

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Småmuren 1:41

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING
ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT: Fastighet: Småmuren 1:41
Adress: Småmursvägen 104
Kommun: Gävle
Län: Gävleborg

Fastighetsägare:



Beställare:

Tillika fastighetsägare

Besiktningsförrättare:

Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB
Mobil 0705325821

Närvarande vid besiktningen:



Besiktningsdag:

7 september 2026

Väderlek:

Mulet + 15 °C

Övrig information av betydelse för
besiktningen:

Besiktningsutlåtet överläts till köparen i
samband med att köpekontrakt tecknas mellan
säljare och köpare.
Övriga byggnader ingår inte i besiktning.

Besiktningens genomförande och
omfattning:

Innan besiktningens start redovisades uppdragets
omfattning och upplägg för beställare.

Arbetsordernummer:

118 246



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Småmuren 1:41

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 Småmuren 1:41

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

Innan besiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsförrättaren en uppdragsbegränsning till den som beställt besiktningen. Av uppdragsbegränsningen framgår besiktningens omfattning. Före besiktningen går besiktningsförrättaren igenom uppdragsbegränsningen med beställaren så att några oklarheter om besiktningens omfattning inte föreligger.

Besiktningen omfattar inte hela fastigheten utan endast de delar som anges i uppdragsbegränsningen.

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 Småmuren 1:41

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 yttertaketets 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 Småmuren 1:41

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 (reklameras) 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 BESIKNINGSUTLÅTANDET

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 Småmuren 1:41

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.

Fuktindikering utförd på golv samt vägg med plastmatta i våtutrymme visar normala värden.

Fuktkvotsmätning av virke i krypgrunden visar halter mellan 11.0 – 12.0 % FK.

Använda fuktinstrument är Gann Uni 1 samt Protimeter Surveymaster.

Förklaring: Mikrobiell tillväxt på organiska material kan starta vid ca 16.0 – 17.0 % FK.

Allmän information:

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

Byggnad i 1 plan uppförd 1984, inglasad altan är utförd 2015.

Stomme till byggnad inklusive bjälklag är trä.

Fasaderna är beklädda med träpanel.

Yttertaket är belagt med korrugerad plåt.

Uppvärmning sker med direktverkande el samt 2 luft/luft värmepumpar.

Byggnaden ventileras med självdragsventilation kompletterad med mekanisk frånluft från våtutrymme och kök.

Fönster är isolerglas.

Vatten och avlopp via samfällighet.

Säljarinformation:

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

Säljaren tillträdde fastigheten 2024.

Radonmätning är ej utförd.

Torpargrunden är utrustad med sorptionsavfuktare.

Angivna fel och brister

Äldre typ av golvbrunnar.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Småmuren 1:41

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Mark

-

Grundsockel

Grundsockel oputsad.

Fasader

-

Fönster / dörrar

-

Yttertak *Besiktigat från mark*

Färgsläpp på takplåt, rostanvisningar på plåt i vinkelränna.

Kallvind

Spridd förekomst av mikrobiell påväxt på underlagstak.

Takavattning

Avsaknad av takavattning från takyta mot baksida.

Krypgrund

-

Trädäck

-

Inglasad altan

-



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Småmuren 1:41

INVÄNDIGT

Hall

-

Sovrum 1

-

Kontor

-

Sovrum 2

-

Tvättstuga inkl wc/dusch *Ursprungligt utförande*
Slitna/äldre ytskikt, lokala sprickor i svets skarvar på golv och väggmatta.

Kök

-

Vardagsrum

-



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Småmuren 1:41

3 – RISKANALYS

3:1 Torpargrund

Miljön i en uteluftsventilerad grund kan under sommarhalvåret förväntas vara mer eller mindre fuktig på grund av fukttillskott från mark och kondens.

Vid dessa tillfällen kan fuktigheten vara så hög att mögel kan etableras på undersidan av bjälklag och i trossbotten. Under olyckliga omständigheter finns det risk för att denna tillväxt kan avge en avvikande och elak lukt som kan sprida sig till ovanliggande boningsutrymmen.

I denna grund finns en avfuktare installerad för att motverka ovanstående, notera dock vikten av att löpande kontrollera dess funktion.

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Kallvind

Spridd förekomst av mikrobiell påväxt, sannolikt orsakat av kondens, förekommer på underlagstak i kallvind.

Om detta är något som är aktivt för närvarande är svårt att avgöra varför det rekommenderas att hålla utrymmet under uppsikt (vintertid) för att kunna sätta in kostnadseffektiva åtgärder i tid om så erfordras.

4:2 Yttertak

Taket är ursprungligt, dvs över 40 år gammalt, tecken på allvarliga brister förekommer inte men man bör ha i åtanke att den teoretiskt och förväntade livslängden närapå uppnåtts. Det rekommenderas att ägare fram till en renovering håller taket under uppsikt och vidtager åtgärder vid tecken på läckage etc.

4:3 Våtutrymmen

Med tanke på ålder/utförande samt förväntad livslängd på ytskikt kan man räkna med att utrymmena kommer att behöva renoveras inom en inte alltför avlägsen framtid, det rekommenderas att ägare fram till dess håller ytskikten under uppsikt och vidtager åtgärder vid tecken på begynnande skador.

Gävle den 8 september 2026

.....
Tommy Morelius