

# *Fastighetens skick*

Martinvägen 48



2024-02-09

2024-007

## Utlåtande över

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Eleven 7  
Martinvägen 48  
16851 Bromma



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

Hus&besiktningskompaniet  
Södra Bromsättra 11, 14897 Sorunda  
070-7491485

[www.hobk.se](http://www.hobk.se)  
[peter@hobk.se](mailto:peter@hobk.se)  
556735-3817

**VÅR KUNSKAP ÄR DIN TRYGGHET**

© 2024 SBR Byggingenjörerna. Version 2024.1

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	6
3. RISKANALYS.....	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	13
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	14
BILAGA 2: Liten Byggordbok 18BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	19
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....	19
BILAGA 4: Fuktindikationsmätning	

# ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

## Objekt

Fastighetsbeteckning: Eleven 7  
Adress: Martinvägen 48, 16851 Bromma  
Kommun: Stockholm  
Fastighetsägare: Andreas och Ulrika Höjgard

## Uppdragsgivare

Namn: Andreas och Ulrika Höjgard  
Uppdragsnummer: 2024-007

## Besiktningsman

Namn: Peter Jordan  
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp  
Av SBR Godkänd besiktningsman  
Medlemsnummer: 61103  
Telefon: 070-7491485  
E-post: [peter@hobk.se](mailto:peter@hobk.se)

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

## Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden samt tilläggsuppdrag fuktindikationsmätning  
Besiktningsdag: 2024-02-09 klockan 09:00  
Närvarande: Andreas och Ulrika Höjgard, Karin Kellander Kinch

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-02-09. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Tillhandahållna  
Handlingar: --

Information från  
uppdragsgivare,  
fastighetsägare,  
eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2015.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Yttertak är omlagt 2017 med ny plåt samt nya gesimsrännor samt stuprör. Plåt balkong är omlagd av tidigare ägare omkring 1998.

Entrétak är målat 2015.

Fasader är renoverade 2022.

Fönster är målade i omgångar vid behov.

2020 gjordes ett försök att dränera om grunden. Detta var ej möjligt då berg ligger tätt mot grundmurar samt delvis in i grundmurar. Detta resulterade i att glipa mellan berg och grund gjöts igen med betong. Dagvatten avleddes i rör i mark till stenkista på tomt. Isodränskivor monterades där det var möjligt men max 50cm ned.

Ingen generell påverkan av fukt i källare har noterats (i matkällare finns en fuktpåverkan).

Entrétrapp har lokalt lagats i samt att räcke har målats.

Badrum övre plan är ombyggt 2015.

Wc entréplan är renoverad 2015.

Kök är ombyggt 2015 med ny planlösning.

Braskasset är monterad 2016. I samband med detta tätades rökgång. Anläggningen är kontrollerad samt godkänd efter installation.

Regelbunden eldning samt sotning sker.

Källare är iordningställd 2020 med duschrum, tvättstuga, hall samt allrum.

Samtliga va-ledningar i byggnaden är utbytta i samband med renoveringar. Även va-servis är utbytt. Inget avvikande med vatten eller avlopp har noterats.

Samtliga elledningar samt elcentraler i byggnaden är utbytta i samband med renoveringar (ej elledningar i garage).

Inget avvikande med elnät avseende säkringar som löser ut regelbundet har noterats.

Bergvärmepump är installerad 2015. Regelbunden service är utförd, senast 2023. Borrålet är på 184 meter.

Vattenburen golvvärme finns installerad i duschrum övre plan. Elgolvvärme finns installerat i duschrum, tvättstuga / pannrum, hall samt i allrum källare.

Upplysningar om fel i fastigheten:

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda  
förutsättningar vid  
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

**Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.**

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:	Ca -2°C moln
Byggnadsår:	1937
Byggnadstyp:	2-plans villa med källare
Grundläggning:	<p>Grundläggningen originalbyggnaden utgörs av grundsulor med mellangjutna betonggol. Den här typen av grundläggning har normalt högre fuktvärden i nedre del av grundmurar / anslutningar mot mark samt i mellangjutna betonggol p.g.a. markfukt. Betonggolven är vanligtvis tunna och oarmerade eftersom de endast tjänar som ytbeläggning. Sprickor förekommer normalt i dessa betonggol, vilka vanligtvis endast är av kosmetisk betydelse.</p> <p>Grundprincipen för att undvika fukt- och mikrobiella skador är att inget organiskt material (träreglar, isolering mm) skall vara i kontakt med fuktig miljö.</p> <p>Golvkonstruktioner av klinker, betong</p>
Grundmurar	Betonghålstén, naturstén
Dagvatten	Avledning i rör i mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas kopplade fönster
Yttertak:	Plåt
Dusch källare:	Klinker på golv samt kakel på väggar
Tvättstuga källare:	Klinker på golv samt målade väggar
Badrum övre plan:	Klinker på golv samt kakel på väggar
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme, vattenburna radiatorer via bergvärmepump samt elgolvvärme
Entrétrapp:	Betongkonstruktion
Altan:	Underbyggd och låglutande. Tätskikt av plåt
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt



## NOTERINGAR

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark:</b>	--
<b>Grundmur/Hussockel:</b>	Lokal spricka noterades.
<b>Fasad:</b>	Lokal antydan till spricka intill fönster noterades.
<b>Dörrar / fönster:</b>	En del sprickor / krackeleringar i färg noterades, främst mot solsidor noterades.
<b>Yttertak:</b>	--
<b>Balkong:</b>	Avseende balkongens konstruktion som låglutande samt underbyggd, se Riskanalys. Räcke är infäst genom plåten. Balkongen är utrustad med en gesimsränna. Se Riskanalys. Undertill noterades lokal färgsläppa.
<b>Entrétrapp:</b>	Avseende trappens konstruktion av betong som är motgjuten stommen, se Riskanalys. Ingen kontroll av anslutande stomme är möjlig.
<b>Altan:</b>	Avseende altanens konstruktion av betong som är motgjuten stommen, se Riskanalys. Ingen kontroll av anslutande stomme är möjlig. Undertill noterades lokal puts / färgsläppa.

## INVÄNDIGT

### Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage, sprickor i glasrutor m.m. noteras inte särskilt här.

Stommen samt bjälklagen i byggnaden utgörs av trä. I trästommar förekommer det normalt rörelser med medföljande sprickbildningar i väggar och tak samt knarr i golv.

En del normala sprickor, lutningar samt golvknarr noterades.

### Ventilation

Byggnader med självdrag kan innebära risk för en otillräcklig luftomsättning av byggnaden.

Bristande ventilation i huset kan leda till en försämrad inomhusmiljö och ökad luftfuktighet, vilket i kombination med ett äldre otätt hus kan leda till kondensering mot de kalla delarna av konstruktionerna med medföljande risk för fukt/mögelskador.

Wc entréplan saknar ventilation.

### Källarplan

Grundläggning	Lokalt är grundmur inklädd. Detta är ej att rekommendera då det kan finnas fukt från anslutande grundmurar och organiskt material kan ta skada.
Trapphus / hall	--
Matkällare	Putssläppor / missfärgning grundmur noterades.
Tvättstuga / pannrum	Vid kontroll i golvbrunn noterades att tätskikt kommer ut under klämringen.
Duschrum	Vid kontroll i golvbrunn noterades att tätskikt kommer ut under klämringen. Se även Fuktindikationsmätning
Garage	--
Allrum	--

**Entréplan**

Entré / hall	--
Wc	--
Vardagsrum	--
Matsal	--
Kök	--
	Se även Fuktindikationsmätning

**Övervåning**

Trapphus / hall	--
Klädkammare	--
Sovrum 1	--
Passage	--
Sovrum 2	--
Sovrum 3	--
Badrum	--
	Se även Fuktindikationsmätning

**Vind**

Vind är endast besiktningsbar runt lucka pga trångt utrymme.

--

## 3. RISKANALYS

---

### 3.1 Gesimsrännor

Yttertaket samt balkongen är utrustat med en gesimsränna. Gesimsrännor är en platsbyggd hängränna med skarvar som är ihopbyggda med takets tätskikt. Denna typ av konstruktion är en riskkonstruktion för läckage i skarvar med medföljande fukt/mögelskador i anslutande konstruktioner.

### 3.2 Underbyggd och låglutande balkong

Underbyggda samt låglutande balkonger är riskkonstruktioner för mikrobiella skador och läckage då yt-/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning samt pga dålig / liten avrinning. För denna typ av konstruktion är det viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/remsning under trallar m.m. samt byte av yt-/tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

### 3.3 Motgjutna betongkonstruktioner

Om de motgjutna betongkonstruktionernas fuktspärrar är bristfälliga, och konstruktionen som utgörs av sten / betong ligger an trästommen, kan det föreligga risk för fukt/mögelskador i anslutande trästomme då betongen kan transportera fukt kapillärt samt pga kondens.

Betongkonstruktioner som är motgjutna grundmurar kan det föreligga risk för fukt i anslutande stomme då betongen kan transportera fukt kapillärt samt pga kondens.

### 3.4 Inbyggda grundmurar


Inbyggda grundmurar i källarplanet kan vara utförda som riskkonstruktioner för fuktrelaterade skador. Träsyllar, väggreglar, organiskt material etc. kan vara i kontakt med fuktigt betonggolvs / grundmur. Organiskt material i fuktig miljö kan ge upphov till bl.a. mögelskador.

## 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Stockholm 2024-02-09  
Hus&besiktningskompaniet

  
Peter Jordan  
Av SBR Godkänd besiktningsman



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

#### Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- 2) okulär besiktning,
- 3) riskanalys om sådan är påkallad samt
- 4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### 2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk 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 inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

### Besiktningen omfattar inte

*Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning*

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

### 3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

### Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

*Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.*

*Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.*

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.



Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningsmannens ansvar

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

### Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg ska finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindstrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

### Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

### Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

Besiktningens man har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens manns uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens företag och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningens man rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtande för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens man kan innehållet i besiktningens utlåtande inte göras gällande mot besiktningens man. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtande för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande bättre rätt än uppdragsgivaren.

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningens man häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

### Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer.

Radonhaltigt.

### Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hänggränsan.

### Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

### Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

### Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

### Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

### Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt.

Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

### Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

### Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

### Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
<b>Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor</b>	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

### Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

### Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

### Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

### Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

### Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

### Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter vägg	15 år

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

### Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

## BILAGA 4: Fuktindikationsmätning

---

Fuktindikation är beställd som en tilläggstjänst vid utförd besiktning.  
Resultat / utlåtande av denna redovisas nedan.  
Fuktindikation är endast utförd på nedan upptagna platser i byggnaden.  
Indikationen är ingen fullständig fuktmätning, utan endast en indikativ mätning på den plats mätaren placerats.

- Kök** Vid fuktindikation framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys noterades inga förhöjda värden.
- Badrum övre plan** Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar noterades inga förhöjda värden.
- Duschrum källarplan** Vid fuktindikation runt rörgenomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.

Lisö 2024-02-09  
Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan  
Av SBR godkänd besiktningsman







Sammanfattning av

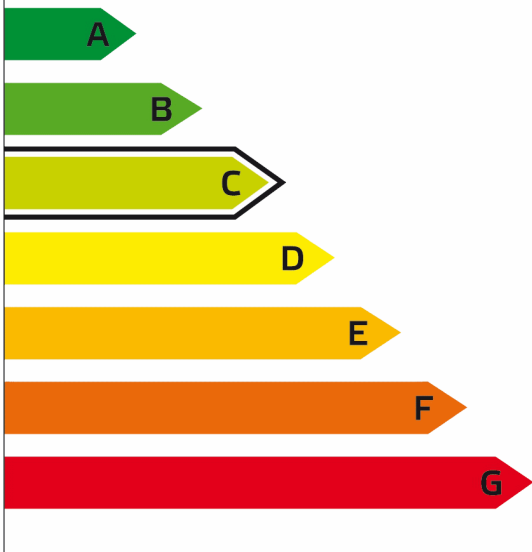
# ENERGIDEKLARATION

Martinvägen 48, 168 51 Bromma  
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1937

Energideklarations-ID: 1443500

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
90 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:**  
Energiklass C, 90 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):**  
50 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Markvärmepump (el) och el  
(direktverkande)

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har inte lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Peter Jordan, 2024-02-28

**Energideklarationen är giltig till:**  
2034-02-28

Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.

**För mer information:**  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Sammanfattningen är upprättad enligt  
Boverkets föreskrifter och allmänna råd  
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

## Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.		
Stockholm	Stockholm	<input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning		
Eleven 7				
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	718747	Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Martinvägen 48		16851	Bromma	<input type="radio"/>



## Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	
<input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Friliggande	
		Nybyggnadsår	
		1937	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
231 m <sup>2</sup>		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m <sup>2</sup> för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
<input type="radio"/> Nej		Summa <input type="text" value="100"/>	
<input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML			
<input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen			
<input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
<input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
<input checked="" type="radio"/> Ja, egen bedömning			

## Energianvändning

<b>Mätperiod</b> Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		<b>Beräknad energianvändning</b> Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
2301 - 2312		<input type="checkbox"/>																																																																	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? <b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b> <b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b>		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td><input type="text" value="3000"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td><input type="text" value="6336"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text" value="2111"/></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Ved (4)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (direktverkande) (8)	<input type="text" value="3000"/>	<input type="text"/>	kWh	El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Markvärmepump (el) (10)	<input type="text" value="6336"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	<input type="text" value="2111"/>	kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text"/> kWh	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Ved (4)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	<input type="text" value="3000"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)	<input type="text" value="6336"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	<input type="text" value="2111"/>	kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa <sup>2</sup> (1-17) <input type="text" value="11447"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel <sup>3</sup> (18) <input type="text" value="6930"/> kWh Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) <input type="text" value="2000"/> kWh																																																																	
		Finns solvärme?																																																																	
		Ange solfångararea <input type="text"/> m <sup>2</sup>	Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Finns solcellssystem?																																																																	
		Ange solcellsarea <input type="text"/> m <sup>2</sup>	Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																																	
		<input type="text" value="11601"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>																																																																	
<input type="text" value="Stockholm-Bromma"/>		<input type="text" value="20882"/> kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="90"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text" value="90"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text" value="158"/> kWh/m <sup>2</sup> , år	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> , år																																																																

<sup>1</sup> Den el som ingår i fastighetsenergin.

<sup>2</sup> Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

<sup>3</sup> Den el som ingår i hushållsenergin.

<sup>4</sup> Den el som ingår i verksamhetsenergin.

<sup>5</sup> Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

<sup>6</sup> Underlag för energiprestanda.

## Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej	
Typ av ventilationssystem	<input type="checkbox"/> FTX	<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> F med återvinning
	<input type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> Självdrag	

## Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

## Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Saknas	

## Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

## Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

### Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

#### Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	
Kommentar	
Platsbesök 2024-02-09	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Verksamhetsel avser laddning elbil

#### Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?  Ja  Nej

#### Expert

Förnamn	Efternamn	
Peter	Jordan	
Datum för godkännande	E-postadress	
2024-02-28	peter@hobk.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2916	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		

**Byggnaden - Identifikation**

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1443500
Fastighetsbeteckning Eleven 7		Energideklarationen upprättad 2024-02-28
Adress Martinvägen 48	Postnummer 168 51	Postort Bromma

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

**Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav**

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

**Byggnadens energiprestanda**

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 <sup>1</sup> och tidigare	50 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>	80 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>	90 kWh/m <sup>2</sup> och år

**Varför skiljer sig energiprestandan åt?**

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:  
[www.boverket.se/energi](http://www.boverket.se/energi) eller skanna QR-koden.



<sup>1</sup> BFS 2016:13

<sup>2</sup> BFS 2017:5

<sup>3</sup> BFS 2020:4

Mätningen utförd i fastigheten:  
 Eleven 7  
 Martinvägen 48  
 168 51 BROMMA

 Blad 1 ( 1 )  
 Utskriftsdatum  
 1999-04-13

133049:1 / 15136364 / 102

b

Thorslund Kerstin &amp; Oskar

 Martinvägen 48  
 168 51 BROMMA

### Beskrivning av mätningen

Mätningen utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Statens Strålskyddsinstitut 1994-09-20.

Mätdosorna exponerade under tiden 981228 - 990408. De ankom till Gamdata och förbehandlades 990412. De mättes 990413.

### Fastighetsdata för provningsplatsen

Typ av byggnad:	Småhus	Typ av husgrund:	Källare
Typ av ventilation:	Självdrag (S)	Blåbetong ingår:	Obekant
Byggnadens byggnadsår:	1937	Ombyggnad år:	--

Fastighetsdata lämnade av Oskar Thorslund, som också intygat att mätanvisningarna följts.

### Uppmätta radongashalter

Mätarnr	Rumsbeteckn	Rumstyp	Våningsplan	Mätvärde Bq/m <sup>3</sup>
30164-8	Vardagsrum	Vardagsrum	1 trappa upp	mindre än 30
30165-5	Sovrum	Sovrum	Flera trappor	mindre än 30

### Provningresultat (avser de inskickade mätdosorna)

**Årsmedelvärde** mindre än **50 Bq/m<sup>3</sup>**  
 (Becquerel per kubikmeter)

 Onoggrannhet: ± - Bq/m<sup>3</sup>
**Se baksidan!**

### Eventuell kommentar till mätningen

Husgrundstyp: källare &amp; platta på mark.

Rapporten upprättad den 13 april 1999



Underskrift laboratorieansvarig vid Gamdata Mätteknik AB

#### STAFS 1994:27

Ackrediterat laboratorium utses av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt lag. Verksamheten vid de svenska ackrediterade laboratorerna uppfyller kraven i SS-EN 45001 (1989) SS-EN 45002 (1989) och ISO/IEC Guide 25 (1990:E).

SWEDAC är en av signatärens till de multilaterala avtalen inom European Cooperation for Accreditation of Laboratories (EAL) för ömsesidig acceptans av kalibreringsbevis och provningsrapporter.

Denna rapport får endast återges i sin helhet om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.



## GAMMADATA

 Adress Box 15120, 750 15 UPPSALA  
 Telefon 018-56 58 00  
 Fax 018-55 58 88  
 E-post info@gamdata.se  
 Hemsida http://www.gamdata.se



## Enhet för radonhalt

Den 1:e januari 1994 infördes ett nytt sätt att ange resultatet av radonmätningar. Tidigare angavs radon-dotterhalt ( $\text{Bq}\cdot\text{m}^{-1}$  EER), nu anges istället **radongashalt** ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ). Gamla mätvärden från Gammadata Mätteknik AB kan räknas om till **radongashalt** ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ) genom multiplikation med 2.

### Exempel:

Vid en mätning gjord före 1:e januari 1994 erhöles radondotterhalten  $180 \text{ Bq}/\text{m}^3$  EER. Detta motsvarar en radongashalt om  $360 \text{ Bq}/\text{m}^3$ .

## Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningen görs enligt Statens strålskyddsinstitut (SSI) metodblad nr 1: *Spårfilm med filter (i 94-05, 1994-09-20)*. Mätidosorna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i dosan. Radonet och vissa av de i dosan bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår hål eller spår. Dessa förstoras genom etsning och kan sedan via mikroskop analyseras och räknas för att bestämma radongashalten i rummet där mätidosan varit placerad.

Gammadata Mätteknik AB är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten enligt mätmetoderna *årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter och rådgivande korttidsmätning (minst 10 dygn) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter (Rapidos)*.



Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet hos SSI.

## Uppmätta radongashalter

För varje mätidosas anges placering och mätvärde. För varje mätvärde ges en onoggrannhet (fel) som speglar osäkerheten i mätningen. Ett värde på t ex  $100 \pm 20 \text{ Bq}/\text{m}^3$  betyder att radongashalten ligger i intervallet  $80 - 120 \text{ Bq}/\text{m}^3$ , med  $100 \text{ Bq}/\text{m}^3$  som det troligaste värdet.

## Årsmedelvärde

Årsmedelvärdet för radongashalten i bostaden anges som medelvärdet av de enskilda mätvärdena. (Anges endast för mätperioder om minst 2 månader under den sk eldnings säsongen, 1:a oktober till 30:e april.)

Årsmedelvärdet har antagits ha en osäkerhet av 40 %. Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Detta gör att det sanna årsmedelvärdet kan avvika från det beräknade. Sammantaget kan det sanna årsmedelvärdet vara mellan 0 % och 40 % lägre eller högre än det årsmedelvärde som givits i mätrapporten. Detta innebär inte att årsmedelvärdet med samma sannolikhet kan ligga var som helst i intervallet. Det beräknade årsmedelvärdet är det mest sannolika.

## Gränsvärden

Gränsen för **sanitär olägenhet** är  $400 \text{ Bq}/\text{m}^3$  i bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas. Vid nybyggnad gäller gränsvärdet  $200 \text{ Bq}/\text{m}^3$ . Båda dessa värden avser **årsmedelvärden**.

Genomsnittliga **årsmedelvärdet** i svenska bostäder är enligt SSI ca  $100 \text{ Bq}/\text{m}^3$ .

## Gammamätning

Gammamätning i bostaden i samband med denna radonmätning har inte utförts av Gammadata. Uppgifter rörande förekomst av sk blåbetong i byggnadsmaterialet har lämnats av den som ansvarar för utplaceringen av mätidosorna.

## Underskrift av rapporten

Med underskriften av rapporten intygar den laboratoriansvarige vid Gammadata Mätteknik AB att mätningen utförts enligt SSI:s metodbeskrivning samt uppfyller SWEDAC:s krav. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut mätidosorna intygat att Gammadatas anvisning följts.

## Åtgärder mot radon

För att sänka radongashalten bör i regel ventilationen förbättras. Ibland kan enkla åtgärder vara tillräckliga. Beroende på källan till radonförekomsten, marken eller byggnadsmaterialet (blåbetong), kan åtgärderna vara olika. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor kan ge råd.

## Saneringsbidrag

Statligt bidrag för radonsanering kan utgå om årsmedelvärdet är högre än gränsen för sanitär olägenhet, dvs  $400 \text{ Bq}/\text{m}^3$ . Ansökan om bidrag kan göras hos länsstyrelsen.





Stockholms 7:e Sotningsdistrikt

Ulf Pettersson AB

Abrahamsbergsvägen 35 168 30 Bromma

Tel 08-6340990, fax 6340991

## BESIKTNINGS PROTOKOLL

Utskrivningsdatum

161004

Protokollsnummer

16-BK6

Folionr

5U5140500

16-0294

Ägare (namn och postadress)

Andreas Höjgård

Martinv.48

168 51 BROMMA

### Fastighet mm

Beteckning (kvarter, tomtnummer etc) Eleven 7	Adress Martinv.48
Beskrivning (bostadshus, kontor etc) Enbostadshus	Besiktningen avser <input type="checkbox"/> nybyggnad <input checked="" type="checkbox"/> ändring <input type="checkbox"/> ny insats
Byggfirma/kvalitetsansvarig Larsa Mur & Kaminservice	

### Tätetsprovning/besiktning rökkanal, avgaskanal, ventilation

Provningen utförd (avslutad) den 161003	Provningen omfattar Rökkanal till: Öppen spis med braskasset		
Rök eller os i till den undersökta kanalen angränsande utrymmen <input type="checkbox"/> förmärktes <input checked="" type="checkbox"/> förmärktes ej	Skorstenens material tegel+massa	Skorstenshöjd, meter ca. 7m	Över(under)tryck Pa
Angränsande kanaler <input checked="" type="checkbox"/> finns <input type="checkbox"/> finns ej	Skiljeväggarna till angränsande kanaler visade sig <input checked="" type="checkbox"/> äga normal täthet <input type="checkbox"/> ej äga normal täthet		
Röktrycksprovningen enligt byggvägledning 6, BBR 5:435 <input checked="" type="checkbox"/>	Luftbehandlingsinstallation <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> FT <input type="checkbox"/> FTX	Inreglerad den <input type="checkbox"/>	
Besiktningdatum 161003	Takskyddsanordningar <input type="checkbox"/> utan erinran <input type="checkbox"/> med erinran	Var bjälklag besiktningsbart? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej	

### Utlåtande

Tätetsprovning/Besiktning av ny installerad braskasset Jöyul i befintlig öppen spis med ny tätad rökkanal.

Besiktning tätetsprovning av rökkanaler till eldstäder har utförts i enlighet med bbr 5:4221 allmänt 5:4256 täthet provningen utförd genom uppvärmning vl 28 med ett övertryck 3 pa per höjdmeter kanal + - 20% vid tätetsprovningen iaktogs följande:

Öppen spis med braskasset:  
Rökkanalen är tät och Utan Anmärkning.  
Eldstaden Utan Anmärkning.  
Installationen utförd Utan Anmärkning.

Protokoll översänt till

byggnadsnämnd  fastighetsägare  kvalitetsansvarig

Eldstäder  rök-  avgas-  im-  vent.-kanaler har undersökts  utan erinran  med erinran enl. ovan

Ulf Pettersson  
Skorstensfejarmästare

J.Klerhag L.Petterson  
Besiktningsman



## Frågelista - Fastighet

**Säljare** Håkan Andreas Höjgård Martinvägen 48, 16851 BROMMA  
Maria Ulrika Höjgård Martinvägen 48, 16851 BROMMA

**Objekt** Fastigheten Stockholm Eleven 7 med adress Martinvägen 48, 168 51 Bromma

### Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2015 1 b. När är byggnaden uppförd? 1937
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? /
- Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).  
 Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d. Har energideklaration gjorts? När? Ja, 2024.
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Ombyggnad 2015, kök och övre badrum.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Se skickad excell med lista på renoveringsförbättringar
3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?  
Nej
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?  
Nej
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?  
N/A

Copyright © Frågelista - bilaga köpekontrakt - branschstandard, upprättat av Måklarsamfundet och revideras löpande i samråd med RMR och Uviga i Uppgrupp AB.

5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?  
När?

N/A

Antal personer i hushållet: 4

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Nej

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?

Nej

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Provtryckning 2016

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? 1999

Skorsten? När? löpande, 2023 som senaste

10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Nej

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

3 för garage, kodlås entre dörr

### Svarens innebörd

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som

säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

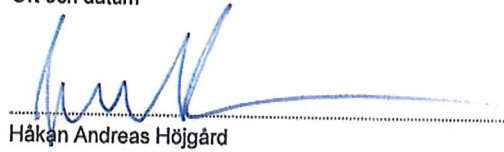
## Underskrift

Säljare

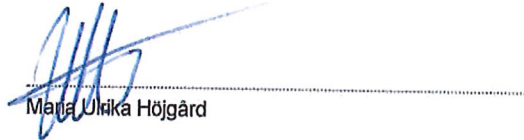
Härmed intygas att ovanstående frågor  
noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av  
informationen rörande ansvaret för  
fastighetens skick på omstående sida.

Bromma den 25 januari 2024

Ort och datum



Håkan Andreas Höjgård



Maria Ulrika Höjgård



# Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

*Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten.*

Säljaren ansvarar i regel inte för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord undersökning. Nedan beskrivs vad som gäller för fysiska fel i byggnaden, det som man normalt menar när man talar om fel i fastighet. För andra typer av fel finns andra regler. Texten utgår vidare ifrån att det är fråga om ett fastighetsköp mellan privatpersoner.

## Konkret fel

Med konkret fel menas att fastigheten avviker från det som parterna har avtalat om. Det kan vara fråga om en garanti i köpekontraktet, men också konkreta uppgifter om fastigheten som säljaren har lämnat på annat sätt, exempelvis i objektsbeskrivningen.

## Normal förslitning

En köpare måste räkna med att en begagnad byggnad inte är i samma skick som en ny. Defekter som beror på åldersförändringar och normal förslitning utgör inte fel i köprättslig mening. Först när byggnaden är i sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med, föreligger det ett fel i rättslig mening. När man bedömer vad köparen har anledning att räkna med tar man bland annat hänsyn till fastighetens ålder, pris och allmänna skick.

## Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar normalt inte för fel som är upptäckbara. Köparen har, brukar man säga, en undersökningsplikt. Om en normalt kunnig köpare skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om den normalt kunnige och noggranne köparen inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen symtom på fel, eller om det av andra skäl finns misstanke om fel, skärps kraven

ytterligare. I så fall kan även slutna utrymmen behöva inspekteras, och ofta behöver man då ta hjälp av en fackman.

Även om det inte finns symtom eller misstanke om fel, kan det vara klokt att anlita en fackman. Tänk dock på att besiktningsmän normalt inte undersöker eldstäder, el, VA, VVS, sidobyggnader m.m. Även detta ingår dock i köparens undersökningsplikt. Kontrollera med besiktningsmannen vad som ingår i dennes uppdrag.

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

## Påföljder

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen i första hand rätt till prisavdrag. Även skadestånd eller hävning av köpet kan komma i fråga, beroende på omständigheterna.

## Reklamation, preskription

Köparen måste reklamera inom skälig tid från det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet, annars kan felet inte göras gällande mot säljaren. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

## Har säljaren upplysningsplikt?

Utgångspunkten är att säljaren ansvarar för dolda fel. Om felet varit upptäckbart får köparen däremot stå för det själv, och säljarens eventuella vetskap om felet har i regel ingen betydelse. I vissa fall kan säljarens vetskap dock ha betydelse. Om det är fråga om ett fel som säljaren känner till, som säljaren måste ha insett att köparen inte kände till och som säljaren måste ha insett var avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten, kan säljaren bli ansvarig om han inte upplyser om felet. Säljaren kan även bli ansvarig om förtigandet är så allvarligt att det kan klassas som svek.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som köparen kan behöva. Ofta sker detta genom en s.k. frågelista.

## Mäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren ska verka som en opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen de uppgifter som kan antas vara av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den samt om den har del i en gemensamhetsanläggning. Mäklaren ska vidare erbjuda köparen en skriftlig boendekostnadskalkyl och överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om fastigheten. Om inget annat avtalats ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för affären, bland annat köpekontrakt och köpebrev.

## Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar.

En friskrivning kan avse en viss egenskap hos fastigheten, s.k. egenskapsfriskrivning. Säljaren kanske inte vill ta ansvar för fastighetens tak, för att ta ett exempel.

En annan och vanligare typ av friskrivning är en s.k. påföljdsfriskrivning. Av en sådan friskrivning ska framgå att köparen avstår från att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel. Påföljdsfriskrivningen innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för dolda fel. Men säljaren kan ändå bli ansvarig i vissa fall, exempelvis om han eller hon svikligen har förtigit ett fel.

# Besiktning och fastighetens skick

## *Följande punkter avseende besiktning bör beaktas vid köp av fastigheten*

**1.** En SBR-godkänd besiktningsman, har utfört en överlåtelsebesiktning av byggnaden. Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens skick, vilket kan ligga till grund för diskussioner om köpeskillingen och andra villkor för fastighetsöverlåtelsen. Besiktningen är okulär och gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Besiktningsmannen kommer att delta vid andra visningen för att gå igenom utlåtandet och det kommer också att ges tillfälle för frågor. En överlåtelsebesiktning innefattar inte besiktning av radon, installationer såsom el, avlopp, vatten, rökgångar eller maskiner.

**2.** Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt, d.v.s. köparens skyldighet att själv noggrant undersöka fastigheten med dess byggnader, byggnadstillbehör och anläggningar.

**3.** Konstruktion som är angiven av besiktningsmannen som riskkonstruktion, och som ej är inspekterbar, är en risk köparen köper. Om du som budgivare blir köpare, och vid besiktning vill göra åverkan på huset för att kunna inspektera en riskkonstruktion måste du ställa villkor om det i samband med budgivning. Om du som budgivare vill besiktiga sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen, se punkt 1 ovan, måste du även ställa villkor om detta i samband med budgivningen.

**4.** Besiktningen ligger till grund för den ansvarsförsäkring, som säljaren avser att tecka. Den 10-åriga säljaransvarsförsäkringen gäller för så kallade dolda fel i fastigheten. Ansvarsförsäkringen täcker inte sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen, se punkt 1 ovan.

**5.** Vi erbjuder köparen möjligheten att köpa över den gjorda besiktningen och att tillsammans med besiktningsmannen besiktiga huset. Härigenom blir besiktningsmannen ansvarig gentemot köparen för den gjorda besiktningen. Besiktningsmannen gör detta till ett reducerat pris. Ett annat alternativ är att köparen anlitar en annan SBR-godkänd besiktningsman.

**6.** Taxeringsvärdet baseras på boarean och biarean enligt fastighetsinformation från Lantmäteriet. Boarean och biarean finns angivna under punkten "Ytor och disposition" i objektsbeskrivningen. Bo- och biarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadens area och rumsfördelning (samt t.ex. väggar, dörrar och fönsters placering) före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.



## Gallagher Dolda fel

— för en tryggare bostadsaffär

När man säljer sin bostad är det tryggt att kunna minimera risken för eventuella kostnader som kan uppstå efter det att försäljningen blivit klar. Om köparen upptäcker så kallade dolda fel kan denne rikta ersättningskrav mot säljaren så länge som i hela 10 år efter tillträdesdagen. Man kan med andra ord, under mycket lång tid, hållas ansvarig för fel som man varken visste fanns och inte själv orsakat. Ansvaret för dolda fel regleras i Jordabalken 4 kap. 19§.

### Varför försäkring för dolda fel?

För att det är i princip omöjligt för säljare och köpare att själva komma fram till, och vara överens om, huruvida det är ett fel enligt jordabalken som säljaren skall ansvara för. Vad och hur mycket som skall ersättas är fler frågor att komma fram till med hänsyn till avskrivningar, förbättringsåtgärder osv. Genom att teckna försäkring för dolda fel får man hjälp inom ramen för villkoren att klargöra sitt ansvar och åtagande ifall köparen ställer ekonomiska krav.

### Det här får du hjälp med:

Inom ramen för försäkringsvillkoren och inom utrymme för valt försäkringsbelopp hjälper försäkringsbolaget dig med att:

- utreda om du har ett ansvar
- sköta all kontakt med köparen
- föra din talan vid rättegång eller skiljemannaförfarande och betala de kostnader som du åsamkats eller ålagts att betala
- betala nedsättning av köpeskillingen till köparen som du enligt utredningen blivit skyldig att utge

### Vad omfattar försäkringen?

Innan du köper Gallagher Dolda fel är det viktigt att du tar reda på vad försäkringen kan omfatta. Det kanske är något särskilt skydd som är viktigt för dig och det är därför viktigt att ta reda på vilka undantag och begränsningar som finns. På baksidan av bladet ser du en överblick av omfattningen. Den fullständiga för- och efterköpsinformationen kommer du få hemskickad om du gör en intresseanmälan. Du hittar den även på vår hemsida.

### Försäkringsbelopp och premier

Nedan är engångspremier för hela försäkringsperioden.

Produkt	Valbara försäkringsbelopp	Försäkringspremier
Gallagher Dolda fel	1 000 000 kr	7 800 kr
Gallagher Dolda fel	2 000 000 kr	9 800 kr
Gallagher Dolda fel Plus	1 000 000 kr	9 500 kr
Gallagher Dolda fel Plus	2 000 000 kr	11 500 kr
Gallagher Dolda fel Obes	1 000 000 kr	8 700 kr

### Exempel på undantag

Några moment som ej omfattas är t.ex. fel beträffande vattnets kvalitet och kvantitet, radon, gammastrålning, asbest och installationer av värme. Fel du känt till eller lämnat missvisande uppgifter om är ett annat exempel.

### Fördelar med försäkring för dolda fel

- Att ett försäkringsbolag utreder om du har ett ansvar
- Säkerställer ett ekonomiskt skydd som ej påverkar privatekonomi
- Ingen extra kostnad i form av självrisk tillkommer vid juridisk hjälp
- Försäkringskostnaden är avdragsgill
- Försäkringsbolaget sköter kontakten med köparen
- Både säljare och köpare kan göra skadeanmälan

### Tryggt även för köparen

- Säkerställer att det finns ett visst ekonomiskt skydd för eventuella framtida reklamationer
- Köparen kan vända sig direkt till försäkringsbolaget med stöd av försäkringsvillkoren
- Felet utreds via säljarens försäkring utan kostnad för köparen

### FÖRSÄKRINGSGIVARE

Gar-Bo Försäkring AB, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm.  
T: 010 221 88 00

### FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLARE

Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg  
T: 010 444 14 40 | E: se.gbg.info@ajg.com

### FÖRKÖPSINFORMATION OCH VILLKOR

Vill du redan nu ta del av det så hittar du fullständig förköpsinformation och villkor under [ajg.com/se/dolda-felforsakring](http://ajg.com/se/dolda-felforsakring)

Omfattning	GALLAGHER DOLDA FEL	GALLAGHER DOLDA FEL PLUS	GALLAGHER DOLDA FEL OBESIKTIGAD
Försäkringsbelopp 1 miljon eller 2 miljoner kronor <sup>1</sup>	✓	✓	
Gäller i tio år	✓	✓	✓
Ansvarsförsäkring för säljaren	✓	✓	✓
Bostadsbyggnad samt vidbyggt garage/carport	✓	✓	✓
Besiktigade bibyggnader ingår, max 200 000 kr	✓	✓	
Ingen självrisk/skaderegleringsgräns	✓	✓	✓
Besiktning giltig upp till 24 månader <sup>2</sup>	✓	✓	
Utånåliggande konstruktion i markplan tex altan, uterum	✓	✓	✓
Eldstäder och rökgångar	✓	✓	✓
Elinstallationer	✓	✓	✓
Vatten- och avloppsinstallationer	✓	✓	✓
Ventilationsinstallationer	✓	✓	✓
Inget begränsat ersättningsbelopp vid sanering/skadedjur	✓	✓	✓
Merkostnader som drabbar köpare vid skada max 50 000 kr	✓	✓	✓
Merkostnad sanering, förorening i mark max 200 000 kr	✓	✓	
Ansvar för riskkonstruktioner	✓	✓	✓
Rättsskydd vid tvist utan självrisk	✓	✓	✓
Krav på Överlåtelsebesiktning	✓	✓	
Krav på särskild besiktning med fuktmätning av Riskkonstruktion		✓	
Utökat skydd för Riskkonstruktioner <sup>3</sup>		✓	

<sup>1</sup>För Gallagher Dolda fel Obesiktigad finns endast försäkringsbelopp 1 miljon kronor.

<sup>2</sup>Om det går längre än 24 månader från besiktningsdag till ett köpekontrakt är skrivet så krävs ombesiktning för att försäkringen ska gälla.

<sup>3</sup>Förutsätter att besiktningen inte påvisat förhöjda fuktvärden eller andra symptom på fel eller skador samt att besiktningen utförts av besiktningsman godkänd av Gallagher/Gar-Bo.

## SÅ BESTÄLLER DU

Gör en intresseanmälan via din fastighetsmäklare/besiktningsman eller kontakta oss på Gallagher direkt för att göra din bokning. Se kontaktuppgifter nedan.

## FÖRTYDLIGANDE OM UPPGIFTSLÄMNARE

Mäklaren/besiktningsmannen kan ej ingå försäkringsavtal utan vidarebefordrar endast dina personuppgifter till försäkringsförmedlaren för utställande av offert.



Du hittar alltid aktuell information på:

## OFFERT FRÅN GALLAGHER

Efter mottaget intresseunderlag sänder Gallagher fullständig för- och efterköpsinformation med försäkringsvillkor att grunda beslutet på. Försäkringsbevis bifogas och faktura med minst 14 dagars betalningstid.

Betalar du fakturan inom utsatt tid så träder försäkringen i kraft enligt villkor. Försäkringsbeviset blir gällande.

## Har du frågor om våra försäkringar?

E: [se.gbg.info@ajg.com](mailto:se.gbg.info@ajg.com)

T: 010 444 14 40

växel: 031 40 53 70

[AJG.com/se/dolda-felforsakring](https://www.ajg.com/se/dolda-felforsakring)

