

Överlåtelsebesiktning

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/pz25>

Överlåtelsebesiktning

En smart besiktning från Besiktningensbolaget

Denna besiktning är utförd av Laura Siliniene på Besiktningensbolaget. Våra besiktningar utförs enligt riktlinjer från SBR - Svenska Byggingenjörers Riksförbund.

Detta är också ett digitalt besiktningensutlåtande.

Detta innebär att du kan använda vårt AI-verktyg BESIKTOR för att få hjälp att tolka besiktningens innehåll. Skanna Qr-koden med din mobil eller surfplatta så får du chansen att ställa frågor om besiktningens innehåll, dessutom på flera olika språk.

Självklart är ni även välkomna att höra av er direkt till mig om ni har frågor eller funderingar!

Objekt: Petsons väg 1, 387 73 Löttorp

Bästa hälsningar

Laura Siliniene

Certifierad Besiktningensman SBR

073 322 06 25

laura@besiktningensbolaget.se

Skanna koden!



Eller besök:

<https://besiktor.se/p/pz25>

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Borgholm GLABO 1:17
Petsons väg 1, 387 73 Löttorp



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

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE	3
HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
OKULÄR BESIKTNING.....	5
BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	11
BILAGA 2: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL.....	16
BILAGA 3: OKULÄR VA-KONTROLL	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Borgholm GLABO 1:17
Adress: Petsons väg 1, 387 73 Löttorp
Kommun: Borgholm
Fastighetsägare: Selma Ingrid Hilde-Gun Svensson

Uppdragsgivare

Namn: Selma Ingrid Hilde-Gun Svensson
Uppdragsnummer 2026-407

Besiktningsman

Namn: Laura Siliniene
Protokoll granskat av Gustaf Björkman
Av SBR godkänd besiktningsman
E-post: laura@besiktningsbolaget.se

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad. Övriga fristående byggnader samt uteplatser omfattas ej av besiktningsuppdraget.
Besiktningsdag: 2026-06-03 kl 13:00
Närvarande: -

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-06-02.
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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället

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.

Fastigheten förvärvades 1982.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Elinstallationerna drogs om 1983.

Fönster byttes 1983 och renoverades 2000.

Våtrummet renoverades 1986.

Köket totalrenoverades, inklusive byte av vattenledningar och eldragningar 1987.

Ytterväggarna målades och grunden putsades 1989.

Kondensavfuktare i krypgrunden monterades 2013.

Skorstenen försågs med insatsrör och vedspisen i köket renoverades 2017. Eldstaden i vardagsrummet är inte i bruk. Befintligt insatsrör är inte anslutet till eldstad.

Taket renoverades, inklusive ny takavvattning 2022.

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var obebodd och 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.</p> <p>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.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Väderlek:	Cirka 15°C och regn
Byggnadstyp:	Villa 1, 5 plan
Byggnadsår:	1932
Ombyggd / tillbyggd:	1960
Grundläggning:	Kryp-/torpargrund
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fasad:	Eternit & trädetaljer
Fönster:	2-glas fönster med öppningsbara bågar
Yttertak:	Plåt
Uppvärmning:	Direktverkande radiatorer
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Egen brunn
Avlopp:	Enskilt avlopp

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Sockel/mark

Enstaka rörelsesprickor förekommer i grundmuren, vilka bedöms sakna teknisk betydelse.

Växtlighet finns i anslutning till bygganden och marklutning delvis mot byggnad noterades vilket kan medföra fuktbelastning på sockel.

Krypgrund

Allmänt

Vid besiktningen uppmättes förhöjd fuktkvot (22 %) i bjälklaget. Detta överstiger kritiskt värde (17 % FK).

I grunden finns en enklare avfuktare. Avfuktare av denna typ (kondensavfuktare) är generellt inte lämplig för de klimat som råder i en krypgrund. Grunden har en öppen anslutning mellan huset och altanen, vilket innebär att avfuktaren inte kan avfukta krypgrundsutrymmet på ett effektivt sätt.

Risakanalys

En uteluftsventilerad krypgrund bedöms alltid som en riskkonstruktion då dess ingående trädetaljer (tex bjälklaget) riskerar att påverkas negativt av fuktig luft från öppningar och mark, främst under sommarhalvåret. Fuktpåverkan riskerar att orsaka mikrobiella angrepp med möjlig följd av oönskad luktspridning till boendemiljön. Lukt kan även uppstå från träskyddsbehandlat virke vilket är vanligt i äldre grunder. Generellt rekommenderas att vidta fuktdämpande åtgärder. T.ex. installation av en sorptionsavfuktare. Kontakta fackman för korrekta åtgärder.



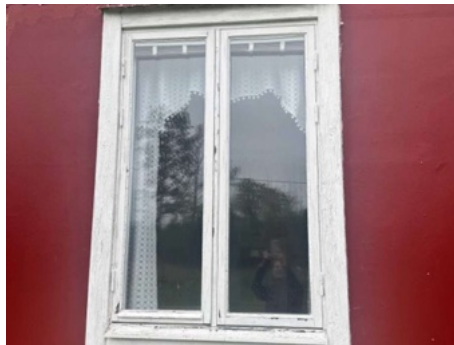
Fasad

Generellt underhålls- och målningsbehov föreligger.

Sprickor samt färgsläpp noterades på eternitplattor och trädetaljer.

**Fönster/dörrar**

Generellt renoverings-/ underhållsbehov föreligger. Färgsläpp och sprickor förekommer.

**Yttertak**

Av säkerhetsskäl kontrollerades taket från position vid takfoten. Inget avvikande noterades på synliga delar.

Avvattning

Vatten från stuprör bör ledas bort från husgrunden.

INVÄNDIGT**Allmänt**

Vid inträde noterades avvikande lukt. Orsak kunde inte fastställas vid besiktningen. Vidare undersökning rekommenderas för att fastställa orsak och lämpliga åtgärder.

Som ofta i äldre byggnader är byggnadens allmänventilation bristande. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler. I våtrum kan frånluften ställas i kontinuerlig drift.

Golven lutar bitvis, vilket är vanligt i denna typ av äldre byggnad.

Entréplan

Entréhall/Hall

--

Allrum

Uttorkade läckagespår noterades i anslutning till fönster. Inga förhöjda fuktvärde uppmättes.



Sovrum 1

--

Sovrum 2

--

Kök/matplats/skafferi

Fuktskydd saknas i diskbänksskåp och på golv under kyl och frys. Vanlig rekommendation från försäkringsbolagen.

Wc/dusch	<p>Äldre våtrum som har förbrukat sin tekniska livslängd.</p> <p>Risikanaly</p> <p>Bostadens våtrum har äldre tätskikt och flera brister förekommer, bl.a. äldre golvbrunn och rörgenomföringar i golv. Mot bakgrund av ålder en ökad risk för läckage föreligger. Som köpare man bör planera för renoveringen.</p>
Övre plan	
Allmänt	<p>Uttorkade läckagespår noterades i anslutning till taket samt i garderoben. Inga förhöjda fuktvärde uppmättes vid besiktningen.</p>
Hall	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Förråd	--
Vind	
Allmänt	<p>Delar av takkonstruktion (t.ex. vidnock och snedtak) är inte åtkomlig för besiktning. Inget avvikande noterades från bostaden vid besiktningen.</p> <p>Besiktning begränsas till mindre öppningar vid sidovindar. Inga avvikande fuktvärden uppmättes vid besiktningen. 9 % Fuktkvot uppmättes i takets insida.</p>

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.

Löttorp 2026-06-03

Besiktningsbolaget Sydost AB

Laura Siliniene

Protokoll granskat av Gustaf Björkman, SBR Besiktningsman.



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 överlåtelsebesiktningssuppletet av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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

Uppdragsbekaftelse

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

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen 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 uppdragsbekaftelsen.

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 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.

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 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 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 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 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 klagörs 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 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 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 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.

ÖVRIGA VILLKOR FÖR TILLÄGGSUPPDRAG

I samband med överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen

2026.1

Okulär elinstallationskontroll

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet och bättre förståelse för el-installationer än en vanlig husköpare eller hussäljare, bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket innebär vissa begränsningar, bland annat ingår inte att göra spänningsmätningar, skruva isär el-uttagen eller öppna el-centralen med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från elsäkerhetsverket. Undertecknad besiktningsman är inte en av Elsäkerhetsverket auktoriserad elektriker.

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av elinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande el-installationer, för en djupare kontroll av el-installationer bör en auktoriserad elektriker anlitas.

Okulär kontroll av vatten och avlopp

Även om besiktningsmannen har i allmänhet större erfarenhet och bättre förståelse för vatten och avloppsinstallationer än en vanlig husköpare eller hussäljare bör uppdragsgivaren vara medveten om att kontrollen sker okulär vilket i sig innebär vissa begränsningar, bland annat ingår inte att göra mätningar, filmningar av rör, asbestinventering, vattenanalys med mera. Dessa typer av kontroller kräver i allmänhet besiktningsmän eller konsult med giltig auktorisation från branschorganisationen "Säker vatten". Undertecknad besiktningsman är inte en av Säker Vatten auktoriserat VVS-konsult.

Noteringar, bedömningar och eventuella rekommendationer som lämnas här bör anses som allmänna och grundar sig på iakttagelser som görs i samband med en okulär inspektion, säljarens uppgifter samt allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar gällande rör-installationer, för en djupare kontroll av vatten och avlopps-installationer bör en auktoriserad VVS-konsult anlitas

Kontrollen bör anses som en begränsad okulär kontroll av vatten- och avloppsinstallationer och innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationer inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

BILAGA 2: OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Okulär kontroll av elinstallationer

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-407.

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: Petsons väg 1, 387 73 Löttorp
Byggnadstyp: Villa 1,5 plan
Byggnadsår: 1932
Tillbyggd: 1960

SAMLAD INFORMATION OM ELINSTALLATION:

Anläggningsålder 1983
Renoveringar 1987
Elcentral Elcentral med porslinssäkringar
Vägguttag Både jordade och ojordade eluttag
Övriga noteringar Enklare gruppförteckning finns vid elcentral, jordfelsbrytare finns installerat

Sammanfattning och eventuella rekommendationer:

Inget avvikande noterades

Löttorp, 2026-06-03
Besiktningsbolaget Sydost AB
Laura Siliniene

BILAGA 3: OKULÄR VA-KONTROLL

Okulär kontroll av vatten- och avloppsinstallationer

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2026-407.

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: Petsons väg 1, 387 73 Löttorp
Byggnadstyp: Villa 1,5 plan
Byggnadsår: 1932
Tillbyggd: 1960

SAMLAD INFORMATION OM VATTEN OCH AVLOPP;

Anläggningstyp Egen brunn
Enskilt avlopp - septiktank från 1986

Anläggningsålder 1987

Tappvatten Blandat

Avlopp Rör i plast

Övriga noteringar Nivåreglerare finns i brunnen

Sammanfattning och eventuella rekommendationer:

Inget avvikande noterades.

Löttorp, 2026-06-03
Besiktningsbolaget Sydost AB
Laura Siliniene