



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT: Fastighet: Åby 1:174
Adress: Valbovägen 80
Kommun: Gävle
Län: Gävleborg

Fastighetsägare:



Beställare:

Tillika fastighetsägare

Besiktningsförrättare:

Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB
Mobil 0705325821

Närvarande vid besiktningen:



Besiktningsdag:

29 oktober 2025

Väderlek:

Mulet + 9 °C

Övrig information av betydelse för
besiktningen:

Besiktningsutlåtandet överlåtes till köparen i
samband med att köpekontrakt tecknas mellan
säljare och köpare.

Besiktningens genomförande och
omfattning:

I samband med besiktningen redovisades
uppdragets omfattning och upplägg.
Övriga byggnader är ej besiktigade.

Arbetsordernummer:

258 0100



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

ÄNDAMÅLET MED BESIKTNINGEN

Med besiktningsförrättare i nedanstående text avses i tillämpliga delar även besiktningsföretaget.

Ändamålet med att genomföra en överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggteknisk undersökning, samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om fastighetens fysiska skick. Resultatet av denna byggtekniska undersökning redovisas på så sätt att besiktningsförrättaren upprättar ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens verkliga skick.

Den information som erhålls genom besiktningsutlåtandet kan ligga till grund för köparens och säljares diskussion om köpeskilling och andra villkor för fastighetsöverlåtelsen. Härigenom minskar risken för att den nyblivna ägaren efter inflyttningen kommer att uppleva missnöje på grund av sina felslagna förväntningar och risken för framtida tvist mellan köpare och säljare minskar samtidigt som möjligheterna till en problemfri fastighetsöverlåtelse ökas. Besiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt. Besiktningen är en del av köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i köparens undersökningsplikt.

FÖRKLARINGAR

Vid besiktningen genomför besiktningsförrättaren en byggteknisk undersökning av fastighetens fysiska skick vid besiktningstillfället. Överlåtelsebesiktningen är en byggteknisk undersökning av bostadsbyggnad och den mark som har teknisk betydelse för bostadsbyggnaden. Besiktning kan även gälla andra byggnader på fastigheten om sådant överenskommit. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaderna faller utanför besiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller besiktningen installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder.

I besiktningen ingår inte miljöinventering, inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådan åtgärd kan dock överenskommas i form av fortsatt teknisk utredning. Fortsatt teknisk utredning, förslag till avhjälpande av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning. För besiktningen gäller de villkor som återfinns i uppdragsbekräftelsen.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

BESIKTNINGENS PRAKTISKA OCH JURIDISKA BETYDELSE

Den information som redovisas i besiktningsutlåtandet ökar parternas kunskap om fastighetens fysiska skick. Man får således redan före köpet en bättre möjlighet att ta ställning till sådant som i annat fall kan leda till missnöje, konflikt och rättsligt efterspel. Informationen i besiktningsutlåtandet får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Brister som avslöjas vid den okulära besiktningen och sådana som antecknas efter riskanalys är redovisade på ett sätt som innebär att köparen före köpet fått kunskap om förhållandena. De brister som antecknats i besiktningsutlåtandet liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias kan en köpare inte göra gällande mot en säljare om inte säljaren lämnat garanti. Garantier och annan information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningen bör också införas i köpekontraktet.

BESIKTNINGENS GENOMFÖRANDE

I samband med besiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdrags upplägg och omfattning med beställaren så att några oklarheter om uppdraget inte föreligger. Besiktningen innehåller fyra moment och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till.

Däremot noteras inte skavanker och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att besiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall beställaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av beställaren.

Efter det att en tilltänkt köpare erhållit och läst ett besiktningsutlåtande skall köparen välja ett eller flera av här angivna fem alternativ:

- att köpa den besiktigade fastigheten på de villkor som säljaren angivit
- eller att avstå från att köpa den besiktigade fastigheten
- eller att med utgångspunkt från informationen i besiktningsutlåtande inleda en diskussion om pris och andra villkor för köp med säljaren
- eller att be säljaren om en skriftlig garanti i köpekontraktet för att fel eller risk för fel som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger
- eller att be säljaren att få utföra en fördjupad undersökning genom en fortsatt teknisk utredning för att klarlägga omfattningen av antecknade fel eller för att förvissa sig om den risk för väsentliga brister som anges i riskanalysen är infriad eller inte.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

1 • Handlingar

Som grund för besiktningen används handlingar samt upplysningar från säljaren som lämnats till besiktningsförrättaren. Handlingar och upplysningar som besiktningsförrättaren får del av antecknas i besiktningsutlåtandet. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten skall besiktningsförrättaren anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet i annat fall än i de avseenden där de framstår som uppenbart felaktiga.

2 • Okulär besiktning

I överlåtelsebesiktningen ingår en okulär besiktning. En okulär besiktning innebär att besiktningsförrättaren undersöker synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark i den mån de är av byggteknisk 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 besiktningsförrättaren av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

Sådan yta eller utrymme ingår normalt i köparens undersökningsplikt även om ytan eller utrymmet inte besiktigas. Om ytor och utrymmen som inte besiktigas får köparen söka information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen t ex genom att säljaren ombeds lämna garanti eller annan specificerad information om den del som inte besiktigas.

Av säkerhetsskäl utförs ej någon fysisk besiktning av yttertaket utsida ovanifrån.

3 • Riskanalys

Vid sidan av de brister som antecknats vid en omsorgsfullt gjord okulär besiktning skall besiktningsförrättaren anteckna om det finns påtaglig risk för att fastigheten har andra väsentliga brister än de som framkommit vid den okulära besiktningen. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen samt sådana förhållanden som det är viktigt för en fastighetsägare att känna till. När risk för väsentlig brist antecknas i besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren lämna en motivering.

4 • Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid de åtgärder som ingått i den okulära besiktningen, liksom om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta brister i sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen föreslås inte fortsatt teknisk utredning. Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalysen finns eller inte.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

FÖRSÄKRING

Den som utför avtalad överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring.

ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

Besiktningsförrättare är ansvarig för skada som besiktningsförrättaren orsakar genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. För detta ansvar gäller nedan angivna begränsningar.

Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 10 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades. Ersättning för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 20 % av ett basbelopp ersätts inte.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker och andra obetydliga brister som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Utför besiktningsförrättaren fortsatt teknisk utredning anses överlåtelsebesiktningen och utredningen vad gäller ansvarsbegränsningen vara samma uppdrag.

Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat när besiktningsförrättaren begär betalning för besiktningen.

Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

FÖRBUD MOT ATT ÖVERLÅTA BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Besiktningsutlåtandet får inte utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren av beställaren överlåtas på annan och får inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

1 – TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Vid besiktningen förekom inga byggtekniska handlingar.

2 – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktningen har skett på de delar som varit normalt åtkomliga utan omfattande omflyttning av belamrade ytor.

Vid fuktkvotsmätning av trä i torpargrunden erhöles fuktkvoter om ca 9.0-11.0 % FK.

Förklaring: Mikrobiell tillväxt på organiska material kan starta vid ca 15.0 – 16.0 % FK.

Allmän information:

Nedanstående uppgifter är noteringar som enbart ligger till grund för en allmän orientering om byggnadens konstruktion och uppförande.

Byggnad i 1 ½ plan med delvis utgrävd källare uppförd 1936.

Stomme till källare är betong och murverk, stomme till byggnad och takkonstruktion är trä.

Fasaderna är beklädda med träpanel, yttertak är belagt med profilerad och falsad plåt.

Fönster är isolerglas.

Byggnaden ventileras med självdragsventilation kompletterad med mekanisk frånluftsventilation från spis, toalett samt källare.

Uppvärmning sker med vattenburen värme från egen anläggning.

Säljarinformation:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av säljare. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsförrättaren.

Säljaren tillträdde fastigheten 1983.

Radonmätning utförd 2008 visar årsmedelvärde överstigande gränsvärde om 200 Bq/m³, ny radonmätning är pågående.

Yttertak är renoverat 2000, tilläggsisolerad 2013, falsat tak till pannrum är omlagt 2022.

Fasader är ommålade 2024 - 2025.

Jordfelsbrytare till elanläggning finns. Balkong över pannrum saknas.

Angivna fel och brister

Möjligtvis felaktigt utförd/monterad träpanel mot norr.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Mark

Lutar mot hus från norr.

Grundmur

Lokalt förekommer rabatter mot grundsockel, *ansamlar fukt och kan bidra till förhöjd fuktbelastning i grund och putssläpp på sockel.*

Brokvist

-

Fasader

Möjligtvis felaktigt monterad träpanel mot norr, *luftspalt mellan ursprunglig och nyare panel tycks saknas.*

Fönster

-

Kallvind *Rekommenderas att emellanåt avsyna utrymmet för att i tid upptäcka ev förändringar*

Vindsutrymme avsynat från vindslucka.

Bristfällig täthet mot uppläckande luft mellan vindslucka och karm (till vindsutrymmet).

Yttertak *Yttertak avsynat från mark, tillträdesmöjlighet saknas*

Lokala skador i bruksfogar och tegel till skorsten.

Torpargrund *Delvis besiktigat*

Organiskt material i form av byggspill mm på mark.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

INVÄNDIGT NEDRE PLAN

Hall

-

Wc

-

Kök

Tippskydd till spis saknas.

Rostanvisning på vattenledning i diskbänksskåp.

Vardagsrum

-

Pannrum

Ytterdörr kärvar/svårstängd.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

INVÄNDIGT ÖVRE PLAN

Hall/rum

-

Sovrum 1

Ojämnheter och svikt i laminatgolv.

Sovrum 2

-

INVÄNDIGT KÄLLARE *Reglad ytterväggskonstruktion*

Dusch/tvättstuga

-



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Åby 1:174

3 – RISKANALYS

3:1 Torpargrund

Torpargrunder kan under sommarhalvåret utsättas för naturlig och förhöjd fuktbelastning som i ogynnsamma fall kan orsaka fuktrelaterade skador (röta och mögel) på/i byggspill samt byggnadsdelar, förutom naturlig påverkan förekommer även installationer (avlopp/vatten mm) som kan gå sönder/läcka och orsaka följdskador.

Rekommenderas att emellanåt inspektera utrymmet så att kostnadseffektiva åtgärder kan sättas in i ett tidigt skede vid tecken på förändringar/skador.

3:2 Källare – reglad konstruktion

I en reglad väggkonstruktion i direktkontakt med grundmurar föreligger det risk för fuktbelastning över de nivåer som är kritiska då organiskt material finns i konstruktionen. Om konstruktionen erhåller skador eller inte beror bland annat på hur stor fuktbelastningen är men också på olika materials täthet, ytskikt mm, mögel och röta kan etableras och avge en avvikande och elak lukt.

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Träpanel mot norr

Vid besiktningen noterades att montering av träpanel möjligtvis utförts på så sätt att luftspalt mellan ursprunglig och nyare träpanel saknas, detta kan på sikt leda till fuktrelaterade skador på/i väggen varför jag rekommenderar att en fackman undersöker saken och lämnar förslag på lämplig åtgärd.

Gävle den 30 oktober 2025

.....
Tommy Morelius