PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖVERLÅTELSE AV FAST EGENDOM

OBJEKT:	Fastighet: Sätra 173:3 Adress: Primulavägen 17 Kommun: Gävle Län: Gävleborg
Fastighetsägare:	Rykeya Nama Kidam och Ahmed Gazi
Beställare:	Tillika fastighetsägare (ej närvarande)
Besiktningsförrättare:	Tommy Morelius Probaco i Gävle AB Mobil 0705325821
Besiktningsdag:	12 november 2026
Väderlek:	Mulet/regn + 5 °C
Övrig information av betydelse för besiktningen:	Besiktningsutlåtandet överlåtes till köparen i samband med att köpekontrakt tecknas mellan säljare och köpare. Byggnaden har varit obebodd en tid.
Besiktningens genomförande och omfattning:	Uppdragets omfattning och upplägg har inte kunnat redovisats för beställare.
Arbetsordernummer:	118 700

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

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 köpares 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 överenskommits. 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.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

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 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.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

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 yttertakets 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.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

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 (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 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.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

1 – TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Vid besiktningen förekom inga byggtekniska handlingar etc.

2 – OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Fuktkvotsmätning har utförts på takstolar på kallvind med normala värden.
Fuktkvotsmätning har utförts på virke i krypgrund med normala värden.
Använt fuktinstrument är Protimeter Surveymaster.

Allmän information:

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

Byggnad i 2 plan grundlagd på krypgrund uppförd i början på 1990 talet.
Stomme till byggnad inklusive takkonstruktion är trä.
Fasaderna är beklädda med träpanel, yttertak är belagt med betongpannor.
Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme.
Byggnaden ventileras med mekanisk till samt frånluftsventilation (FTX).
Fönster är isolerglas.
Garage är vidbyggt.
Kommunalt vatten och avlopp.

Säljarinformation:

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

Någon information har inte erhållits,

Angivna fel och brister

-

Ändrings och förbättringsåtgärder

-

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

NOTERINGAR:

UTVÄNDIGT

Mark
Ojämnheter i marksten/plattor.

Altan
Fuktkänsligt golv/ytskikt ovanpå undergolv, *laminatgolv kan betraktas som fuktkänsligt och mindre lämpligt att använda i ouppvärmda utrymmen.*

Grundsockel
-

Fasader
Lokalt eftersatt målningsunderhåll.

Fönster
Lokalt eftersatt målningsunderhåll.

Yttertak *Bör kontrolleras ett par ggr/år för att upptäcka och byta skadade pannor*
Skadade pannor mot takfot till garage samt nedanför ventilationshuv på övre tak.
Skadade passbitar/pannor vid ränndal mot altan, troligtvis rötskador på läkt då pannor ligger direkt mot ränndal/plåt.

Kallvind
-

Balkong
Eftersatt målningsunderhåll på snickerier inkl lokala rötskador på reglar.

Krypgrund
-

Garage/apparatrum
Otäthet mot luft pga större springor mellan garageport och karm.
Port kärvar.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

INVÄNDIGT NEDRE PLAN

Hall
-

Kök
Fuktpåverkan på laminatgolv framför diskbänk.
Tappslang till diskmaskin ej förankrad i skåpstomme.

Trappsmyg
-

Vardagsrum
Räcke och handledare i trappa saknas, *obs! fallrisk.*

Sovrum
-

Wc/dusch *Golv/brunn under duschhörna ej åtkomlig för besiktning*
Fuktpåverkan på kommod.

PROBACO

UTLÅTANDE
FASTIGHETSBETECKNING Sätra 173:3

INVÄNDIGT ÖVRE PLAN

Hall
Mekanisk skada (hål) i innervägg.
Lokal skada/spricka i innertak, delvis spacklad.

Sovrum 1
Dörr kärvar vid stängning.

Sovrum 2
Skador på insida dörrblad inkl foder.
Dörr kärvar vid stängning.

Wc
Fuktpåverkan på laminatgolv.

Sovrum 3
Dörr kärvar vid stängning, dörrblad tangerar tröskel.

Sovrum 4
-

PROBACO

3 – RISKANALYS

3:1 Isolerglasfönster

Isolerglasfönster kan på grund av ålder bli otäta mellan glasen med en mjölkvit beläggning på dessa och en något försämrad isolerförmåga som följd.

4 – FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Mekanisk till samt frånluftsventilation

Det rekommenderas att köpare inhämtar information angående drift/service och skötselföreskrifter till ventilationsanläggning.

4:2 Krypgrund

Det rekommenderas att köpare emellanåt håller grunden under uppsikt, dels för att i tid upptäcka eventuella läckage från installationer eller kondensproblem.

4:3 Wc/dusch

Då ytskikten på golv och väggar i utrymmen består av kakel samt klinkers och tätskikten under dessa inte går att besiktiga är det inte möjligt att bedöma utförandet.
Oklart när renoveringen utförts men notera att branschregler som gällde vid tidpunkten för arbeten sannolikt har hunnit ändrats ett antal gånger.

4:4 Yttertak

Det rekommenderas att byta skadade pannor och vid behov även läkt mot ränndalar.

Kilafors den 13 november 2026

.....
Tommy Morelius