

# Överlåtelsebesiktning



## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Torsås Brod 2:14  
Tjädervägen 5, 385 51 Söderåkra



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 6 månader efter genomförd besiktning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE .....           | 1  |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....              | 2  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....                        | 3  |
| 3. RISKANALYS .....                               | 9  |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING .....               | 10 |
| BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning ..... | 11 |
| BILAGA 2: Fuktkontroll .....                      | 15 |
| BILAGA 3: Radonindikering .....                   | 16 |

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Torsås Brod 2:14  
Adress: Tjädervägen 5, 385 51 Söderåkra  
Kommun: Torsås  
Fastighetsägare: Johnny Hansson

### Uppdragsgivare

Namn: Johnny Hansson  
Uppdragsnummer: 2025-144

### Besiktningsman

Namn: Roger Klaesén  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Besiktningsman  
Telefon: 072 322 28 46  
E-post: roger@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. Altanyta samt garage ingår ej i uppdraget. (Samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)

Besiktningsdag: 2025-03-26 kl 9:00

Närvarande: Johnny Hansson  
Roger Klaesén, Besiktningsbolaget Sydost AB

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-25. 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.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna  
handlingar:

Åtgärdslista från husägaren

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 2009.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Renoveringar är utförda 2010.

Nytt badrum med golvvärme.

samt renoverade ytskikt.

2011 utfördes ny träpanel samt målning på ytterfasad.

2012 utfördes renovering av yttertak på huvudbyggnaden.

2015 nya fönster/dörrar i byggnaden, ej fönster i källaren. Se även upprättad lista från säljaren.

Upplysningar om fel  
i fastigheten:

Papptak på garage är äldre och i behov av renovering. det har noterats ett inläckage på insida av garagetaket.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var fullt 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  
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.

Byggnadstyp:

Flerplanshus

Byggnadsår:

1973

Mark:

Gräsytor

Grundläggning:

Betongplatta på mark/källare

Bjälklag:

Träbjälklag

Stomme:

Murverk/ trä

Fasad:

Tegel/trä

Fönster:

3-glas fönster, samt enstaka 2-glas kopplade bångar

Yttertak:

Papptak

Uppvärmning:

Luft/luftvärmepumpar samt el-radiatorer

Ventilation:

Självdreg

Vatten:

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT:

|                        |                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sockel/mark:</b>    | Växtlighet bör undvikas i anslutning till byggnaden, för en minskad fuktbelastning till grundkonstruktionen.                |
| <b>Fasad:</b>          | Består av kalksandssten samt trä, det noterades inget avvikande på besiktningsbar yta.                                      |
| <b>Fönster/dörrar:</b> | --                                                                                                                          |
| <b>Yttertak:</b>       | Delar av yttertaket döljs av solpaneler, på övriga ytor noterades inget avvikande.<br>Taket på huvudbyggnaden är renoverat. |
| <b>Avvattning:</b>     | Regnvattenledningar är anslutna till markrör, vilket är positivt.                                                           |
|                        |                                                                                                                             |

INVÄNDIGT:**Allmänt:**

Det rekommenderas att komplettera våtrum med fläktar som har kontinuerlig drift, för att leda bort fukt samt för ett luftombyte i byggnaden.  
Sovrum rekommenderas att komplettera med fönsterventiler.

**Entréplan:**

Hall:

--

Kök:

Det skall vara en tät botten i diskbänkskåpet, vilket är ett förekommande försäkringskrav.

Allrum:

--

**Övreplan:**

Sovrum 1:

--

Sovrum 2:

--

Sovrum3:

--

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Duschrum:                         | Ytorna är belagda med kakel och klinker, tätskikt under kan ej besiktigas. Det noterades brister i golvfallet. Läs mer under riskanalys.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Nedre plan:</b><br>Gillestuga: | Golvkonstruktionen på detta plan, är enligt bilder en träkonstruktion med nedgjutna reglar, vilket var vedertaget på 1970 talet, men bedöms nu med en risk ur lukt och fuktsynpunkt. Det är förekommande med montage av en undertrycks ventilation, vilket också har monterats med utblås via ytterhörn, det är av vikt att installationen fungera. Skulle en renovering utföras bör konstruktionen rivas ut. |
| <b>Nedreplan:</b><br>Verkstad:    | Bedöms med likvärdig golvkonstruktion som gillestuga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Källarplan:</b><br>Allmänt:    | Äldre källare, se riskanalys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Wc:                               | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tvättstuga:                       | Golvbrunn under skåp är ej åtkomlig och skräpfylld, varvid kontroll utgår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Duschrum/bastu:                   | Äldre gjutjärnsbrunn noterades i dusch. Det bedöms ej vara något tätskikt applicerat på betongytan. Läs mer under riskanalys.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Hobbyrum/förråd:

Fuktgenomslag noterades på nedre del av ytterväggar, läs mer om allmänt källare och täta skikt.

## INVÄNDIGT:

### **Vind:**

Vindsutrymmet är lågbyggt, och medför begränsad sikt.  
Kontroll har skett från lucka.  
På del av ytan noterades fuktspår, som bedöms uppstå när  
frånluften i byggnaden är undermålig.  
Läs mer under riskanalys.

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Övreplan, Duschrum

Felaktigt tillskuren brunnsmanschett kan medföra att manschetten tätar dåligt mellan golvbrunn och golvets tätskikt, och risk för skada. På golv i duschzonen samt runt klinkerramen noterades att mjukfog har applicerats, vilket kan förhindra avrinning och bör demonteras.

#### 3.2 Nedre plan, Gillestuga

Uppreglade trägolv i källaren bör anses som en riskkonstruktion. Dräneringen är gammal och betongplattan och grundmuren kan transportera in markfukt. Träkonstruktioner är känsliga och har en begränsad möjlighet för att kunna hantera fukttillskottet, fukthalter i grundmurar kan förväntas bli högre med tiden. Risk för fuktskador finns i ett uppreglade golv i källaren.

#### 3.3 Källarplan, Allmänt

Äldre källare av detta slag utsätts i regel för fuktpåverkan från angränsande mark. För minskad risk för fuktrelaterade skador så bör man generellt undvika fuktkänsliga material (t.ex. täta skikt, träkonstruktioner, etc.) mot golv och väggar.

Täta skikt (t.ex. plastmatta, tapet) samt konstruktioner av organiska material (t.ex. trä, textil) bör undvikas mot golv- och väggytor för att minska risken för fuktskador.

#### 3.4 Källarplan, Duschrum/bastu

En gjutjärnsbrunn saknar en klämringsfunktion för tätskikt, varvid det bedöms att duschen saknar ett underliggande tätskikt.

#### 3.5 Vind

Mikrobiell påväxt förekommer i begränsad omfattning på takets insida. Detta är vanligt i äldre hus och bedöms kunna härledas till att vinden har påverkats av fukt från bostaden. Det går inte vid en okulär besiktning att avgöra om dessa missfärgningar är äldre eller ett pågående problem. Generellt rekommenderas att hålla vinden under uppsikt för att säkerställa att omfattningen inte ökar. Viktigt är också att sörja för en god allmänventilation i bostaden.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

--

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.

Söderåkra 2025-03-26  
Besiktningsbolaget Sydost AB

Roger Klaesén  
Besiktningsman



Länk till bilder

## BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning

### ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaäftelsen.

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

##### Uppdragsbekaäftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### 1) 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.

##### 2) 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 uppdragsbekaäftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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 uppdragsbekaftelsen 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.

### 3) 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

### 4) 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 besiktningsutlåtande 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse 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

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. 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 besiktningsutlåtandet 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 bohav.

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 besiktningsutlåtaget**

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtaget eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtaget 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 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtaget skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtaget för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtaget bättre rätt än uppdragsgivaren.

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlagga 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

### Fuktmätning eller fuktindikering av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-144

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".

#### Byggnad

Adress: Tjädervägen 5, 385 51 Söderåkra  
Byggnadstyp: Flerplanshus  
Byggnadsår: 1973  
Uppvärmning: Luft/luftvärmepumpar samt el-radiatorer  
Ventilation: Självdrag

**Mätning** Protimeter

| Resultat | Kontrollplats | Relativ fuktighet | Temperatur | Fuktkvot |
|----------|---------------|-------------------|------------|----------|
|          | Vind          |                   |            | 11 %     |

#### Kritiskt värde

**Kommentar** Uppmätt värde är lågt

#### Övrigt

RF = Relativ fuktighet i procent

FK = Fuktkvot i procent

Söderåkra, 2025-03-26  
Roger Klaesén  
Besiktningsbolaget Sydost AB

## BILAGA 3: Radonindikering

### KORTTIDSMÄTNING AV RADON I INOMHUSLUFT

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2025-144

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".

#### Byggnad

Adress: Tjädervägen 5, 385 51 Söderåkra  
Byggnadstyp: Flerplanshus  
Byggnadsår: 1973  
Uppvärmning: Luft/luftvärmepumpar samt el-radiatorer  
Ventilation: Självdrag

**Mätning** RadonEye

**Mätperiod** Indikationsmätning.

|                 |                      |                                  |
|-----------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Resultat</b> | <b>Kontrollplats</b> | <b>Resultat</b>                  |
|                 | Inomhus övre plan    | 10 Bq/m <sup>3</sup> radon ± 20% |

**Gränsvärde** 200 Bq/m<sup>3</sup>

**Bedömning/  
Kommentar** Uppmätt värde är lågt.

#### Övrigt

En radonindikering bör anses som en indikativ referens, kan variera med årstider och vädringsvanor.

En indikationsmätning bör följas upp med en traditionell radonmätning.

En långtidsmätning av radon är alltid att rekommendera för att kunna fastställa ett säkrare värde.

Söderåkra, 2025-03-26  
Roger Klaesén  
Besiktningsbolaget Sydost AB