



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT: Fastighet: Lillhagen 17:5
Adress: Norra Nyvallsvägen 21
Kommun: Gävle
Län: Gävleborg

Fastighetsägare:



Beställare:

Tillika fastighetsägare

Besiktningsförrättare:

Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB
Mobil 0705325821

Närvarande vid besiktningen:



Besiktningsdag:

den 26 juni 2026

Väderlek:

Sol + 21 °C

Övrig information av betydelse för
besiktningen:

Besiktningsutlåtandet överlåtes till köparen i
samband med att köpekontrakt tecknas mellan
säljare och köpare.
Övriga byggnader är inte besiktigade.

Besiktningens genomförande och
omfattning:

I samband med besiktningen redovisades
uppdragets omfattning och upplägg för beställaren.

Arbetsordernummer:

258 0111



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

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 Lillhagen 17:5

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 Lillhagen 17:5

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 Lillhagen 17:5

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 Lillhagen 17:5

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 väggar i Wc/dusch på nedre plan visar normala värden.

Vid fuktkvotsmätning på åtkomligt virke/blindbotten i torpargrund erhöles fuktkvoter mellan 11.0-12.0 % FK.

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

Fuktmätningar är utförda med fuktinstrument Protimeter Aquant.

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 grundlagd på torpargrund med delvis utgrävd källare uppförd 1931, tillbyggnader grundlagda på plintgrund är utförda 2000 och 2003.

Stomme till enklare källarutrymme är betong och murverk, stomme till byggnad fö är trä.

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

Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme.

Byggnaden ventileras med självdragsventilation.

Fönster är isolerglas.

Kommunalt vatten och avlopp.

Säljarinformation:

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

Säljaren tillträdde fastigheten 1989.

Radonmätning är inte utförd.

Avloppsledningar renoverade 2019.

Angivna fel och brister

-



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Inglasad altan

Fuktrosor på vägg under fönster.

Lokala missfärgningar i innertak, dock ej fuktrelaterade.

Betongtrappa

Frostsprängningar på betongtrappa och spricka samt putssläpp på grundmur.

Fasader

Eftersatt målningsunderhåll.

Fönster

Enstaka nedre bleck felaktigt utformade.

Yttertak

Lokalt bristfällig avledning av vatten från stuprör.

Gavel till hängränna mot norr saknas. Glidskydd till takstege saknas.

Kallvind *Kallvindar till utbyggnader inte åtkomliga för besiktning*

Ej kontrollerat då stege till vindsutrymme inte fanns tillgängligt vid besiktning.

Torpargrund

Endast besiktigat från lucka i pannrum, utrymmet bedöms ej tillgängligt pga utrymmesbrist.

Organiskt material på mark.

Plintgrunder *Ej åtkomliga för besiktning*

Avsaknad av fuktåterhållande plastfilm på mark.

Pannrum

Källardörr i mycket dåligt skick.

Möjlig risk för frysning på vatteninstallationer pga kalldrag från trasig källardörr.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

INÄNDIGT NEDRE PLAN

Hall

-

Tvättstuga/dusch *Belamrat med div*
Felaktig lutning inkl lokalt bakfall på golv i duschplats.
Avsaknad av frånluftventilation.

Trappsmyg

-

Wc

Skada på plastmatta vid tröskel.

Vardagsrum *Belamrat med kartonger mm*

-

Sovrum 1

Innertaksbeklädnad (skivor) har lokalt släppt från underlag.

Kök

Tippskyddtill spis saknas.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

INVÄNDIGT ÖVRE PLAN

Hall inkl snedtaksutrymme

-

Sovrum 2

Innertaksbeklädnad (skivor) buktar.

Sovrum 3

Innertaksbeklädnad (skivor) buktar.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Lillhagen 17:5

3 – RISKANALYS

3:1 Torpar/plintgrunder

Uteluftsventilerade grunder (plint/torpargrund) kan under sommarhalvåret utsättas för naturlig och förhöjd fuktbelastning som i ogynnsamma fall kan orsaka fuktrelaterade skador (röt/mögelskador) på byggnadsdelar, förutom naturlig påverkan förekommer även installationer (avlopp/vatten mm) i torpargrunden som kan gå sönder/läcka och orsaka följskador. Rekommenderas att möjliggöra inspektion av utrymmen så att kostnadseffektiva åtgärder kan sättas in i ett tidigt skede vid tecken på skador.

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Kallvindar

Då kallvindar inte är åtkomliga för besiktning går det inte att uttala sig om dessa, det framhålls dock att man bör betrakta ej åtkomliga utrymmen som möjliga "riskkonstruktioner" då det är svårt att upptäcka skador i tid, så att kostnadseffektiva åtgärder kan sättas in i ett tidigt skede.

Gävle den 29 juni 2026

.....
Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB