



BESIKTNINGSBOLAGET

Överlåtelsebesiktning



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Växjö Åsen 11
Värendsgatan 31A, 352 35 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	17
BILAGA 2: FUKTKONTROLL	21

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Växjö Åsen 11
Adress: Värendsgatan 31A, 352 35 Växjö
Kommun: Växjö
Fastighetsägare: Tan Tieu
Sin Vang

Uppdragsgivare

Namn: Tan Tieu
Uppdragsnummer: 2026-275

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 och garage. Altaner och pool ingår inte i uppdraget.

Fuktmätningar har utförts och redovisas bland bilagorna.

Besiktningsdag: 2026-04-30 kl 10:00

Närvarande: Tan Tieu
Kadri Hulaj

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-04-29. 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:

Besiktning från 2014, utförd av undertecknad

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.

Följande uppgifter kommer från tidigare besiktning:

Tillbyggnad uppförd i slutet av 1970-talet.

2000 Undertrycksventilation av krypprunden.

2005 Nytt garagetak.

2006 Vinden isolerades med celluosa.

2009 Duschrum (övre plan) renoverades.

Nuvarande ägare sedan 2014:

Elinstallationer i huset har renoverats.

2016 Omläggning av yttertaket.

2016 Fackman renoverade badrum på entréplan.

2017 Tillbyggnad renoverades med nya större fönsterpartier. Bärande balkar monterades över fönster.

2023 Takfönster monterades i sovrum på övre plan.

2025 Invändig renovering av garaget.

Källaren har renoverats 2024 med nytt gym, gästtoalett, relax och biorum. Påreglade källarväggar har renoverats och består nu av fukttåliga stålreglar. Påreglade väggar i biorummet är äldre och består sannolikt av träkonstruktion.

Tidigare ägare har utfört dränering runt garage (ej frostfritt djup) för att undvika att vatten följer berget ner mot husets källare.

Nuvarande ägare har inte upplevt några sådana problem.

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 sol

Byggnadstyp:

Villa i 1, 5 våning med källare

Byggnadsår:

1946

Grundläggning:

Källare
Krypgrund (tillbyggd del)

Stomme:

Betong & tegel
Trä (tillbyggnad)

Fasad:

Tegel

Fönster:

Isolerglas
Några 2-glas i källaren

Yttertak:

Glacerade tegelpannor på läkt, papp och råspont
Takpapp (garage)

Uppvärmning:

Bergvärme - Vattenburet system
Eldstäder och golvvärme (el)

Ventilation:

Självdrag

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:

Sprickor förekommer i grundmuren, bedöms sakna teknisk betydelse.

Krypgrund:

Tillbyggnad:

Krypgrunder bedöms generellt som en riskkonstruktion då ingående trädetaljer (tex bjälklaget) kan få fuktrelaterade skador.

Normal fuktkvot uppmättes i syllar vid besiktningen, ca 13 % FK.

Bjälklagets undersida är inklätt med isolering (cellplast) och går inte kontrollera. Isolering mot marken är sprucken och bör ses över.

Impregnerat virke bedöms förekomma vid syllar. Känt är att behandlat virke kan påverka bostaden negativt genom luktavvikelser.

Fortsatt teknisk utredning

I grunden finns en undertrycksfläkt som bedöms ha installerats för att minska risken att lukt från bjälklaget ska påverka bostaden negativt. Vid besiktningen noterades avvikande lukt i ovanliggande utrymme och installationens funktion bedöms vara bristande. Vidare kontroll gällande orsak och lämpliga åtgärder bör utföras av fackman.



Fasad:

Generellt har tegelfasaden mindre sprickor och fogsläpp vilket är vanligt förekommande vid äldre hus.

Fortsatt teknisk utredning

Vid husets tillbyggnad noterades sprickor och släpp i tegel över fönsterpartier. Vidare bedömning bör utföras av fackman.

**Fönster/dörrar:**

Några källarfönster har underhållsbehov.



Yttertak:

Tillräckligt hög stege saknades för att beträda taket. Begränsad kontroll utfördes från takfot åt söder.

Inget avvikande noterades på synliga delar.

**Avvattning:**

Hängrännor och rännदार bör rensas från löv/skräp.

INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Bostadens allmänventilation bör förbättras. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum rekommenderas kontinuerlig frånluft.

Källarplan:

Allmänt:

Enstaka fuktspår (t.ex. färgsläpp) förekommer på källarens väggar. Detta är vanligt förekommande i äldre källare.

Risakanalys

Källaren har äldre dränering och utvändigt fuktisolering som bedöms kunna ha nedsatt funktion. Detta medför en ökad risk för att fuktskador uppstår invändigt i källaren. Främst föreligger risk för skador vid konstruktioner av organiskt material (t.ex. trä) eller täta skikt mot golv-/väggar. Källaren har påreglade väggar som delvis består av trä (t.ex. biorum) men även fukttåliga stålreglar (t.ex. gym).

Wc:


--

Klädkammare:

--

Gym:

--

Pannrum:	Äldre golvbrunn av gjutjärn riskerar med tiden att rosta sönder och bör därför bytas vid kommande renoveringar.
Tvättstuga:	Utrymmet saknar golvbrunn vilket bör beaktas i händelse av ett läckage.
Förråd 3st:	--
Trappförråd:	--
Relax:	<p>Det går inte kontrollera hur tätskikt har utförts bakom kakel och microcement.</p> <p>Golv i relaxdelen saknar avrinningsmöjlighet till golvbrunn. Golv/avlopp under spabad var inte åtkomliga för besiktning.</p> <p>Vid duschplatsen noterades lokala lågpunkter i golvets lutning.</p> <p>Tröskel mot biorum saknar uppvikt tätskikt.</p> 

Biorum:

--

Övrigt:

Installationer för vattenmätare och golvvärme är inbyggt i källarens väggar (t.ex. gym och wc).

Dessa väggskåp uppfyller inte dagens krav på tätskikt och läckageindikering. Skulle läckage uppstå kan det därför ta tid innan skadorna upptäcks. Med fördel kan ett vattenlarm placeras i dessa skåp.



INVÄNDIGT:

Entréplan:	
Hall:	--
Wc:	--
Badrum:	<p>Tätskikt under kakel är inte besiktningsbart. Golvbrunn under badkar är svåråtkomlig och går inte kontrollera.</p> <p>Fönster vid badkar är en fukt känslig konstruktion och bör skyddas från fuktbelastning.</p> <p>Hela golvet lutar inte mot golvbrunnarna. Avgränsande tröskel saknas mot sovrummet. Klinkerplattor har bomljud (nedsatt vidhäftning).</p> <p>Risakanalys</p> <p>I vägg bakom badkar förekommer bristfälligt utförda rör genomföringar. Fuktbelastning bör undvikas för minskad skaderisk.</p> <p>Vägghängd wc-stol saknar läckageindikering. Utförandet innebär att ev läckage blir svåra att upptäcka innan följdskador uppstår. Enligt säljaren har fogen tidigare varit öppen i nederkant. Kontroll/åtgärd av fackman rekommenderas.</p>

Sovrum 1:	--
Tv-rum:	--
Tillbyggt rum:	Avvikande lukt noterades i utrymmet vilket bedöms kunna härledas till tryckimpregnerat virke i underliggande kryppgrund. Se bedömning gällande kryppgrund.
Förråd:	--
Matplats:	--
Kök:	Diskbänkskåpet saknar tät botten. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besikten.

INVÄNDIGT:**Övre plan:**

Allmänt:

Snedtak förekommer, vid dessa inbyggda takkonstruktioner (där innertaket följer yttertaket lutning) saknas inspekterbart vindsutrymme varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev. skador/inläckage.

I anslutning till sovrums åt söder förekommer uttorkade fuktspår i snedtaket. Dessa är kända från tidigare besiktning 2014.

I övrigt noterades inget avvikande i anslutning till husets snedtak.

Hall/allrum:

--

Sovrum 1:

--

Sovrum 2:

--

Passage:

--

Sovrum 3:

--

Wc/dusch:

Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.

Lågpunkter och svackor finns i golvets lutning.

Tätade skruvhål förekommer i väggar.

Riskanalys

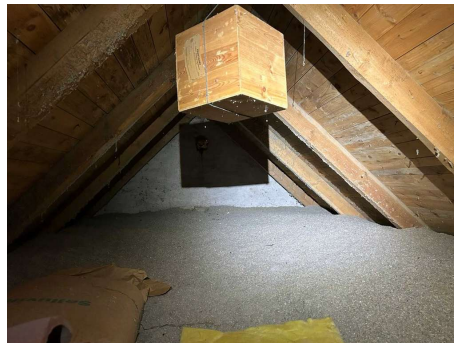
Golvbrunnens manschettduk är felmonterad vilket medför en bristande tätning runt golvbrunnen. Utföranden medför en ökad risk för läckage- och fuktrelaterade skador.

INVÄNDIGT:**Vind:**

Allmänt:

Vinden är inte krypbar. Kontroll utfördes från inspektionslucka.

Normal fuktkvot (10 %) uppmättes i takets insida.



Mikrobiell påväxt förekommer på takets insida. Omfattningen är begränsad och bedöms vara liknande som när undertecknad besiktigade huset 2014.

I äldre hus är det vanligt att fuktig luft från bostaden påverkar vinden negativt. Särskilt tilläggsisolerade vindar som denna kan vara känsliga då utrymmet naturligt blir kallare/fuktigare. Takets insida bör hållas under uppsikt för att tillse att omfattningen inte ökar. Viktigt är också att förbättra bostadens allmänventilation.

Sidovind:

Norr:

--

VIDBYGGD DELGARAGE:**Fasader:**

Utvändiga trädetaljer (t.ex. fasadpanel) har kommande målningsbehov.

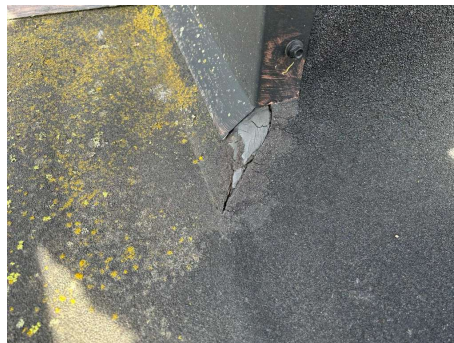
Yttertak:

Garagetaket har uppnått sin tekniska livslängd, ca 20 år.

Otåta uppvik noterades i takpappen.

Risakanalys

Takets ålder och noterade brister medför en ökad risk för läckage-/följdsador. Dessa låglutande garagetak innebär även att vind saknas varpå ev. skador kan ta längre tid att upptäckas. Kontakt med fackman rekommenderas för vidare bedömning.



Invändigt:

Inget avvikande att notera.

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 2026-04-30
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 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 2026-275

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: Värendsgatan 31A, 352 35 Växjö
Byggnadstyp: Villa i 1,5 våning med källare
Byggnadsår: 1946
Uppvärmning: Bergvärme - Vattenburet system
Eldstäder och golvvärme (el)
Ventilation: Självdrag

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Vind	10 %
Krypgrund	13 %

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.

I källaren finns påreglade väggar med träkonstruktioner i enstaka rum (bio). Fuktmätning i väggen kräver förstörande ingrepp och har inte utförts.

Indikeringsmätningar har utförts i anslutning till bostadens kök och våtutrymmen utan avvikelser.

Övrigt

Utförda kontroller är stickprov.

FK = Fuktkvot i procent

Växjö, 2026-04-30
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Besiktningsman SBR