

Överlåtelsebesiktning



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Lessebo Udden 7
Strandgatan 14, 365 42 Hovmantorp



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	14
BILAGA 2: FUKTKONTROLL	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Lessebo Udden 7
Adress: Strandgatan 14, 365 42 Hovmantorp
Kommun: Lessebo
Fastighetsägare: Mahmud Suwan
Zeina Firas Ezzat Suwan

Uppdragsgivare

Namn: Mahmud Suwan
Uppdragsnummer: 2026-632

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, dock ej uterum.
Besiktningsdag: 2026-08-25 kl 9:00
Närvarande:

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för köpare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-08-25.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare
eller dess ombud:

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

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:

Enplansvilla, delvis med källare

Byggnadsår:

1978

Grundläggning:

Betongplatta på mark

Stomme:

Trä

Fasad:

Kalksandsten
Träpanel

Fönster:

Isolerglas

Yttertak:

Betongpannor

Uppvärmning:

Vattenburna radiatorer
Bergvärme
Braskamin

Ventilation:

Självdrag

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT:

Sockel/mark:

Lokala sprickor och färgsläpp noterades, bedöms sakna teknisk betydelse.

Grund:

Betongplatta på mark:

Huset är uppfört på en äldre betongplatta på mark med en övergolvskonstruktion.

Risakanalys

Äldre betongplattor av detta slag utsätts i regel för fuktbelastning från angränsande mark. Detta kan leda till att angränsande konstruktioner (t ex träkonstruktioner, golvbeläggningar, mm.) som har kontakt med betongplattan kan få fuktrelaterade skador, t ex mikrobiella angrepp. Vid tid för husets uppförande var det även brukligt med träskyddsbehandlat virke i dessa konstruktioner vilket kan medföra lukt som kan påverka bostaden negativt.

Fuktmätning är utförd, se bilaga.

UTVÄNDIGT:**Fasad:**

Sprickor och släpp förekommer i tegel. Detta är vanligt förekommande vid liknande fasader och bedöms sakna teknisk betydelse.

Lokala håligheter i fasaden bör tätas.

**Burspråk Ö:**

Otäta anslutningar förekommer mellan fasad, fönster och tegel. Översyn och tätningar rekommenderas.



Fönster/dörrar:

Montage av entrédörr är bristande, tätningar saknas runt dörren. Dörr och sidoljus sitter löst. Åtgärdsbehov föreligger.

Fönster åt SO har målningsbehov.

**Yttertak:**

Yttertaket är äldre.

Otättheter och dålig täckning noterades vid plåttäckningar och längs mednocken. Trasiga takpannor förekommer.

Skorstenen har frostsador, kommande renoveringsbehov.

Riskanalys

Yttertaket har uppnått förväntad teknisk livslängd. Mot bakgrund av stigande ålder och noterade brister ålder ökar risken för inläckage och fuktrelaterade skador.



Avvattning:

Hängrännor har dålig lutning, rostangrepp och otäta skarvar.
Renovering-/bytesbehov föreligger.

INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Bostadens allmänventilation bör förbättras. Det är oklart ifall bostadens mekaniska ventilation fortfarande är i drift.

Elinstallationer är äldre och lösa kablar förekommer både i bostaden och på vinden. Kontakta elektriker för vidare bedömning och lämpliga åtgärder.

Källarplan:

Allmänt:

Färgsläpp och utfällningar förekommer vid källarväggar.

Äldre golvbrunn av gjutjärn riskerar med tiden att rosta sönder och bör därför bytas vid kommande renoveringar.

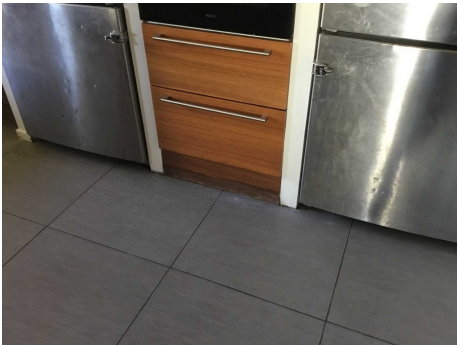
Riskanalys

Dräneringssystemet kring källaren är av äldre datum och kan därför 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. Befintlig källare är en råkällare utan riskkonstruktioner mot golv/vägg vilket bedöms positivt.

Entréplan:

Huvudentré:

--

Vardagsrum:	--
Kök:	Diskmaskinens avloppslang är inte fast förankrad i skåp. Fuktskydd saknas på golv under diskmaskin och kyl/frys. Uttorkade fuktspår förekommer på inredning intill kyl/frys. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen. 
Hall:	--
Sovrum 1:	--
Badrum:	Uppgift saknas gällande utrymmets ålder. Renovering av utrymmet avviker från gällande branschregler på flera punkter. Golvets tätskikt bryts av rör genomföringar. Avlopp och golv under badkar går inte att inspektera. Bristfälliga elinstallationer förekommer intill badkar. Golv utanför duschen lutar inte mot golvbrunnen. Sprickor förekommer i mosaik vid duschplats, orsak och omfattning går inte att kontrollera vid en okulär besiktning. Risikanalys Ovanstående punkter medför en ökad risk för följdskador. Kontakt med fackman rekommenderas för bedömning av lämpliga åtgärder.



Sovrum 2:

Dörrbladet klämmer mot klinkergolvet, justeringsbehov.



Wc/dusch:

Tätskikt bakom kakel/klinkers kan ej besiktigas.

Utrymmet är inte helt färdigställt vid besiktningen. Tvättstället är trasigt, blandare och avlopp är inte monterade.

Läckageindikering från inbyggda installationer (t.ex. vägghängd wc och rörfördelning) är tveksamt utförd. Kontakt med fackman rekommenderas för säkerställande och åtgärd.



Sovrum 3:	--
Allrum:	--
Tvättstuga:	Utrymmet saknar golvbrunn. Det finns inget synligt tätskikt uppvikt mot väggar och trösklar. Sannolikt saknas tätskikt även under klinkergolvet. Riskanalys Utrymmet avviker från gällande branschregler på flera punkter vilket medför en ökad risk för fuktrelaterade skador. Man bör undvika att fuktblasta golvet.
Sovrum 4:	--
Sovrum 5:	--
Entré SV:	--

INVÄNDIGT:

Vind:

Landgångar att krypa på saknas delvis. Delar åt norr och söder har kontrollerats med skymd sikt.

Uttorkade fuktfläckar förekommer vidnock, takfot och genomföringar i yttertak. Detta är vanligt förekommande vid liknande takkonstruktioner och tyder på att otätheter förekommer i den yttre panntäckningen. Lokala otätheter förekommer i underlagstakets skivor vilket bör ses över.

Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.

Dåligt isolerade värmeledningar noterades på vind, bör säkerställas av fackman.



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.

Hovmantorp 2026-08-25
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 doldaelförsäkring.

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 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 kostnads kalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekaäftelsen 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.

Risakanalys

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 risakanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan risakanalys 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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I risakanalysen 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 risakanalys, 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 beskaftenheten 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 risakanalys 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 uppdragsbekaäftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaäftelse 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 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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåntag

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåntag. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåntag i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåntag eller nyttjanderätt till besiktningsutlåntag utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansaret 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 utlåntag skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåntag för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåntag inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåntag för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåntag 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 2026-632

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: Strandgatan 14, 365 42 Hovmantorp
Byggnadstyp: Enplansvilla, delvis med källare
Byggnadsår: 1978
Uppvärmning: Vattenburna radiatorer
Bergvärme
Braskamin
Ventilation: Självdrag

Mätning Fuktkontroll utförs med Protimeter

Resultat;

Kontrollplats	Fuktkvot
Vind	10 %
Ytterväggsyll	14 %

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 Kontroll av syll begränsas till stickprov i östra ytterväggen (bakom golvlister). Inga avvikande fuktvärden noterades. Konstruktionskontroll och håltagning i golvkonstruktionen utfördes ej då fastighetsägare ej närvarade vid besiktningen.

I övrigt, noterades inga förhöjda fuktvärden. 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

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Hovmantorp, 2026-08-25
Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman
Av SBR Diplomerad fuktkontrollant
Besiktningsman SBR