BESIKTNINGSBOLAGET

# Överlåtelsebesiktning



**Skanna koden!**

Eller besök:
**https://besiktor.se/p/rt71**

2026-11-10

UN: 2026-853

# Utlåtande över
# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Mönsterås Ålem 10:39

Slånvägen 8, 384 40 Ålem



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.

Besiktningsbolaget Sydost AB
Fölehagsvägen 8, 39239 Kalmar
Tel: 073 686 8552

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


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ..... 3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR ..... 4
OKULÄR BESIKTNING ..... 5
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ..... 11
BILAGA 2: FUKTKONTROLL ..... 15


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Ålem 10:39 |
| Adress: | Slånvägen 8, 384 40 Ålem |
| Kommun: | Mönsterås |
| Fastighetsägare: | Evelina Erlandsson och Lars Alexander Svensson |

## Uppdragsgivare

| | |
|---|---|
| Namn: | Evelina Erlandsson |
| Uppdragsnummer | 2026–853 |

## Besiktningsman

| | |
|---|---|
| Namn: | Laura Siliniene Byggingenjör SBR<br>Protokoll granskat av Roger Klaesén<br>Medlem i SBR:s överlåtelsebesiktningsgrupp<br>Av SBR godkänd besiktningsman |
| Telefon: | 073 686 8552 |
| E-post: | laura@besiktningsbolaget.se |

## Besiktningsuppdrag

| | |
|---|---|
| Omfattning: | Okulär besiktning av huvudbyggnad. Övriga fristående byggnader, garaget, altanen och uteplatser omfattas ej av besiktningsuppdraget. |
| Besiktningsdag: | 2026-11-10 kl. 08:00 |
| Närvarande: | Evelina Erlandsson<br>Lars Alexander Svensson |

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-11-05.
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: | Huspärm finns att tillgå. |
| Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud: | Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.<br><br>Fastigheten förvärvades 2022.<br><br>Följande renoveringar och underhåll är utförda.<br><br>Av tidigare ägare:<br>- Delar av golvkonstruktionen renoverades och ersattes med ett flytande golvsystem bestående av frigolit och spånskivor.<br>- Mekanisk undertrycksventilation installerades i delar av golvkonstruktionen.<br>- Luft/luftvärmepump installerades.<br>- Fasadpanelen byttes ut och målades. I samband med detta monterades nya isolerfönster.<br><br>Av nuvarande ägare:<br>- Badrumsfläkt installerades 2022.<br>- Garaget totalrenoverades 2024, inklusive nytt yttertak, ny fasadpanel, ny garageport samt invändig renovering. I samband med detta monterades nya ytterdörrar på bostadshuset.<br>- Radiatorer i sovrum och wc, varmvattenberedare, köksfläkt och diskmaskin byttes ut 2026.<br>- Laddbox installerades 2026. |
| Upplysningar om fel i fastigheten: | Inget avvikande har noterats av fastighetsägare. |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# OKULÄR BESIKTNING

| | |
|---|---|
| Särskilda förutsättningar vid besiktningen: | Byggnaden var bebodd och möblerad vid besiktningstillfället.<br>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.<br>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.<br>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.<br>**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.**<br>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 5°C och växlande molnighet |
| Byggnadstyp: | Enplansvilla |
| Byggnadsår: | 1976 |
| Grundläggning: | Betongplatta på mark |
| Bjälklag: | Trä |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Träpanel |
| Fönster: | 3-glas fönster med isolerkassett |
| Yttertak: | Betongpannor med underliggande läkt och underlagspapp på råspont |
| Uppvärmning: | Direktverkande el-radiatorer och kompletterande luft/-luftvärmepump och kamin |
| Ventilation: | Ventilationen utgörs av tilluft via fönster- och väggventiler samt mekanisk frånluft. Golvkonstruktionen är försedd med separat mekanisk undertrycksventilation. |
| Vatten: | Kommunalt |
| Avlopp: | Kommunalt<br>Samfällighetsvatten finns till bevattning |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD

### UTVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| **Sockel/mark** | -- |
| **Grund** | Huset är uppfört på en äldre betongplatta på mark med flyttande och uppreglade golvkonstruktion.<br>Se Riskanalys<br><br>I en del av golvkonstruktionen har mekanisk undertrycksventilation installerats i syfte att minska fuktnivån i konstruktionen och därmed begränsa risken för lukt från golvkonstruktionen att spridas till bostadens inomhusmiljö.<br>Flytande golvkonstruktion förekommer i delar av byggnaden.<br>Konstruktionen bedöms vara fuktsäker under förutsättning att installationen har utförts fackmässigt och att underlaget varit rent och torrt vid monteringen.<br>-Fuktmättning redovisas i Fuktbilaga.<br><br>**Riskanalys**<br>Byggnaden är uppförd på betongplatta på mark med ett delvis uppreglat golv. Konstruktionen är en känd riskkonstruktion eftersom fuktrelaterade skador kan uppstå i syllar och andra delar av golvkonstruktionen i kontakt med eller i anslutning till betongplattan. Vid byggnadens uppförande var det även förekommande att impregnerat virke användes i fuktutsatta konstruktionsdelar, vilket kan medföra risk för avvikande lukt vid eventuell fuktpåverkan.<br><br>- Ingen avvikande lukt noterades i bostaden vid besiktningstillfället. |
| **Fasad** | Träfasad som avslutas nära altanen utsätts för en ökad fuktbelastning. Viktigt med kontinuerlig kontroll och underhåll.<br> |
| **Fönster/dörrar** | -- |
| **Avvattning** | -- |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

# INVÄNDIGT

| | |
|---|---|
| **Allmänt** | Ljud från golvkonstruktionen noterades, vilket är förekommande vid dessa konstruktioner. |
| **Entréplan** | |
| Hall | -- |
| Sovrum 1 | -- |
| Kontor | -- |
| Sovrum 2 | -- |
| Kök/matplats | -- |
| Tvättstuga | Äldre våtrum som har förbrukat sin tekniska livslängd.<br>Se Riskanalys.<br>Inga förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningen.<br>**Riskanalys**<br>Bostadens våtrum har äldre tätskikt med nedsatt funktion avseende fuktmotstånd. Med hänsyn till ålder bedöms risken för fuktinträngning och efterföljande fuktskador vara förhöjd.<br>Som köparen bör man planera för renoveringar. |
| Vardagsrum | -- |
| Wc | -- |
| Förråd | -- |
| Wc/dusch | Våtrummet har äldre yt- och tätskikt som närmar sig sin tekniska livslängd (20–25 år) och bedöms kunna ha nedsatt funktion avseende fuktmotstånd. Detta innebär en ökad risk för framtida fukt- och vattenskador. Inget avvikande notrades.<br>Som köpare bör man beakta tätskiktets ålder och planera för kommande renovering. |
| Sovrum 3 | -- |


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

## Vind

Uttorkade fuktspår noterades i anslutning till skorstenen. Dessa bedöms härröra från ett tidigare inläckage, vilket enligt uppgift från fastighetsägaren är åtgärdat.
I övrigt noterades inga avvikande vid besiktningstillfället.

-Fuktmättning redovisas i Fuktbilaga.



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.

Ålem 2026-11-10

Besiktningsbolaget Sydost AB

Laura Siliniene
Byggingenjör SBR

# BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## 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.


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

**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 besiktningsmannens 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 besiktnings-utlåtandet 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: FUKTKONTROLL

## Fuktkontroll av riskkonstruktion

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-853

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: | Slånvägen 8, 384 40 Ålem |
| Byggnadstyp: | Enplansvilla |
| Byggnadsår: | 1976 |
| Uppvärmning: | Direktverkande el-radiatorer och kompletterande luft/-luftvärmepump och kamin |
| Ventilation: | Tilluft via fönster/-väggventiler, mekanisk frånluft och undertrycksventilation av golvkonstruktion |

**Mätning** Fuktkontroll utförs med Protimeter och Testo 605i

**Resultat;**

| Kontrollplats | Relativ fuktighet | Fuktkvot |
|---|---|---|
| Vind | | 8,2 % |
| Golvkonstruktion | 55,2 % | |
| Syllen | | 9,2 % |

**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** Stickprovsmätning utfördes i yttervägssyllen via borrhål samt i golvkonstruktionen via den borttagna tröskeln mellan vardagsrum och kontor.
Inga förhöjda fuktvärden noterades vid besiktningstillfället.

**Övrigt**

RF = Relativ fuktighet i procent
FK = Fuktkvot i procent

Ålem, 2026-11-10
Besiktningsbolaget Sydost AB
Laura Siliniene
Byggingenjör SBR


© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1