontakt med takläggare rekommenderas.



Avvattning:	Vatten från stuprör bör ledas bort från husgrunden.
Garage:	Det noterades missfärgningar och förhöjd fuktpåverkan på vägg/tak i garagets nordöstra hörn. **Fortsatt teknisk utredning** Vidare kontroll rekommenderas gällande orsak, omfattning och lämpliga åtgärder.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

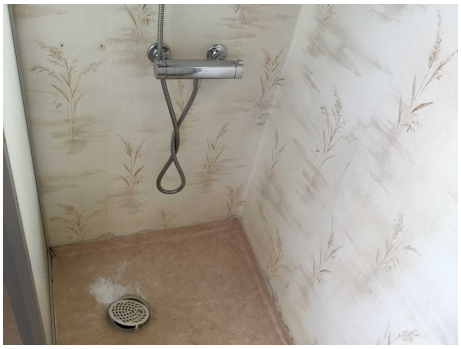
INVÄNDIGT:

Allmänt:	Som ofta i äldre byggnader är byggnadens allmänventilation bristande. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum kan frånluften ställas i kontinuerlig drift. Flera fönster har anlöpta (missfärgade) isolerkassetter.
Källarplan: Allmänt:	Enstaka sprickor förekommer i källarens väggar, bedöms sakna teknisk betydelse. I gillestuga och hobbyrum finns riskkonstruktioner. Golv-/väggar är påbyggda med träkonstruktioner. **Riskanalys** Dräneringssystemet kring källaren är av äldre datum och kan därför ha nedsatt funktion. Detta medför en ökad risk för att fuktskador (t.ex. mikrobiella angrepp, luktproblem, mm.) uppstår invändigt i källaren. Främst föreligger risk för skador vid konstruktioner av organiskt material eller täta skikt mot golv-/väggar. Sådana riskkonstruktioner förekommer vid gillestuga och angränsande hobbyrum.
Gillestuga:	Uttorkade fuktspår förekommer i trägolv intill radiatorer.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Hall:	--
Tvättstuga/pannrum:	Äldre golvbrunnar av gjutjärn riskerar med tiden att rosta sönder och bör därför bytas vid kommande renoveringar.
Klädkammare:	--
Förråd 2st:	--
Hobbyrum:	--
Kulvert:	Kulvert runt poolen är ett naturligt fuktbelastat utrymme. Organiskt material, t.ex. trä, isolering, etc. bör avlägsnas från markytor.
Entréplan:	
Hall:	--
Wc 1:	Äldre ytskikt och standard förekommer.
Sovrum 1:	--

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Bastu:	Bastun är inte färdigställd.
Duschrum:	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt och gjutjärnsbrunn som har förbrukat sin tekniska livslängd. Då flera brister förekommer bör utrymmet renoveras för minskad läckagerisk.
Pool:	Utrymmet har äldre standard, renoveringsbehov föreligger.
Allrum:	--
Vardagsrum:	Parkettgolvet har äldre fuktspår, t.ex. intill radiatorer och blomkrukor. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.
Kök:	Kök med äldre ytskikt och standard.
Matplats:	--
Sovrum 2:	--
Badrum:	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt och gjutjärnsbrunn som har förbrukat sin tekniska livslängd. Då flera brister förekommer bör utrymmet renoveras för minskad läckagerisk. 

Klädkammare:	Äldre läckagespår förekommer i innertaket, bakomliggande skador kan inte uteslutas. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.
Sovrum 3:	--
Wc 2:	Äldre ytskikt och standard förekommer.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INVÄNDIGT:

Vind:

Åtkomlig vind saknas. Byggnaden har en inklädd takkonstruktion.

Riskanalys

Byggnadens innertak följer yttertakets lutning utan mellanliggande vind (parallelltak). Risk finns att skador kan förekomma både från utvändigt takläckage och fuktig bostadsluft som kondenserar i parallelltaket vilket inte går att upptäcka vid en okulär besiktning.

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.

Växjö 2026-09-15
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 överlåtelsebesiktningsuppdraget 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 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 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 upprättar 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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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 överlåtelsetillfället 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 reklamerats respektive framställts 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 försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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.

Ansvaret 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 samman-träffande 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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 2: UPPMÄTNING AV BOAREA

Uppmätning av boarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-705
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:	Skansvägen 13, 352 42 Växjö
Byggnadstyp:	Villa 1-plan med suterrängkällare
Byggnadsår:	1959
Ombyggd / tillbyggd:	1973

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

Resultat;

Våning	Boarea	Biarea
Källare	33,2 m²	59,1 m²
Entréplan	188,1 m²	
Garage		24,0 m²

Sammanfattning

Kommentar Husets yta är 221 m2 BOA och 83 m2 BIA.
Mätosäkerhet anges till +/- 1.5 %.

Källaren räknas delvis som boarea, pga suterräng.

Växjö, 2026-09-15
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Besiktningsman SBR

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 3: FUKTKONTROLL

Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-705
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:	Skansvägen 13, 352 42 Växjö
Byggnadstyp:	Villa 1-plan med suterrängkällare
Byggnadsår:	1959
Uppvärmning:	Vattenburna radiatorer - Fjärrvärme Öppna spisar
Ventilation:	Självdrag

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Uppreglat golv, entréplan	14 %
Uppreglat golv, källare	16 %

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 På entréplan utfördes håltagning/konstruktionskontroll genom bastuns golv. Inga avvikande fuktvärden noterades i åtkomliga reglar.

I källaren utfördes fuktmätning genom renslucka (avlopp, hobbyrum). Uppmätt värde ligger nära kritiskt gränsvärde. Generellt rekommenderas att trädetaljer mot källarens golv/väggar avlägsnas till förmån för fukttåliga alternativ.

Indikeringsmätningar har utförts vid bostadens ytskikt utan avvikande resultat.

Övrigt
Utförda kontroller bör ses som stickprov.
FK = Fuktkvot i procent

Växjö, 2026-09-15
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Besiktningsman SBR