

Fastighetens skick



Dybecksvägen 43



Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Söljan 3
Dybecksvägen 43
16855 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 AB
Södra Bromsättra 11, 14897 Sorunda
070-7491485

www.hobk.se
556735-3817
F-skattsedel

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....	
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD.....	
2. OKULÄR BESIKTNING.....	
NOTERINGAR	
Huvudbyggnad.....	
3. RISKANALYS.....	
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare	
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner	
BILAGA 4: Fuktindikationsmätning.....	

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Objekt

Fastighetsbeteckning: Söljan 3
Adress: Dybecksvägen 43
Postnummer och Ort: 16855 Bromma
Kommun: Stockholm
Fastighetsägare: Boman

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Boman
Uppdragsnummer: 2022-114

Besiktningsman

Besiktningsman: Peter Jordan
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
AV SBR godkänd besiktningsman
Telefon: 070-7491485
Epost: 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: Okulär besiktning av Huvudbyggnaden
Besiktningsdag: 2022-12-08 kl 12:00
Närvarande: Lars Boman, Karin Kellander Kinch

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbegränselse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren 2022-12-08.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränselsen.
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. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna
Handlingar:

Information från
uppdragsgivaren:

Inga handlingar

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

En tillbyggnad är utförd 2015. Bygglov på detta finns. Tillbyggnad är pålad vid byggnation. Originalbyggnad ska vara pålad sedan tidigare.

Yttertak originalbyggnad är omlagt omkring 2019 med ny underlagspapp, läkt, ny råspont samt befintliga tegelpannor.

Gavlar originalbyggnad är tilläggsisolerade med 70mm utvändigt 2022. Luftspalt finns bakom fasader som är tilläggsisolerade och tillbyggnad. Övrig fasad bättringsmålade.

Fönster entréplan samt fönster stort sovrum källare är utbytta 2022.

Grundmurar är omdränerade enligt tidigare ägare. Fukt vägg mot gata i tvättstuga kan färg släppa

Kök är renoverat omkring 2016.

Duschrum källare är renoverat av tidigare ägare.

Mekanisk ventilation är installerad av tidigare ägare. Kanaler är rensade vid något tillfälle. Denna är även kopplad som radonsug.

Radonmätning är utförd med värden under gällande gränsvärde.

Luft / vattenvärmepump är installerad omkring 2010.

Vattenburen golvvärme finns i matsal tillbyggnad.

Elgolvvärme finns installerad i 2 sovrum källare samt i duschrum källare.

Avloppsledningar i källargolv samt ut till gata är
relinade 2022.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället fullt möblerad. 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 beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens 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 -7°C växlande molnighet
Byggnadsår:	1935, tillbyggd 2015
Byggnadstyp:	1-plans villa med källare
Grundläggning:	Grundläggningen utgörs av grundsulor med mellangjutna betonggolv. Den här typen av grundläggning har normalt högre fuktvärden i nedre del av grundmurar / anslutningar mot mark samt i mellangjutna betonggolv p.g.a. markfukt. Grundprincipen för att undvika fukt- och mikrobiella skador är att inget organiskt material (träreglar, isolering mm) skall vara i kontakt med fuktig miljö. Vid inredning av konstruktioner som kan påverkas av markfukt bör de utföras med fuktskydd eller fuktsäkra material som t.ex. mekaniskt ventilerade Platonmattor, Nivellgolv, klinker m.m. Golvkonstruktioner av betong, klinker samt trägolv
Grundmurar:	Betong, betonghålstén, lecasten. Invändigt putsade / målade / kaklade samt inklädda
Dagvatten	Avledning i rör i mark samt på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	Isolerglasfönster samt 2-glas kopplade
Yttertak:	Betongpannor
Duschrum källare:	Kakel på väggar samt klinker på golv
Uppvärmning:	Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme via luft/vattenvärmepump samt elgolvvärme
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft
Entrétrapp:	Stålstomme

NOTERINGAR

Överlåtelsebesiktning för säljare

Huvudbyggnad

UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	Lokala sprickor noterades
Fasad:	Del av fasad är ej helt färdigställd (detaljer saknas)
Fönster / dörrar:	-----
Yttertak:	Tak är endast kontrollerat från takstege pga is. Inget avvikande noterades
Entrétrapp:	-----
Verkstad:	-----

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:	-----

KÄLLARVÅNING

Grundläggning:	Fuktisolering / dränering är ej besiktningsbart. I tvättstuga noterades lokalt färgsläpp på vägg mot gata. Delar av grundmurar är invändigt inklädda / isolerade samt att delar av golv utgörs av trägolv / uppbyggda golv. Se Riskanalys.
Svale:	-----
Trappförråd:	-----
Wc:	-----
Pannrum / tvättstuga:	-----
Passage:	-----
Matkällare:	-----
Allrum / förråd:	-----

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	-----
Wc:	-----
Arbetsrum:	-----
Vardagsrum:	-----
Matsal:	-----
Sovrum:	-----
Kök:	-----
VIND	Del av råspont, som ej är utbytt vid takomläggning (i anslutning mot tillbyggnad), har mögelpåväxter. Isolering tillbyggnad har svällt igen luftning i takfot.

3. RISKANALYS

- 3:1 Inbyggda grundmurar samt trägolv i källarplanet kan vara utförda som riskkonstruktioner för fuktrelaterade skador. Träsyllar, golv/väggreglar, organiskt material etc. kan vara i kontakt med fuktigt betonggolv / 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.

Lisö 2022-12-08
Hus&Besiktningskompaniet AB



Peter Jordan
Av SBR godkänd besiktningsman



BILAGA 1: Villkor för 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 uppdragsgivaren 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 besiktningstillfället.

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 uppdragsbegränsningen.

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 uppdragsbegränsningen 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 beskaftenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

4)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 beskaftenheten hos jämförliga 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 omständighet 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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

- a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet
- c) 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 stege skall 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 vindutrymmen 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. 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 besiktningsutlåtandet 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 besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget 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 besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

Har besiktningsmannen 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 besiktningsmannen 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 linoljefärg 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 ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

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 krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvårgående 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 golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen 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. Vattenången 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
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
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 väggar	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

FUKTINDIKATION

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.
Duschrum källare	Vid fuktindikation runt installationshål / genomföringar väggar noterades inga förhöjda värden.

Lisö 2022-12-08
Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan
Av SBR godkänd besiktningsman



Sammanfattning av

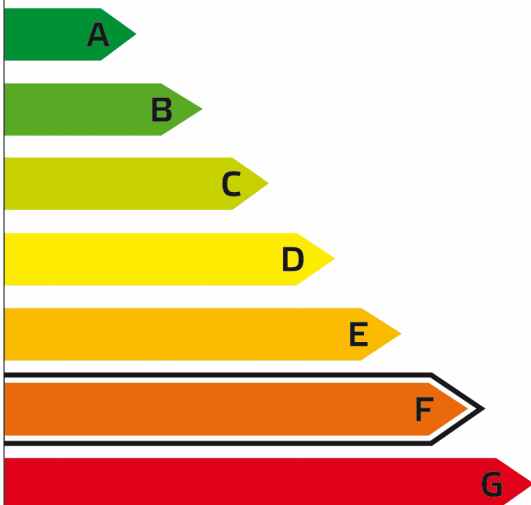
ENERGIDEKLARATION

Dybecksvägen 43, 168 55 Bromma
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1935

Energideklarations-ID: 1348230

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
177 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 90 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
98 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Värmepump-luft/vatten (el) och el
(direktverkande)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Peter Jordan, 2023-01-09

Energideklarationen är giltig till:
2023-01-09

**Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.**

För mer information:
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	☒ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Söljan 3			
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	539548	Adressuppgifter är fel/saknas ☐
Adress		Postnummer	Postort
Dybecksvägen 43		16855	Bromma
			☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1935
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
132 m²		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
☒ Ja ☐ 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	
☒ Nej			
☐ Ja, enligt 3 kap KML			
☐ Ja, enligt SBM-förordningen			
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
☐ Ja, egen bedömning			
		Summa 100	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet AÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
2110 - 2209		☐	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten Fjärrvärme (1) kWh Olja, fossil (2) kWh Gas, fossil (3) kWh Ved (4) kWh Flis/pellets/briketter (5) kWh Övrigt biobränsle (6) kWh El (vattenburen) (7) kWh El (direktverkande) (8) 3000 kWh El (luftburen) (9) kWh Markvärmepump (el) (10) kWh Värmepump-frånluft (el) (11) kWh Värmepump-luft/luft (el) (12) kWh Värmepump-luft/vatten (el) (13) 6955 kWh Tappvarmvatten (el) (14) 2651 kWh		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel ¹ (17) kWh	
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
		Summa ² (1-17) 12606 kWh	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
		Hushållsel ³ (18) 5960 kWh Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
		Finns solvärme? ☐ Ja ☒ Nej Ange solfångararea m² Beräknad energiproduktion kWh/år	
		Finns solcellssystem? ☐ Ja ☒ Nej Ange solcellsarea m² Beräknad elproduktion kWh/år	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index)) 12968 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Stockholm-Bromma		23342 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
177 kWh/m ² ,år	90 kWh/m ² ,år	158 kWh/m ² ,år	kWh/m ² ,år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.
² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.
³ Den el som ingår i hushållsenergin.
⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.
⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.
⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☐ Ja	☒ Nej
Typ av ventilationssystem	☒ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☐ F	☐ Självdrag	

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?		☐ Ja	☒ 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?		☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Saknas		

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja	☒ Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1348230)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☒ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☒ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☒ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
3000 kWh/år	1 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Kontroll av värmesystem med intrimning samt kontroll av luftflöden. Installation av extra varmvattenberedare				

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	

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	
2023-01-09	peter@hobk.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2916	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		

Byggnaden - Identifikation

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1348230
Fastighetsbeteckning Söljan 3		Energideklarationen upprättad 2023-01-09
Adress Dybecksvägen 43	Postnummer 168 55	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 ¹ och tidigare	98 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	169 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	177 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

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



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4

Frågelista - Fastighet

Säljare Lars Boman Dybecksvägen 43, 16855 BROMMA
 Danielle Monique Christina Boman Dybecksvägen 43, 16855 BROMMA

Objekt Fastigheten Stockholm Söljan 3 med adress Dybecksvägen 43, 168 55 Bromma

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 3 jan 2006 1 b. När är byggnaden uppförd? 1935
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja
- ☒ 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
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
2015
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
2010: Oljeledning till luft/vattenvärmepump
2017: Takomläggning: Papp, läkt, vindskivor
2022: Relining avloppssystem bottenvåning till gatubrunn
2022: Byta av fönster
2022: Tilläggsisolerat trä gavlar
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?
Fuktgenomslag en vägg i trättstuga
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Avlopp: Innan relining, ofta stopp
Endel gamla elledningar/kopplingslagor
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Antal personer i hushållet: 2
- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Isolering: se 2b
7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Endast sprickor
Ej provtryckt
8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej
9. Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? 1998
- Skorsten? När? 2009
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.
- Avloppsrör i tvättstuga från kök går horisontellt
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 4 + 4

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 6 december 2022

Ort och datum



Lars Boman



Danielle Monique Christina Boman

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 förtigt 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.

Nordic Dolda fel

FÖR- OCH EFTERKÖPSINFORMATION

22



NORDIC FÖRSÄKRING
A Gallagher Company

Försäkra dig för framtiden,
en ekonomisk och personlig trygghet





FÖR- OCH EFTERKÖPSINFORMATION

Nordic Dolda fel

Detta är en kortfattad beskrivning av försäkringen Nordic Dolda fel, som du enligt lag har rätt att få ta del av innan köp. Det är viktigt att du läser den. Fullständiga försäkringsvillkor hittar du sist i denna broschyr. De kommer även att skickas ut tillsammans med ditt försäkringsbrev.

Nordic Dolda fel finns i två olika varianter:

- Nordic Dolda fel
- Nordic Dolda fel Plus

Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB (Gar-Bo), organisationsnummer 516401-6668, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm (tel 010 221 88 00, e-post: doldafel@gar-bo.se). Försäkringsförmedlare är Nordic Försäkring & Riskhantering AB (Nordic), Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg (tel 010 444 14 40, e-post info@nordic.se).

Om något skydd är särskilt viktigt för dig bör du ta reda på om det omfattas av försäkringen eller inte. Se avsnitten Förtydligande och Undantag samt de fullständiga försäkringsvillkoren, eller kontakta Nordic för ytterligare information.

Försäkringsbelopp och premier

Premien är en engångspremie för hela försäkringsperioden. Valbara försäkringsbelopp och försäkringspremier:

Nordic Dolda fel 1 000 000 kr 7 800 kr
Nordic Dolda fel 2 000 000 kr 9 800 kr
Nordic Dolda fel Plus 1 000 000 kr 9 500 kr
Nordic Dolda fel Plus 2 000 000 kr 11 500 kr

Vem kan teckna försäkringen?

Försäkringen kan tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkrings-tagaren) som är säljare av fastighet i Sverige med typkod 100-299, bebyggd med villa eller fritidshus. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo godkänd person.

Vem gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljaren av fastigheten (den försäkrade).

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller enligt försäkringsvillkoren för det ansvar säljaren har för dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Försäkringen gäller för besiktigad huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader).

Tecknande av försäkring för bibyggnader med en bruttoarea överstigande 100 m² per byggnad görs efter särskild bedömning och godkännande av Gar-Bo.

När gäller försäkringen?

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för tillträdet till fastigheten. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan.

Överlåtelsebesiktning ska vara genomförd och köpekontraktet ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningsstillfället. Försäkringen gäller tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Om köparen överlåter fastigheten gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i tio år för fel som denna svarar för enligt Jordabalken kapitel 4 § 19, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen.

Utebliven betalning

Om försäkringspremien inte betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan kommer försäkringen att annulleras.

Särskilda krav för Nordic Dolda fel Plus

Nordic Dolda fel Plus omfattar ett utökat skydd för skada på riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd av en av Gar-Bo godkänd besiktningsman. Tecknas inget köpekontrakt inom 24 månader från besiktningsstillfället måste en ny besiktning av riskkonstruktioner utföras.

Försäkringens omfattning

Försäkringen gäller med den omfattning och de undantag som anges i försäkringsvillkoren och som kortfattat beskrivs nedan.

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken i den utsträckning felet utgör avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel).

Försäkringen omfattar även rökkanaler, eldstäder, installationer/ system för el, avlopp, ventilation och vatten i samma utsträckning som ovan. Dolda fel i riskkonstruktioner och obesiktigade byggnadsdelar omfattas i samma utsträckning som ovan.

Nordic Dolda fel Plus omfattar även ett utökat skydd för skada på så kallad riskkonstruktion. En förutsättning för att skadan ska omfattas är att den fanns men inte upptäcktes vid besiktningen och inte heller noterades i besiktningsutlåtandet.

Förtydligande

Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts under undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksamats tecken på att det kan finnas fel/skador och det därför borde ha genomförts en fördjupad utredning.

Som dolda fel räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Fel, brist eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigit, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- Fel eller skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.

Undantag

Försäkringen gäller till exempel inte för:

- Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstättad putsfasad på regelstomme.
- Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.

- Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av, radon eller asbest.
- Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden.
- Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel med mera.
- Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbelopp är valbart och framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen.

Skäliga merkostnader ersätts med högst 50 000 kronor inom det totala försäkringsbeloppet.

Självrisk och beloppsgräns för skadereglering

Försäkringen gäller utan självrisk. Skador som understiger 5 000 kronor utreds inte av försäkringen.

Vad försäkringen ersätter

Gar-Bo åtar sig, och bekostar, att utreda om felansvar föreligger för säljaren, att förhandla med den som framställt kravet samt att föra säljarens talan vid domstol eller vid skiljedomsförfarande. Försäkringen betalar den nedsättning av köpeskillingen som den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utbetala till köparen.

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och skäliga merkostnader, till exempel för kost, logi och resor, som köparen eller dennes familj drabbats av på grund av återställande/åtgärd.

Vid ersättningsbart fel i riskkonstruktion lämnas ersättning för nödvändiga och skäliga kostnader för att åtgärda fel och följdskada, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

Ångerrätt

För de fall detta avtal har ingåtts på distans enligt Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, har du rätt att ångra ditt köp inom 14 dagar räknat från den dag avtalet ingicks. Om du ångrar dig inom denna tid ber vi dig kontakta Nordic. Inbetald premie kommer att betalas tillbaka. Utövande av ångerrätten innebär att du inte längre har, och anses aldrig ha haft, något försäkringsskydd.

Om vi inte är överens

Det finns tillfällen när du inte instämmer med det besked vi lämnat. Det kan bero på missförstånd och ibland kan det vara vi som har gjort fel. Har du ett klagomål eller har du meddelats ett beslut du inte är nöjd med ska du i första hand ta kontakt med den person som handlagt ditt ärende och förklara varför du anser att beslutet är felaktigt. Detta kan ofta vara tillräckligt för att klara upp situationen.

Om ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända dig till dennes närmaste chef. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning.

Råder det fortfarande oenighet efter det nya beslutet kan du ta kontakt med vår klagomålsansvarig. Precis som ovan kontakter du denna person skriftligt och förklarar vad du är missnöjd med.

Klagomålsansvarig granskar ärendet och lämnar, beroende på resultatet av denna granskning, en rekommendation till företaget. Det kan vara att ändra beslutet eller ett besked där klagomålsansvarig vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts. Det är kostnadsfritt för dig som kund att framföra klagomål.

Begäran om omprövning skickar du till:

Gar-Bo Försäkring AB

att: Klagomålsansvarig, Norrlandsgatan 15, 111 43 Stockholm
klagomalsansvarig@gar-bo.se

Kommer vi trots detta inte överens finns möjlighet för dig som konsument att få tvisten prövad av Allmänna reklamationsnämnden. Vägledning kan du också få hos Konsumenternas Bank- och finansbyrå, Konsumenternas Försäkringsbyrå samt genom Konsumentverket (Hallå konsument)

Konsumenternas Försäkringsbyrå

Box 24215, 104 51 Stockholm (Karlavägen 108). Telefon 08-22 58 00
www.konsumenternas.se

Hallå Konsument

Telefon 0771-525 525. www.hallakonsument.se

Tillsyn

Tillsynsmyndigheter är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm (tel 08 408 980 00 och e-post: finansinspektionen@fi.se), samt Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad (tel 0771 42 33 00 och e-post konsumentverket@konsumentverket.se).

Information om försäkringsförmedling

Försäkringsförmedlare

Nordic Försäkring & Riskhantering AB är försäkringsförmedlare avseende denna försäkring, och sköter all administration inklusive fakturautskick. Kontakta Nordic på telefon 010 - 444 14 40 eller via mail: info@nordic.se. Nedanstående information lämnas i enlighet med kraven i lagen om försäkringsdistribution (2018:1219) Denna försäkring är förmedlad av Nordic Försäkring & Riskhantering AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, info@nordic.se, www.nordic.se. Försäkringsgivare är Gar-Bo Försäkring AB. Nordic är ett företag med verksamhet som lyder under lagen om försäkringsdistribution (2018:1219) Tillsynsmyndighet för försäkringsförmedlingsverksamheten är Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, +46 (0)8 408 980 00, finansinspektionen@fi.se, www.fi.se. Nordics organisationsnummer är 556418-5014 och bolaget är registrerat hos Bolagsverket. Registreringen avser all slags skadeförsäkring och kan kontrolleras genom kontakt med Bolagsverket, 851 81 Sundsvall, +46 (0)60 18 40 00, bolagsverket@bolagsverket.se, www.bolagsverket.se. Försäkringen är placerad på grundval av objektiv analys och i Nordics förmedlingsuppdrag ingår bl.a. all försäkringsadministration, för detta erhåller Nordic en ersättning om 10-20% per förmedlad produkt. Försäkringsförmedlingen omfattas av Nordics Ansvarsförsäkring för Ren Förmögenhetsskada med försäkringsbelopp enligt vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Vid detta avtals ingående gäller lagen om försäkringsdistribution (2018:1219). Försäkringsgivare vid detta avtals ingående är: If Skadeförsäkring AB (publ), 106 80 Stockholm. Huvudkontor: Barks väg 15, Solna. Tel 0771 43 00 00. Enligt ovanstående lagstiftning gäller följande i fråga om försäkringskador: Krav skall framställas till Nordic så snart skadelidande fått kännedom om skadan, dock senast sex (6) månader från denna tidpunkt. Enligt försäkringsvillkoren får skadelidande rikta krav på ersättning direkt till försäkringsgivaren i den mån ersättning inte utgått från Nordic. Eventuella anmärkningar och klagomål på försäkringsförmedlaren Nordic avseende förmedlingen av denna försäkring skall framföras till: Klagomålsansvarig, Niclas Galle, Nordic Försäkring & Riskhantering AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg, klagomal@nordic.se, Telefon: 031-40 53 70. Nordic kommer att hantera eventuella klagomål enligt en fastställd policy/rutin, innebärande att framfört klagomål besvaras sakligt och korrekt, registreras, dokumenteras och hanteras med högsta prioritet. Vägledning kan också fås genom Konsumenternas försäkringsbyrå och den kommunala konsumentvägledningen. Uppstår tvist kan denna provas. Då Nordic förmedlar försäkringar åt Gar-Bo Försäkring AB, kan ditt ärende komma att skickas dit för vidare behandling. Gar-Bos rutin för hantering av klagomål beskrivs i de fullständiga försäkringsvillkoren.

Personuppgifter

Dataskyddsförordningen GDPR (General Data Protection Regulation) är en ny EU-förordning som gäller per 2018-05-25 och ersätter den svenska Personuppgiftslagen. För att kunna fullgöra Nordics uppdrag som försäkringsförmedlare behöver Nordic inhämta, bearbeta och utlämna personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, betalare och kontaktpersoner som är nödvändiga för våra olika tjänsters utförande. Nordic kan bl.a. inhämta uppgifter från kund, fastighetsmäklare, besiktningsman, försäkringsgivare, försäkringsadministratörer och myndigheter. De personuppgifter som kan komma ifråga är t.ex. namn, adress, personnummer, telefonnummer, e-postadress samt försäkringsrelaterade uppgifter som fastighetsbeteckning m.m. Dessa uppgifter är nödvändiga för att Nordic ska kunna fullgöra sina åtaganden gentemot kund samt för att Nordic ska kunna nå kund med aktuell information. Personuppgifterna kommer att behandlas även av annat bolag som Nordic samarbetar med för att kunna fullgöra Nordics och kundens uppdrag, t.ex. försäkringsgivare i samband med skadeutredning. Nordic skall behandla all information om er, som Nordic innehar, som privata och konfidentiella uppgifter, även om ni ej längre är kund. Vi kommer inte att röja några av oss innehavda uppgifter, om vi inte är tvungna därtill i kraft av föreskrifter i lagar och andra författningar, om det inte är nödvändigt att göra det för att vi skall kunna utföra våra eller samarbetspartners tjänster för er eller för systemadministration. Ni samtycker till att Nordic får inneha och behandla – digitalt eller annorledes – ovan nämnda uppgifter om er, som vi innehar för att vi ska kunna utföra våra tjänster för er på det sätt som är påkallat. För mer information vänligen ta del av vår Integritetspolicy i enlighet med GDPR på vår hemsida (<https://www.nordic.se/om-nordic-2/privacy-notice/>).

För- och efterköpsinformation DF Nordic 1:3
Nordic Dolda fel. Gäller från 2022-01-01



Nordic Dolda fel

BRA ATT KÄNNA TILL:

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRSÄKRINGEN

- Att en okulär överlåtelsebesiktning utförts av säljare eller köpare som ingår avtal utav en av Gar-bo godkänd besiktningsman. För information om godkända besiktningsmän, vänligen kontakta försäkringsförmedlaren Nordic Försäkring & Riskhantering AB.
- Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo godkänd person.
- Att överlåtelsebesiktningen vid tidpunkten då intresseanmälan inkommer till Nordic ej är äldre än 1 år.
- Att försäkringen tecknas senast på dagen för tillträde till fastigheten.
- Köpekontraktet måste ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningstillfället för att försäkringen skall gälla.

DET HÄR GÄLLER VID BETALNING

Försäkringsbolagets ansvarighet inträder vid försäkringsperiodens början, under förutsättning att aviserad försäkringspremie inbetalats i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan till Nordic Försäkring & Riskhantering AB alternativt till Nordics godkända samarbetspartners. Premien för försäkringen framgår av faktura och utgör full premie för hela försäkringstiden.

VAD HÄNDER OM KÖPAREN STÄLLER ETT KRAV MOT DIG

Skadeanmälan kan göras både av säljaren och av köparen. Se punkt 5.1 i villkoret. Skadeanmälan gör endera parten elektroniskt via hemsidan [https:// www.gar-bo.se/kundservice/skadeanmalan](https://www.gar-bo.se/kundservice/skadeanmalan) eller via e-post doldafel@gar-bo.se

Om köparen gör skadeanmälan så uppmanas denne att sända en kännedomskopia av anmälan till säljaren. För att reklamationen ska vara juridiskt korrekt enligt jordabalken ska köparen reklamera felet till sin avtalspart. Säljaren behöver inte anmäla skada eller kontakta Gar-Bo när/om detta sker. Gar-Bo kontaktar er om det finns anledning i samband med skadeutredningen.

RÅD OCH HJÄLP

Vid frågor avseende denna försäkring vänligen kontakta Nordic på 010 444 14 40 alt info@nordic.se. Information om dolda fel och hur man gör vid skador hittar du enklast på Nordics hemsida www.nordic-doldafel.se

HUR TECKNAS FÖRSÄKRINGEN

Intresseanmälan av försäkringen kan göras via din fastighetsmäklare eller i vissa fall genom den besiktningsman som har utfört överlåtelsebesiktningen. Via försäkringsförmedlaren Nordic kan försäkringsavtal tecknas direkt.



Nordic Dolda fel – försäkringsvillkor

1. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Dessa försäkringsvillkor avser följande försäkringar:

- Nordic Dolda fel
- Nordic Dolda fel Plus

Vad som ingår i de olika försäkringarna framgår av avsnitt 2.

1.1 Vem tecknar försäkringen

Försäkringen tecknas av fysisk person eller dödsbo (försäkrings-tagaren) som är säljare av fastighet i Sverige med typkod 100-299, bebyggd med villa eller fritidshus. Juridisk person kan teckna försäkringen efter särskilt godkännande av Gar-Bo. Försäljningen ska vara förmedlad genom fastighetsmäklare eller annan av Gar-Bo godkänd person. Fastighetsbeteckningen anges i försäkringsbrevet.

1.2 Vem gäller försäkringen för

Försäkringen gäller för säljaren av fastigheten (den försäkrade). Skadeanmälan kan dock göras av såväl säljaren som köparen (se avsnitt 5.1), och ersättning som avser nedsättning av köpeskillingen utbetalas i första hand till köparen (se avsnitt 2.1).

1.3 Vad gäller försäkringen för

Försäkringen gäller enligt försäkringsvillkoren för det ansvar säljaren har för dolda fel enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Försäkringen gäller för besiktigad huvudbyggnad inklusive vidbyggt garage eller carport samt för besiktigade bibyggnader (ej ekonomibyggnader). Tecknande av försäkring för bibyggnader med en bruttoarea överstigande 100 m² per byggnad görs efter särskild bedömning och godkännande av Gar-Bo.

1.4 När försäkringen gäller

Försäkringen gäller från den dag då köpekontraktet undertecknats till och med tio år från dagen för köparens tillträde till fastigheten. Försäkringen är giltig under förutsättning att säljaren och köparen fullgör köpet genom att underteckna köpebrevet, och att premien betalas i enlighet med betalningsvillkoren på premiefakturan. Dessutom måste överlåtelsebesiktning vara genomförd samt köpekontraktet ha undertecknats inom 24 månader från senaste besiktningsstillfället. Försäkringen gäller tidigast efter genomförd överlåtelsebesiktning.

Om köparen överlåter fastigheten gäller försäkringen fortfarande för den ursprungliga säljaren (försäkringstagaren) som anges i försäkringsbrevet, i tio år för fel som denna svarar för enligt enligt 4 kap 19 § jordabalken, förutsatt att felet också omfattas av denna försäkring.

Försäkringen ska tecknas senast på tillträdesdagen. Försäkringen kan inte förnyas efter försäkringsperioden.

1.5 Besiktning

Inför tecknandet av försäkringen ska byggnaderna besiktigas. Nordic Dolda fel Plus omfattar ett utökat skydd för riskkonstruktioner under förutsättning att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av Gar-Bo godkänd besiktningsman. Tecknas inget köpekontrakt inom 24 månader från besiktningsstillfället måste en ny besiktning utföras.

2. FÖRSÄKRINGENS OMFATTNING

2.1 Dolda fel

Försäkringen gäller för krav som grundas på fel i byggnad i enlighet med 4 kap 19 § jordabalken i den utsträckning felet utgör avvikelser i byggnaden från vad köparen hade kunnat förutsätta utan särskilda utfästelser eller avtal från säljarens sida om byggnadens standard (så kallade dolda fel). Prisavdrag beräknas i enlighet med 4 kap 19 c § jordabalken. Försäkringen omfattar även rökanaler, eldstäder, Installationer/system för el, avlopp, ventilation och vatten i samma utsträckning som ovan. Dolda fel i riskkonstruktioner och obesiktigade byggnadsdelar omfattas i samma utsträckning som ovan.

Gar-bo åtar sig att:

- Utreda om felansvar föreligger.

- Förhandla med den som framställt kravet.
- Föra den försäkrades talan vid rättegång eller skiljemannaförfarande och därvid betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkats eller ålagts betala och som inte kan utfås av motpart eller annan. Gar-Bo förbehåller sig rätten att utse ombud för den försäkrade. Utser den försäkrade ett eget ombud som inte godkänts av Gar-Bo så är Gar-Bo inte skyldigt att betala de rättegångs- eller skiljemannakostnader som den försäkrade åsamkas eller åläggs att betala.
- Betala till köparen den nedsättning av köpeskillingen vilken den försäkrade enligt gällande rätt är skyldig att utge.
- Om köpet hävs, betala till säljaren ett belopp motsvarande det nedsättningsbelopp som annars skulle ha utgått.

2.1.1 Förtydligande gällande vad som anses vara ett dolt fel

Ett fel betraktas inte som dolt fel om köparen borde ha upptäckt felet vid en noggrann undersökning av fastigheten. Det innebär bland annat att försäkringen inte gäller för fel som upptäckts under undersökning av fastigheten i samband med försäljning, eller för fel som skulle ha upptäckts vid fortsatt fördjupad utredning, i de fall där det har uppmärksamats tecken på att det kan finnas fel/skador och det därför borde ha genomförts en fördjupad utredning. Som dolda fel räknas bland annat inte:

- Fel eller följdskada av estetisk natur som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Fel, brist eller följdskada som säljaren avsiktligt har förtigt, dolt eller givit felaktig eller missvisande uppgift om.
- Fel och skada på lösöre.
- Fel och/eller skada på eller avsaknad av larm, låsanordning, brandklassad dörr eller liknande anordning.
- Fel eller skada som har antecknats i besiktningsutlåtandet.
- Fel och skador som besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet har rekommenderat en fördjupad undersökning/fortsatt teknisk utredning av. Försäkringen gäller inte heller för följdskador till sådana fel och skador.
- Sådant som avviker från vad som avtalats mellan säljaren och köparen eller för krav som grundas på att den försäkrade lämnat utfästelser eller garantier om att byggnaden har en högre standard än vad köparen annars skulle ha haft anledning att räkna med. Försäkringen gäller inte heller för upplysningar om bostadsbyggnadens standard som den försäkrade har lämnat till köparen, som är felaktiga eller missvisande, till den del upplysningarna har påverkat köparens undersökningsplikt och där den försäkrade inte kan visa att denna hade skäligen anledning till att lämna sådan upplysning. Försäkringen gäller inte heller för fel som säljaren tagit på sig ansvaret, eller lovat köparen ersättning, för.

2.2 Riskkonstruktioner

Nordic Dolda fel Plus omfattar även ett utökat skydd för skada på så kallad riskkonstruktion. Med riskkonstruktion menas byggnadskonstruktion som erfarenhetsmässigt visat sig innebära risk för förhöjda fuktvärden och/eller fukt- och mögelskador. Om en konstruktion ska anses vara en riskkonstruktion bedöms av besiktningsmannen utifrån den kunskap och erfarenhet som finns vid besiktningsstillfället. Förutsättningar som måste vara uppfyllda för att skada på en riskkonstruktion ska omfattas av försäkringen är:

- att en särskild besiktning med fuktkontroll av konstruktionen är utförd. Besiktningen/kontrollen ska ha utförts av en av Gar-Bo godkänd besiktningsman.
- att besiktningen inte har påvisat förhöjda fuktvärden eller andra tecken på fel/skador.
- att skadan fanns men inte upptäcktes vid besiktningen och inte heller noterades i besiktningsutlåtandet.

Se även undantag 3.1.

Ersättning lämnas med utgångspunkt från kostnad för att åtgärda skadan, med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjning.

2.3 Merkostnader

Vid ersättningsbar skada lämnas ersättning även för nödvändiga och skäliga merkostnader som köpare som privatperson eller dennes familj drabbats av på grund av återställande/åtgärd. Merkostnader som ersätts är utgifter för kost, logi, flytt, resor och magasinering av möbler. Kostnaderna ska verifieras. Ökade driftkostnader eller förbrukningskostnader räknas inte som ersättningsbara merkostnader.

3. UNDANTAG

Observera att köparens undersökningsplikt fortfarande gäller för de delar som är undantagna från försäkringen enligt detta avsnitt.

Försäkringen gäller inte för:

- 3.1** Fel på, eller skada orsakad av, parallelltak och så kallad enstegstättad putsfasad på regelstomme.
- 3.2** Fel eller brist som har samband med vattnets kvantitet eller kvalitet.
- 3.3** Fel eller följdskada som består av, eller orsakats av radon eller asbest.
- 3.4** Fel och/eller skador belägna utanför byggnaden.
- 3.5** Kostnader för fördyrande/förbättrande åtgärder, utöver nödvändiga kostnader för förändrade bransch- och byggregler.
- 3.6** Skada genom brand, el-fenomen, åsknedslag, explosion, storm, hagel, sotutströmning, motordrivet fordon, jordskred, bergras, lavin, dammgenombrott, jordskalv, inbrott, stöld, uppsåttlig skadegörelse, bräckage av glas samt vätska eller ånga som strömmat ut från ledningssystem och anordningar anslutna till ledningssystem.
- 3.7** Fel och/eller följdskada på, eller orsakade av, system för olja inklusive oljetank, värme, gas, och anordningar som ingår i ett sådant system, hiss, värmekulvert och värmepumpanläggning inklusive rörsystem, vitvaror, brunn, simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning, fläkt, sophanteringsutrustning, centraldammsugare inklusive rörsystem, dator och antenn.

4. ERSÄTTNINGSGREGLER

4.1 Högsta ersättningsbelopp

Högsta ersättningsbeloppet framgår av försäkringsbrevet. Detta belopp kan inte överskridas under försäkringstiden totalt för samtliga moment som ingår i försäkringen.

Skäliga merkostnader ersätts med högst 50 000 kronor inom det högsta ersättningsbeloppet.

4.2 Självrisk

Försäkringen gäller utan självrisk.

4.3 Beloppsbegränsning för skadereglering

Skaderegleringsgränsen är 5 000 kronor vilket innebär att inga enskilda krav eller skador som understiger detta belopp utreds av försäkringen.

4.4 Beslut om ersättning

Gar-Bo äger självständig rätt att bedöma om det föreligger ett dolt fel, bedöma storleken av ett nedsättningsgrundande belopp till den del av kravet som kan omfattas av försäkringen samt betala ut den nedsättning av köpeskillingen som köparen har rätt till.

5. VID SKADA

5.1 Skadeanmälan

Skadeanmälan kan göras av säljaren eller av köparen. Säljaren eller köparen ska utan dröjsmål anmäla till Gar-Bo att köparen har riktat krav avseende dolt fel mot säljaren.

Om försummelse att anmäla skada enligt första stycket leder till ökad kostnad för Gar-Bo kan den ersättning som annars skulle ha betalats sättas ned eller helt utebli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.



Nordic Dolda fel – försäkringsvillkor

5.2 Ersättningsanspråk

Den som begär ersättning ska specificera sitt ersättningsanspråk och styrka ersättningsanspråket genom att lämna upplysningar, verifierationer och andra handlingar som behövs för att kunna bedöma rätten till ersättning.

Om den som begär ersättning åsidosätter sin skyldighet att medverka i skadeutredningen eller om den som begär ersättning svikligen uppger, förtiger eller döljer något av betydelse för skadans bedömning, och försummelsen leder till skada för Gar-Bo kan ersättningen sättas ned eller helt utbli utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Information från säljaren

Säljaren ska överlämna de handlingar som behövs för bedömning av köparens krav till Gar-Bo. Även andra handlingar och information som Gar-Bo bedömer vara nödvändig för skaderegleringen kan komma att begäras in. Om säljarens medverkan krävs för utredning av köparens krav ska säljaren följa Gar-Bo:s anvisningar.

5.3 Återkallande av försäkringsbolagets handlingsfrihet

Den försäkrade äger rätt att när som helst återkalla Gar-Bo:s handlingsfrihet. Den försäkrade har i sådant fall att föra sin egen talan. Gar-Bo är inte skyldigt att betala de kostnader som uppkommer om den försäkrade har återkallat Gar-Bo:s handlingsfrihet.

5.4 Preskription

Den som vill ha försäkringsersättning eller annat försäkringsskydd måste väcka talan inom tio år från tidpunkten när det förhållande som enligt försäkringsavtalet berättigar till sådant skydd inträdde.

Om den som vill ha försäkringsskydd har framställt anspråket till försäkringsbolaget inom den tid som anges i första stycket, är fristen att väcka talan alltid minst sex månader från det att bolaget har förklarat att det har tagit slutlig ställning till anspråket. Om talan inte väcks enligt om angivna tidsfrister, går rätten till försäkringsskydd förlorad.

6. DUBBELFÖRSÄKRING

Är intresse som omfattas av denna försäkring försäkrat även genom annan motsvarande försäkring och finns i den försäkringen förbehåll vid dubbel-försäkring, gäller samma förbehåll även för denna försäkring. Ansvarigheten fördelas då mellan försäkringarna på sätt som anges i tillämplig svensk lag om försäkringsavtal.

7. REGRESS

I den mån Gar-Bo har betalat ersättning, övertar Gar-Bo den försäkrades rätt till ersättning av den som på grund av eget vållande eller på annan grund är ersättningskyldig med anledning av skadan. Den försäkrade får inte till nackdel för Gar-Bo avsäga sig rätt till ersättning från annan enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

8. ÅTERKRAV

Har Gar-Bo betalat ersättning på felaktig grund som beror på den försäkrade, är denne skyldig att genast återbetala beloppet jämte dröjsmålsränta. Dröjsmålsränta kan komma att utgå enligt reglerna i räntelagen (1975:635) 4 § 1 st.

9. TILLÄMPLIG LAG

För denna försäkring gäller Försäkringsavtalslagen (2005:104). Svensk rätt ska gälla för tolkning och tillämpning av försäkringsavtalet.

10. FORCE MAJEURE

Om följörandet av Gar-Bo:s åtaganden enligt avtalet hindras eller väsentligen försvåras av omständigheter som Gar-Bo inte råder över och inte heller har kunnat förutse är Gar-Bo inte skyldigt att utföra sina åtaganden.

11. OM VI INTE ÄR ÖVERENS

Det finns tillfällen när du inte instämmer med det besked vi lämnat. Det kan bero på missförstånd och ibland kan det vara vi som har gjort fel. Har du ett klagomål eller har du meddelats ett beslut du inte är nöjd med ska du i första hand ta kontakt med den person som handlagt ditt ärende och förklara varför du anser att beslutet är felaktigt. Detta kan ofta vara tillräckligt för att klara upp situationen.

Om ni ändå inte är överens kan du begära en ny prövning genom att vända dig till dennes närmaste chef. För att begära en ny prövning skickar du in en skriftlig redogörelse och meddelar vad i hanteringen eller i beslutet du är missnöjd med och varför du begär en ny prövning.

Råder det fortfarande oenighet efter det nya beslutet kan du ta kontakt med vår klagomålsansvarige. Precis som ovan kontaktar du denna person skriftligt och förklarar vad du är missnöjd med.

Klagomålsansvarige granskar ärendet och lämnar, beroende på resultatet av denna granskning, en rekommendation till företaget. Det kan vara att ändra beslutet eller att lämna ett besked där den klagomålsansvarige vidhåller företagets beslut och förklarar hur ärendet med stöd av villkor, avtal och praxis bedömts.

Begäran om omprövning skickar du till:

Gar-Bo Försäkring AB
att: Klagomålsansvarig
Norrländsgatan 15, 111 43 Stockholm
klagomalsansvarig@gar-bo.se
Som privatperson kan du också vända dig till Allmänna Reklimationsnämnden, ARN: Allmänna reklimationsnämnden (ARN)
Box 174, 101 23 STOCKHOLM
Telefon 08-508 860 00
www.arn.se

12. TVIST

Du har alltid möjlighet att väcka talan i allmän domstol för att få saken prövad. Kostnader i anledning av tvist ersätts inte genom denna försäkring. Tvist på grund av denna försäkring ska avgöras vid allmän domstol i Sverige med tillämpning av svensk lag.

13. RÅDGIVNING

Som konsument kan du få rådgivning i försäkrings- eller skaderegleringsfrågor genom att kontakta Konsumenternas Försäkringsbyrå. Du kan också kontakta den kommunala konsumentvägledningen för råd och hjälp: Konsumenternas Försäkringsbyrå
Box 24215
104 51 Stockholm (Karlavägen 108)
Telefon 08-22 58 00
www.konsumenternas.se

14. PERSONUPPGIFTER

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkrade, betalare och kontaktpersoner.

Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för marknadsföring, marknads- och kundanalyser, statistik, samt för att kunna uppfylla de krav som ställs på verksamheten.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av Gar-Bo, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Gar-Bo samarbetar med, exempelvis försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsutlåtande, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Exempel: Vi använder besiktningsutlåtande som underlag vid så kallad köpargenomgång med köpare av en fastighet.

En gång om året har du som fysisk person rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter som rör dig.

Märk ansökan med "Personuppgiftsansvarig". Personuppgiftsansvarig är Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668) eller Gar-Bo Besiktning AB (556408-9695), Norrländsgatan 15, 111 43 Stockholm.

15. DEFINITIONER

Besiktningsstillfälle Den dag då Gar-Bo, eller part godkänd av Gar-Bo, utfört överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsutlåtande Protokoll från överlåtelsebesiktning.

Bruttoarea Byggnadens bruttoarea motsvarar mätvärda utrymmen av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Byggnad En 1- eller 2-familjs huvudbyggnad som används som bostad och klassas i enlighet med RSV:s typkoder 100-299. Vid blandad användning där byggnaden inrymmer näringsverksamhet ska den övervägande arean användas för boende. Till byggnaden räknas huvudbyggnadens dränering. Till byggnaden räknas också byggnadens ytterväggar inrymmande eventuellt garage, altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.

Fastighet Fast egendom till vilken byggnad hör.

Gar-Bo Gar-Bo Försäkring AB eller part utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Köpare Köpare av den fastighet som anges i försäkringsbrevet.

Riskkonstruktion Med riskkonstruktioner menas konstruktioner som är allmänt kända för att innebära risk för skador. Exempel på sådana konstruktioner är betongplatta på mark med uppreglat eller flytande golv, kryppgrund, inredd källare, vind, fasader/syllar och våtutrymmen. Vissa fel i riskkonstruktioner räknas inte som dolda fel och omfattas inte av reglerna i 4 kap 19 § jordabalken."

Säljare Säljare av den fastighet som anges i försäkringsbrevet.

Villkor DF Nordic 1:3, Nordic Dolda fel.
Gäller från 2022-01-01.



Egna noteringar

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....