BBN-S-2026-1072-J 2026-10-19

Besiktningsbolaget norrland

I samarbete med Björkstrand Mäklarbyrå, Järpen

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Åre Järpen 9:69
Strandvägen 28, 837 31 Järpen



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.

Besiktningsbolaget Norrland
Lugnviksvägen 82
831 52 Östersund

besiktningsbolagetnorrland.se
Organisationsnummer
662018–9529

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 1

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 2

OKULÄR BESIKTNING 3

BILAGA 1: VILLKOR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 14

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK 18

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER 19

BILAGA 4: Fukt- och konstruktionskontroll 20

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

I samarbete med Björkstrand Mäklarbyrå, Järpen

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Åre Järpen 9:69
Adress:	Strandvägen 28, 837 31 Järpen
Fastighetsägare:	Johan Kjellgren, Frida Kjellgren

Uppdragsgivare

Namn:	Johan Kjellgren, Frida Kjellgren
Uppdragsnummer:	BBN-S-2026-1072-J

Besiktningsman

Namn:	Johan Bodå
Telefon:	070–6389493
E-post:	johan@besiktningsbolagetnorrland.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden och ev. vidbyggt garage/carport. Tilläggsuppdrag: Fukt och konstruktionskontroll av eventuella riskkonstruktioner, fuktindikering i våtrum som ej har kakel/klinker samt energideklaration (Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat dokument)
Besiktningsdag:	2026-10-19 klockan 10:30
Närvarande:	Johan Bodå, Besiktningsman Johan Kjellgren, Frida Kjellgren, Fastighetsägare

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-10-18
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:	Objektbeskrivning Björkstrand Mäklarbyrå-2026 Frågelista Björkstrand Mäklarbyrå-2026
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. Säljaren förvärvade fastigheten 2012. Radonmätning är ej utförd. Sotning och brandskyddskontroll utförs löpande enligt normalt intervall. Kvalitetsdokument för våtutrymmen finns ej. Övriga åtgärder: **Bostad** - Ny styrning av pelletspanna, 2026. - Installation av slutet expansionskärl, 2026. - Byte av kallvattenledningar från garage till pannrum, 2026. - Ny värmestyrning/shunt, 2026. - Huset målat, 2025 (förutom ca 5 meter vid pelletstanken). - Halva grundmuren fixad och målad, 2025. - 9 av 18 fönster målade, 2025. - Byte av avloppsledning under plattan från köket till huvudstammen, 2026. - Inglasning matplats, 2016. - Ny trappa till loft byggd, 2016. - Två mindre sovrum på loftet renoverade, 2016. - Tv-hörna renoverad, 2021. - Renovering av dusch/WC vid köket, 2018. - Tak är omlagt och vind tilläggsisolerades omkring 2010 av tidigare ägare. **Lägenhet** - Totalrenoverade ytskikt, 2012. - Badrum renoverat 2010.
Upplysningar om fel i fastigheten:	Källare från 1800-tal och platta eller källarväggar är såklart inte utförda enligt dagens normer. I pannrummet är plattan gjuten direkt på naturlig jord. Har aldrig upplevt unken eller fuktig luft. Har under 2026 lagat puts i källargången. Kalla golv i hallarna när det är riktigt kallt ute.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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 och 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. Våtrum besiktas med stöd av branschregler, ej strikt utifrån branschregler. **Tätskikt i våtrum som har ytskikt av keramiska material (kakel/ klinker) är ej möjligt att besikta.**

Nivåer/gradering av noteringar/anmärkningar/iakttagelser

1. **Notering ”--”** Innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

2. **Noteringar** Brister/avvikelser/omständigheter som besiktningsmannen anser är av vikt att känna till. Det kan även vara utföranden som man kan/bör förbättra för att undvika att skada uppstår över tid.

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. Detta gäller särskilt konstruktioner som erfarenhetsmässigt bedöms som kända riskkonstruktioner.

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 på sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

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.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Byggnadsbeskrivning

Väderlek:	+/- 0ºC och klart väder med sol
Byggnadstyp:	1 ½ plans friliggande villa med källardel
Byggnadsår:	1888
Grundläggning:	Källare av betong/tegel med betonggrundsula samt krypgrundsdel
Stomme:	Betong/Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Stående Träpanel
Fönster:	2 glas kopplade i bågar, enstaka isolerglasfönster
Yttertak:	Plåt, läkt, äldre undertak av eternit, parallelltakskonstruktion på delar av tak
Uppvärmning:	Kombipanna pellets/el, vattenburna radiatorer, braskamin, vattenburen golvvärme i badrum i entréplan
Ventilation:	Självdrag, våtrumsfläktar i våtrum
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	1	
Grund	2	Puts, färgsläpp och enstaka sprickor förekommer på vissa delar av grundmur.  
Fasad	2	Målningsbehov finns på fasad bakom pelletssilo.
Fönster	2	Överbleck saknas på några fönster. Torrsprickor och färgflagnad finns på några fönster.  
Dörrar	2	Fukt och rötskador finns på nedre delar av äldre garageportar. 

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Avvattning	2	Stuprör avslutas vid hus, är ej anslutna till markledning. 
Yttertak	2	Svacka/ojämnhet finns på takets västra sidor. Mindre rost/missfärgning och lavpåväxt förekommer på tak.  
Vind	2	Vinden är ej besiktad då tak/undertak har bestått/består av asbestcementskivor. Då besiktning/beträdande av vind medför risk för exponering av asbestfibrer, har besiktning av vindsutrymmet ej utförts. Observation har gjorts endast från vindslucka där äldre fuktfläckar syns på vissa delar av takstolar och undertaksbrädor.
	3	Parallelltak i äldre hus med självdrag och/eller med brister i allmänventilation. (Parallelltak finns i salong/bibliotek) **Riskanalys:** Parallelltak i hus med självdrag anses utgöra ökad risk för fuktrelaterade skador. Luftströmmar av bostadsluft kan genom eventuella springor och otätheter ta sig upp i takkonstruktionen. Dessa luftströmmar kan ta med sig fuktig/varm luft från bostaden som i sin tur riskerar att kondensera i parallelltakets konstruktion/mot yttertakets insida, vilket kan leda till fuktrelaterade skador i takkonstruktionen. Observera att någon besiktning av bostadens ventilationssystem inte har ingått i uppdraget.  

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Krypgrund	4	Fukt/rötskador och mikrobiell påväxt förekommer i grunden. Organiskt material finns på mark. Asbest/eternittakpannor finns i utrymmet. Fuktskydd mot mark saknas. Blindbottenskivor har svällningar **Fukt och konstruktionskontroll har utförts i utrymmet med mätvärden över gränsvärden för att mikrobiell tillväxt kan ske. Se bilaga 4.** **Fortsatt teknisk utredning:** Fukt och rötskador förekommer. Mikrobiell påväxt förekommer. Förhöjda fuktvärden förekommer. För att utreda orsaken till och omfattningen av de skador som noterats i krypgrunden rekommenderas att en fortsatt teknisk utredning utförs.  

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

INVÄNDIGT

Allmänt

Självdrag

Husets ventilation besår av självdrag med monterade/fuktstyrda våtrumsfläktar i badrum. Tilluftsventiler saknas i sov/allrum och kondens/spår av kondens finns på fönsterkarmar och mellan fönster. Boverket rekommenderar att all luft i en bostad ska bytas ut på två timmar, vilket man sannolikt inte uppnår i ett hus som har självdrag och en modern värmekälla. Detta kan leda till att fukt inte ventileras bort från bostaden i tillräcklig omfattning. Observera att besiktning av husets ventilation inte har ingått i uppdraget.





INVÄNDIGT

Entréplan

Entréhall	1	--
Wc/Dusch	1	-- Fuktindikering utförd utan anmärkning.
Kök	2	Vred saknas på en strömbrytare/dimmer. **Allmänna noteringar baserade på rekommendationer från de flesta hemförsäkringsbolagen:** Diskbänksskåp har ingen fuktsäker skåpsbotten/otätheter i fuktskydd. Vitvaror (kyl/frys) har inget underliggande fuktskydd. Avloppsslang från diskmaskin saknar upphängningsbygel/väggfast högpunkt. Fuktindikering utförd utan anmärkning.
Allrum	1	--
Sovrum 1	1	--
Sovrum 2	1	--

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Salong	2	Täcklock saknas på en el-kopplingsdosa.
Bibliotek	1	--
Groventré	2	Kondens finns på insida fönster på isolerglasruta, se under allmänt.
Bad/Wc	3	Rörslits/VVS installation/saknar fuktsäkert utförande. Brunnsmanschett är felmonterad/synlig under klämring i golvbrunn. Golvbrunnen ligger monterad i nivå över omkringliggande ytskikt. Fuktindikering ej utförd, se särskilda förutsättningar, okulär besiktning, sida 3. **Riskanalys:** När rörslits/VVS installationer saknar fuktsäkert utförande, vattentäta ytskikt och spillvattenledning, finns risk att eventuellt läckage från VVS installationen kan leda till fuktrelaterade skador och/eller vattenskador i intilliggande konstruktioner och utrymmen. Tätskikt/brunnsmanschett synlig under klämring, klämring ej i bottenläge mot golvbrunn. Vilket medför ökad risk för att vatten kan tränga in/ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador på angränsande konstruktioner som följd. Golvbrunnens ovankant skall ligga i samma nivå som tätskiktet. Då golvbrunnen i utrymmet ligger högre än yt-/tätskiktet innebär det en risk att avrinning ej kan ske till golvbrunn. Fukt kan anrikas runt golvbrunnen och fuktrelaterade skador i intilliggande konstruktioner kan uppstå. Det finns även risk för att unken lukt uppstår då avrinning och därmed upptorkning försvåras.   

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Källarplan

Allmänt	3	Utvändigt fuktskydd med passerad förväntad teknisk livslängd. Puts och färgsläpp förekommer på golv och vägg i delar av källaren. **Riskanalys:** Källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem samt fuktskydd utvändigt källaryttervägggarna) är äldre än 25 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, systemet kan ha nedsatt funktion.
	3	Påreglade mellanväggar förekommer i mindre delar av källaren. **Riskanalys:** Påreglade källaryttervägggar/mellanväggar är kända riskkonstruktioner som på grund av naturlig fuktpåverkan från mark riskerar att drabbas av fuktskador och mikrobiella skador. Detta kan även leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön. Innehåller konstruktionerna träskyddsbehandlat virke finns även risk att avvikande, obehaglig lukt sprids till boendemiljön. Brister förekommer även ofta i underliggande kapillärbrytande skikt (grusfyllning), dränering och/eller dagvattensystem. **Fukt och konstruktionskontroll har utförts i utrymmet med mätvärden över gränsvärden för att mikrobiell tillväxt kan ske. Se bilaga 4.**
	2	Äldre VA installationer förekommer i källare som uppnått sin tekniska livslängd. Golvbrunnar av gjutjärn har rostangrepp.  
Trapp/ Passage	1	--
Förråd 1	1	--
Förråd/ Matkällare	1	--
Pannrum	1	--
Tvättstuga	1	--

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Passage	1	--
Wc	1	--
Sov/Allrum	2	Matta limmad på betonggolv. På grund av naturlig fuktpåverkan från mark kan mattan släppa från underlaget. Mattan och limmet kan också avge lukt som sprids till boendemiljön. 

Övre plan

Stora lägenheten

Trapp/ Loftgång	1	--
Sovrum 1	1	--
Sovrum 2	1	--

Övre plan

Mindre lägenheten

Trapp/ Passage	1	--
Kontor	1	--
Sovrum 1	1	--
Wc/Dusch	3	Tätskikt felmonterad i golvbrunn. Rörgenomföringar finns i golv. Flera fästen för vattenledningar har lossnat i duschzon. Fuktindikering ej utförd, se särskilda förutsättningar, okulär besiktning, sida 3. **Riskanalys:** Tätskikt synlig under klämring, klämring ej i bottenläge mot golvbrunn. Vilket medför ökad risk för att vatten kan tränga in/ner i omkringliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador på angränsande konstruktioner som följd. Rörgenomföringar i golv kan medföra ökad risk för att vatten kan tränga ner i underliggande konstruktioner med fuktrelaterade skador som följd.  
Kök	2	**Allmänna noteringar baserade på rekommendationer från de flesta hemförsäkringsbolagen:** Diskbänksskåp har ingen fuktsäker skåpsbotten/otätheter i fuktskydd. Avloppsslang från diskmaskin saknar upphängningsbygel/väggfast högpunkt. Fuktindikering utförd utan anmärkning.
Allrum	1	--

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

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.

Östersund, 2026-10-23

Besiktningsbolaget Norrland
Johan Bodå
SBR Godkänd Besiktningsman
Certifierad Energiexpert Kiwa/Boverket
Besiktningsbolaget Norrland
johan@besiktningsbolagetnorrland.se
070–6389493

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, inspektionslucker 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 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 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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningsmannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningsmannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Blåbetong
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta
Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.

Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder
Lås.

Dagvattenledning
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt
Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd
Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.

Fuktrelaterade skador
Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

Foder
Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).

Karm
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klämring
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.

Mekanisk ventilation
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär
Vad man kan se med ögat.

Plansteg
De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot
Där taket möter ytterväggen.

Taknock
Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 3: TEKNISKA MEDELLIVSLÄNGDER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/ommurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

BILAGA 4: Fukt- och konstruktionskontroll

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning BBN-S-2026-1071-J
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”

Mätning	**Fuktkontroll utförs med instrumentmodeller:** BES Bollmann träfuktmätare H-DI-3.10, med ombyggd slaghammare HY 2.0. Protimeter SurveyMaster II. Vaisala HM40 med mätprober HMP40S. GANN UNI 1 B50.

Fukt- och konstruktionskontroll

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlåtelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.

Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av inspektionshål kan vara nödvändigt i vissa konstruktioner i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada. Uppmätta mätvärden kan variera på olika ställen i byggnaden/konstruktionen och vid olika årstider. Oavsett uppmätta värden vid fuktmätning anses skada föreligga om synlig mikrobiell påväxt och/eller lukt noteras. De riskanalyser och rekommendationer som anges i utlåtande från överlåtelsebesiktning gäller alltid oavsett resultat av denna kontroll.

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsingrepp.

Begreppsförklaringar

Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga som finns i luften i relation till hur mycket som maximalt kan finnas vid aktuell temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad. Tillförs luften ytterligare fukt fälls fukten ut i form av kondens.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Resultat

Konstruktion 1

Byggnadsdel:	Grund
Utrymme:	Krypgrund
Konstruktion:	Blindbotten/trossbotten/golvreglar/ytterväggsyllar
Fuktmätning:	Fuktkvoten uppmättes till 20,2% Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.





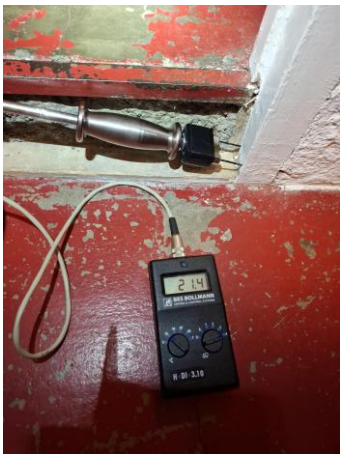
Kommentar:	Uppmätta fuktkvotsvärden ligger över gränsvärden för att risk för mikrobiell tillväxt föreligger.
Sammanfattning:	Utred grundens fuktproblematik, byt ut skadade konstruktioner samt utför åtgärder för att göra krypgrundens miljö torrare.

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1

Resultat

Konstruktion 2

Byggnadsdel:	Källargrund
Utrymme:	Källare
Konstruktion:	Uppreglade källarmellanväggar samt träkonstruktioner anliggande mot betong.
Konstruktions-uppbyggnad:	
Fuktmätning:	Fuktkvoten uppmättes till 21,4%. Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.





Kommentar:	Uppmätta fuktkvotsvärden ligger över gränsvärden för att risk för mikrobiell tillväxt föreligger.
Sammanfattning:	Utred åtgärder för att minska mängden organiskt material som ligger an mot betong utan underliggande cellplastskydd.

Östersund, 2026-10-23

Johan Bodå
SBR Godkänd Besiktningsman
Certifierad Energiexpert Kiwa/Boverket
Besiktningsbolaget Norrland
johan@besiktningsbolagetnorrland.se
070–6389493

© SBR Byggingenjörerna. Version 2026.1