



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Ölbo 18:3

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT:	Fastighet: Gävle Ölbo 18:3 Adress: Kristinelundsvägen 14 Kommun: Gävle Län: Gävleborg
Fastighetsägare:	Sören Olofsson
Beställare:	Tillika fastighetsägare
Besiktningsförrättare:	Tommy Morelius Probaco i Gävle AB Mobil 0705325821
Närvarande vid besiktningen:	Sören Olofsson
Besiktningsdag:	26 juni 2026
Väderlek:	Omväxlande klart + 22 °C
Övrig information av betydelse för besiktningen:	Besiktningsutlåtandet överlåtes till köparen i samband med att köpekontrakt tecknas mellan säljare och köpare. In samt utvändigt underhåll är kraftigt eftersatt.
Besiktningens genomförande och omfattning:	I samband med besiktningen redovisades uppdragets omfattning och upplägg för beställaren.
Arbetsordernummer:	258 0112



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Gävle Ölbo 18:3

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 säljarens 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 avhjälpan av brister, kostnadsberäkningar och värderingar i övrigt ingår inte inom ramen för en överlåtelsebesiktning. För besiktningen gäller de villkor som återfinns i uppdragsbekräftelsen.



UTLÅTANDE FASTIGHETS BETECKNING Gävle Ölbo 18:3

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 genom 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 Gävle Ölbo 18:3

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 Gävle Ölbo 18:3

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 FASTIGHETSBECKNING Gävle Ölbo 18:3

1 – TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Vid besiktningen förekom inga byggtkniska handlingar.

2 – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden har varit obebodd en längre tid.

Fuktindikering utförd på golv i badrum på nedre plan visar normala värden.

Fuktkvotsmätning på golv och vägg vid missfärgning i trappsmyg visar normala fukthalter.

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 uppförd 1910.

Stomme till byggnad är trä/timmer.

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

Uppvärmning sker med direktverkande el, tidigare med vattenburen värme från pannspis i kök.

Byggnaden ventileras med självdragsventilation.

Kommunalt avlopp, enskilt vatten.

Garage är vidbyggt.

Säljarinformation:

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

Fastigheten tillträdde 1960.

Vedspis/panna i kök har inte nyttjats sedan 1970 talet.

Angivna fel och brister

Mindre läckage från köksavlopp/vattenlås.

Äldre fuktskada på övre plan orsakat av läckage från expansionskärl.

Läckage från garagetak med fuktskador i förrådsrum som följd.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBECKNING Gävle Ölbo 18:3

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Betongtrappa

Skador på betongtrappa.

Balkong

Falsad plåt under trätrall ej besiktningsbar.

Takplåt till skärmtak rostangripen.

Eftersatt målningsunderhåll.

Fasader

Eftersatt målningsunderhåll.

Fönster

Eftersatt målningsunderhåll.

Yttertak

Infästningar (spik) till takplåt rostiga och har lokalt krypit upp ur plåten.

Stuprör släpper vatten nära grund/sockel.

Skador i murfogar och mursten till skorsten.

Möjligtvis bristfällig avledning av vatten från stuprör mot garagetak.

Kallvind

Endast kontrollerad från vindslucka pga svåråtkomlighet.

Fuktpåverkan på övre timmerstock till ryggåstak.

Torpargrund

Ej besiktigad pga oåtkomlighet.

Garage

Fuktskador i förrådsrummets reglade konstruktioner beroende på brister i yttertak, *en avvikande lukt noteras vid inträde till utrymmet.*

Garagedörrar i sämre skick.

Deformationer på takplåt.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Ölbo 18:3

INÄNDIGT NEDRE PLAN

Hall

-

Trappsmyg

Lokal missfärgning på golv samt vägg, bedöms inte bero på fuktpåverkan från mark.

Badrum

Utförande från tidigt 1960-tal med material/tätskikt som för länge sedan uppnått sin tekniska livslängd, *notera risk för fuktrelaterade skador som märks först vid friläggning/reovering.*

Vardagsrum

-

Matrum

-

Kök

Lokal fuktpåverkan på vägg under diskbänksskåp, troligtvis beroende på läckage från köksavlopp.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBEDECKNING Gävle Ölbo 18:3

INVÄNDIGT ÖVRE PLAN

Hall inkl snedtaksutrymme

-

Sovrum 1 inkl snedtaksutrymme

-

Sovrum 2

Äldre fuktskada på vägg under plats för tidigare expansionskärl.



UTLÅTANDE FASTIGHETS BETECKNING Gävle Ölbo 18:3

3 – RISKANALYS

3:1 Torpargrund

Torpargrunder 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) som kan gå sönder/läcka och orsaka följskador.

Rekommenderas att möjliggöra inspektion av utrymmet så att kostnadseffektiva åtgärder kan sättas in i ett tidigt skede vid tecken på skador.

3:2 Takkupa

Takkupor utgör en känslig konstruktion som kräver extra noggrant underhåll. Risk finns för läckage med efterföljande skador bakom/underliggande delar pga svagheter/brister i anslutningar mellan olika byggnadsdelar

3:3 Yttertak

Eftersom infästningar till takplåten förlorar sin tätande förmåga över tid finns det en risk för att fukt kan tränga ner via dessa till underliggande delar med påföljande risk för fuktskador på dessa. En del bleck förefaller blivit utbytta vilket indikerar att problem med yttertak tidigare förekommit, oklart hur gammalt taket är men uppskattningsvis ca 40 gammalt.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Ölbo 18:3

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Kallvind

Då kallvinden endast besiktigats från taklucka inte är åtkomlig för besiktning går det inte att uttala sig om denna, 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.

4:2 Byggnadsstomme av trä

I äldre byggnader med stommar av trä är det inte ovanligt att rötskador kan förekomma i bla bottensyllar och under fönster, dessa skador märks först vid friläggning, exempelvis vid fönster eller panelbyte. Sådana skador är vanligtvis relativt enkla att åtgärda, den som utför dessa bör dock ha kunskap om äldre byggnadsteknik.

Gävle den 30 juni 2026

.....
Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB