



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT: Fastighet: Gävle Lund 2:35
Adress: Fiol Elis väg 22
Kommun: Gävle
Län: Gävleborg

Fastighetsägare: D:bo Sylvia Högström

Beställare: D:bo genom Yvonne Wickman

Besiktningsförrättare: Tommy Morelius
Probaco i Gävle AB
Mobil 0705325821

Närvarande vid besiktningen: Yvonne och Kaj Wilhelm Wickman

Besiktningsdag: 13 juli 2026

Väderlek: Sol + 27 °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 eftersatt.

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

Arbetsordernummer: 2680114



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

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 Gävle Lund 2:35

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 Gävle Lund 2:35

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 Gävle Lund 2:35

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 15 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 Gävle Lund 2:35

1 – TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Vid besiktningen förekom inga byggtekniska handlingar.

2 – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden har varit obebodd ca 4-5 månader.

Eftersatt underhåll, in samt utvändigt.

Allmän information:

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

Byggnad i 1 plan med källare uppförd 1971.

Stomme till källare och mellanbjälklag är betong och murverk, stomme till byggnad för övrigt är trä.

Fasaderna är beklädda med träpanel, yttertak är belagt med betongpannor.

Uppvärmning sker med vattenburen värme från egen anläggning kompletterad med insatsspis i gillestuga.

Byggnaden ventileras med självdragsventilation kompletterad med mekanisk frånluftsventilation från kök.

Garage är vidbyggt.

Kommunalt vatten och avlopp.

Säljarinformation:

Oklart om obligatorisk brandskyddskontroll är utförd.

Jordfelsbrytare till elanläggning finns.

Utförda förändring och förbättringsarbeten

Vatten trängde in i källaren i samband med skyfall/översvämning 2021, följdskador är åtgärdade genom villaförsäkring.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Mark

Rabatter och växtlighet lokalt mot byggnad/grundsockel.

Brokvist

Eftersatt målningsunderhåll inkl lokala rötskador på stolpar mot mark.

Fasader

Eftersatt och lokalt gravt eftersatt målningsunderhåll.

Fönster

Eftersatt målningsunderhåll.

Kallvind

Del av vindsbjälklaget saknar spång.

Yttertak

Lokala skador på tegelpannor i rännal mellan tak och brokvist.

Lokal förekomst av mossor på betongpannor.

Garage

Taktäckning/papp i mycket dåligt skick.

Skador på takavvattning med bristfällig avledning av vatten som följd.

Garageport utrustad med fjädrar.

Inglasad altan

Hela altanbyggnad inklusive tak/takavvattning i sämre skick.

Källartrappa

Sprickor, puts och färgsläpp på grundmur.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

INVÄNDIGT ENTREPLAN

Hall

-

Wc

-

Sovrum 1

-

Sovrum 2

-

Badrum

Ursprungligt utförande , *renoveringsbehov!*

Sovrum 3

-

Sovrum 4

-

Vardagsrum

Innertak buktar.

Matrum

Innertak buktar.

Kök

Tippskydd till spis saknas.



UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

INVÄNDIGT KÄLLARE

Gillestuga

Reglad ytterväggskonstruktion mot motfyllda grundmurar.
Flytande golvkonstruktion på betongplatta.

Källarrum 1

Lokala färgsläpp på målad betongplatta.

Matkällare

-

Källarrum 2

Lokala färgsläpp på målad betongplatta.

Torkrum

Lokala färgsläpp på målad betongplatta.
Krackeleringar och blåsor i färg/putsskikt på källarväggar.

Tvättstuga

-

Pannrum

-

Bastu

Reglad konstruktion mot motfylld grundmur.



UTLÅTANDE FASTIGHETSBETECKNING Gävle Lund 2:35

3 – RISKANALYS

3:1 Källare - golv samt ytterväggskonstruktion

En reglad och isolerad ytterväggskonstruktion samt en sk flytande golvkonstruktion i en källare brukar normalt betecknas som sk riskkonstruktioner. Risken består i att naturligt tillförd fukt från mark riskerar att utsätta fuktkänsliga material i golv samt väggkonstruktioner med mögel och röta som följd. I detta fall har dock källaren genomgått en renovering efter skadehändelse 2021, den entreprenör som utfört renoveringen bör känt till de risker som är förknippade med källare och vid återställning valt en metod som är lämplig ur fuktsynpunkt.

3:2 Tvättstuga – blåsor i färgskikt på källarvägg

Färgsläpp/blåsor i färgskikt på källarvägg är ofta ett tecken på brister i byggnadens dräneringssystem, dvs att dess funktion är nedsatt eller helt ur funktion. Den egentliga risken med målade källarväggar är att omfattning av färgsläpp/blåsor kan accelerera beroende på ovanstående.

3:3 Garage – yttertak

Ett låglutande yttertak kräver i regel mer underhåll och är svårare att inspektera än ett vanligt sadeltak då yttertakets insida är svårare att inspektera.

Förekommer mindre otätheter som inte kan upptäckas finns det därför risk för att det på sikt kan uppstå fuktskador i underliggande takkonstruktion.

Renoveringsintervall på papptäckta tak är ca 25-30 år, beroende på pappkvalite, takets lutning etc.

3:4 Garageport

Risk för personskador om fjäder går av eller fästen lossnar.

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

-

Kilafors den 16 juli 2026

.....
Tommy Morelius