

# *Fastighetens skick*

Grantivägen 18



2025-03-13

2025-026

## Utlåtande över

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

---

Schackspelet 16  
Granitvägen 18  
16764 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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING.....                                                                   | 3  |
| 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....                                                                         | 4  |
| 2. OKULÄR BESIKTNING .....                                                                                  | 5  |
| 3. RISKANALYS.....                                                                                          | 10 |
| 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....                                                                          | 10 |
| BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....                                                | 11 |
| BILAGA 2: Liten Byggordbok 15BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner..... | 16 |
| BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner .....                             | 16 |
| BILAGA 4: Fuktindikationsmätning                                                                            |    |

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: Schackspelet 16  
Adress: Granitvägen 16  
Kommun: 16764 Bromma  
Fastighetsägare: Lars-Åke och Charlotta Edlund

### Uppdragsgivare

Namn: Lars-Åke och Charlotta Edlund  
Uppdragsnummer: 2025-026

### 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: 2025-03-13 klockan 11:30  
Närvarande: Lars-Åke och Charlotta Edlund, Jonas Cederroth

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-13

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 1996. Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Yttertak är omlagt 2014 med ny underlagspapp, läkt, nya tegelpannor samt nya plåtarbeten. Hängrännor samt stuprör.

Fasader är utbytta samt målade 2014.

Fönster är målade löpande vid behov. Fönster i vardagsrum mot väster samt altandörr är utbytta 2011. Målningsbehov på originalfönster finns.

Grundmurar gavel samt del av långsida mot öster tillbyggd del är omdränerade omkring 2005.

Altan är förstordad med träaltan, loggia är stenlagd med kalksten samt originalaltan är lagd med kalksten omkring 2005. Räcke runt altan är uppfört omkring 2021.

Kök är renoverat omkring 2014.

Duschrums entréplan är renoverat av tidigare ägare. Inredning är delvis utbytt.

Wc entréplan är renoverat omkring 2005.

Duschrums källare är renoverad 2005.

Källare är renoverad omkring 2005 med nya golvkonstruktioner ovan markisolerad samt ingjuten vattenburen golvvärme (ej i matkällare samt pannrum. Duschrums samt hall har elgolvvärme varav elgolvvärme i hall är ur funktion). Trägol i källare är sannolikt lagda direkt på betongen. Vattenburen golvvärme finns även i duschrums entréplan.

Bergvärmepump är installerad 1996. Borrhålet är på 120 meter. Bergvärmepumpen är utbytt 2019. En radiator i vardagsrummet blir ej varm efter det att värmepumpen byttes ut. Termostater till radiatorer i sovrum är ej i bruk och går ej att reglera värmen.

Elledningar är utbytta efterhand vid respektive renoveringar samt vid behov. Jordfelsbrytare finns installerad. Inget avvikande med elnät har noterats. Elservis är nedgrävd 2024. Ett trefasuttag installerades.

Va-servis är utbytt av tidigare ägare under början av 1990-talet.  
Va-ledningar har bytts ut i golv i duschrum källare.  
Enstaka stopp i avlopp har noterats, senast för ca 10 år sedan.

Eldning i öppen spis har skett. Provtryckning skall ske innan försäljning.

Upplysningar om fel i fastigheten:

I gillestuga finns en fuktfläck på väggen. Denna uppstod innan omdräneringen utfördes och har ej förändrats efter det.

Färgsläpp på stödmur finns pga att stuprör ej var avlett tidigare.

## 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 -1°C moln                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Byggnadsår:          | 1940, tillbyggt 1960-tal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Byggnadstyp:         | 1-plans villa med källare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundläggning:       | <p>Grundläggningen originalbyggnaden 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.</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 betong, klinker samt trägolv</p> |
| Grundmurar:          | Mursten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dagvatten:           | Avledning i rör i mark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stomme:              | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bjälklag:            | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fasad:               | Träpanel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fönster:             | 2-glas kopplade fönster, lokalt isolerglas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Yttertak:            | Tegelpannor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Duschrum entréplan:  | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Duschrum källarplan: | Kakel på väggar samt klinker på golv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Uppvärmning:         | Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme via bergvärmepump, lokalt elgolvvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ventilation:         | Självdreg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Altan:               | Sten / betongkonstruktion samt träkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Entrétrapp:          | Betongkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vatten:              | Kommunalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Avlopp:              | Kommunalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

|                     |                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mark:               | Stuprörsvatten avleds delvis ej från husgrunden<br>Fuktskydd grundmur tillbyggd del avslutas ovan mark samt att denna saknar avslutningslist. |
| Grundmur/Hussockel: | Lokala sprickor noterades                                                                                                                     |
| Fasad:              | --                                                                                                                                            |
| Fönster:            | Underhållsbehov fönster noterades. Färgflagning / färgsläpp noterades.                                                                        |
| Yttertak:           | Tegelpannor är ej fastsatta enligt leverantörens anvisning                                                                                    |
| Altan:              | Putssläpp samt släppor i betong noterades.                                                                                                    |
| Entrétrapp:         | Putssläpp samt släppor i betong noterades.                                                                                                    |

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.  
Otätt ventilationsrör på vinden noterades

Källarplan

Grundläggningar

Lokalt är grundmurar invändigt inklädda. Se Riskanalys.  
I allrum noterades fuktfläck på vägg samt rötskada i väggkonstruktion. Se Fuktindikationsmätning. Se även Fortsatt teknisk utredning.  
Delar av golv utgörs av trägolv. Se Riskanalys  
Lokalt på insida grundmurar noterades puts / färgsläpp.

Trapphus / hall

--

Trappförråd

--

Sovrum

--

Förråd

--

Tvättstuga / entré källare

--

Duschrum

--

Pannrum

--

Tv-rum

--

Klädkammare

--

Allrum

--

Entréplan

|            |                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entré      | --                                                                                                                                          |
| Wc         | --                                                                                                                                          |
| Sovrum 1   | --                                                                                                                                          |
| Sovrum 2   | --                                                                                                                                          |
| Vardagsrum | --                                                                                                                                          |
| Kök        | Botten i diskbänkskåp är ej tätad<br>Se även Fuktindikationsmätning                                                                         |
| Duschrum   | Vattenrörsgenomföring i golv finns. Utrymmet är äldre, tätskikt uppfyller ej dagens krav. Se Riskanalys.<br>Se även Fuktindikationsmätning. |
| Sovrum 3   | --                                                                                                                                          |
| Vind       | Avloppslufts-rör avslutas på vinden                                                                                                         |

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Inbyggda grundmurar samt träggolv källare

Inbyggda grundmurar samt träggolv 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.

#### 3.2 Duschrum entréplan

Vid vattenrörsgenomföringar i golv i våtrum föreligger det risk för läckage då otätheter kan uppstå med medföljande risk för läckage och fukt / mögelskador i anslutande konstruktioner. Våtrummet är äldre. Vid äldre våtrum föreligger det risk för läckage då otätheter kan uppstå med medföljande risk för läckage och fukt / mögelskador i anslutande konstruktioner.

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

#### 4.1 Inbyggd grundmur källare

Rötskada i inbyggd grundmur i källare i allrum noterades. För att reda ut orsak, omfattning samt åtgärd erfordras vidare kontroller

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 2025-03-13

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 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 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 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 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 uppställningsanordningar 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 uppställningsanordning 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 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 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 yttertakets 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**

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 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. 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 träsval, 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                          | 30 år |
| (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 |
| Hängrännor/stuprör                                                | 25 år |
| Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler), | 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 utvändig vertikal (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: 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.

|                           |                                                                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kök</b>                | Vid fuktindikation framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys noterades inga förhöjda värden. |
| <b>Duschrum entréplan</b> | Vid fuktindikation runt rörgenomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.    |
| <b>Allrum källarplan</b>  | Vid fuktindikation på rötskada på vägg noterades inga förhöjda värden.                                |

Lisö 2025-03-13

Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan

Av SBR godkänd besiktningsman





Sammanfattning av

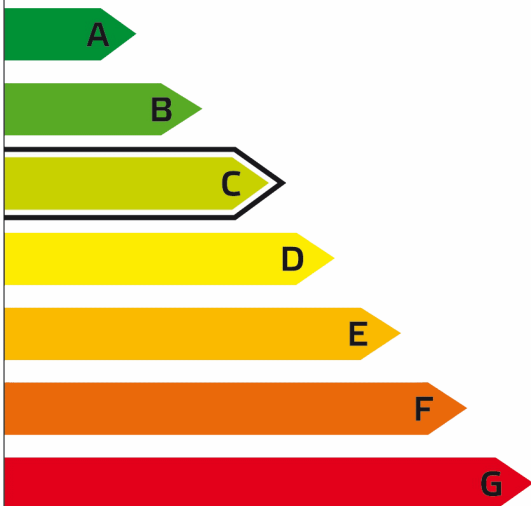
# ENERGIDEKLARATION

Granitvägen 18, 167 64 Bromma  
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1940

Energideklarations-ID: 1601471

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
86 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):**  
48 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, 2025-03-18

**Energideklarationen är giltig till:**  
2035-03-18

**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                                                      |                                                                                                                   |
| Schackspelet 16                              |                   |                                                                      |                                                                                                                   |
| Husnummer                                    | Prefix byggnadsid | Byggnadsid                                                           | Orsak till avvikelse                                                                                              |
| 1                                            | 1                 | 451577                                                               | Adressuppgifter är fel/saknas  |
| Adress                                       |                   | Postnummer                                                           | Postort                                                                                                           |
| Granitvägen 18                               |                   | 16764                                                                | Bromma                                                                                                            |
|                                              |                   |                                                                      | Huvudadress                    |

Byggnaden - Egenskaper

|                                                                                                                           |  |                                                                  |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|--------------|
| Typkod                                                                                                                    |  | Byggnadskategori                                                 |              |
| 220 - Småhusenhet, bebyggd                                                                                                |  | En- och tvåbostadshus                                            |              |
| Byggnadens komplexitet                                                                                                    |  | Byggnadstyp                                                      | Nybyggnadsår |
| <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex                                                      |  | Friliggande                                                      | 1940         |
| Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)                                                                                      |  | Verksamhet                                                       |              |
| 221 m²                                                                                                                    |  | Fördela enligt nedan:                                            |              |
| Finns installerad eleffekt >10 W/m² 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 checked="" type="radio"/> Nej                                                                                      |  | Summa 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 type="radio"/> Ja, egen bedömning                                                                                  |  |                                                                  |              |

Energianvändning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        |                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Mätperiod</b><br>Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?<br>(ange första månaden i formatet AÅMM)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        | <b>Beräknad energianvändning</b><br>Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.                        |                                                       |
| 2401 - 2412                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod?<br><b>Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b><br><b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        | Övrig el som ingår i energiprestanda                                                                                                                                                                                      |                                                       |
| <div>Energi för</div> <div>uppvärmning      tappvarmvatten</div> <div>Fjärrvärme (1) <input type="text"/> kWh</div> <div>Olja, fossil (2) <input type="text"/> kWh</div> <div>Gas, fossil (3) <input type="text"/> kWh</div> <div>Ved (4) <input type="text"/> kWh</div> <div>Flis/pellets/briketter (5) <input type="text"/> kWh</div> <div>Övrigt biobränsle (6) <input type="text"/> kWh</div> <div>El (vattenburen) (7) <input type="text"/> kWh</div> <div>El (direktverkande) (8) <input type="text" value="1000"/> kWh</div> <div>El (luftburen) (9) <input type="text"/> kWh</div> <div>Markvärmepump (el) (10) <input type="text" value="7169"/> kWh</div> <div>Värmepump-frånluft (el) (11) <input type="text"/> kWh</div> <div>Värmepump-luft/luft (el) (12) <input type="text"/> kWh</div> <div>Värmepump-luft/vatten (el) (13) <input type="text"/> kWh</div> <div>Tappvarmvatten (el) (14) <input type="text" value="1768"/> kWh</div> |                                                        | Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh<br>El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh<br>Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text"/> kWh                                                                    |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel                                                                                                                                                      |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Summa <sup>2</sup> (1-17) <input type="text" value="9937"/> kWh                                                                                                                                                           |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)                                                                                                                                                                               |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Hushållsel <sup>3</sup> (18) <input type="text" value="5630"/> kWh<br>Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) <input type="text"/> kWh                                                                                            |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Finns solvärme?<br><div><input type="radio"/> Ja    <input checked="" type="radio"/> Nej</div> <div>Ange solfångararea <input type="text"/> m<sup>2</sup>    Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år</div>  |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Finns solcellssystem?<br><div><input type="radio"/> Ja    <input checked="" type="radio"/> Nej</div> <div>Ange solcellsarea <input type="text"/> m<sup>2</sup>    Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år</div> |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | Byggnadens energianvändning <sup>5</sup><br>(Normalårskorrigerat värde (Energi-index))                                                                                                                                    |                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        | <input type="text" value="10506"/> kWh/år                                                                                                                                                                                 |                                                       |
| Ort (Energi-Index)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                        | Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>                                                                                                                                                                            |                                                       |
| <input type="text" value="Stockholm-Bromma"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        | <input type="text" value="18910"/> kWh/år                                                                                                                                                                                 |                                                       |
| Energiprestanda<br>(primärenergital)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Referensvärde 1<br>(enligt nybyggnadskrav)             | Referensvärde 2<br>(liknande byggnader)                                                                                                                                                                                   | Referensvärde 3<br>(nybyggnadskrav för denna byggnad) |
| <input type="text" value="86"/> 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 | <div></div>                       |
| Kommentar                                                     |                                   |
| <div></div>                                                   |                                   |

#### Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

|                                                                                                                      |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklARATION eller ett inspektionsprotokoll? | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

#### Expert

|                       |                    |                 |
|-----------------------|--------------------|-----------------|
| Förnamn               | Efternamn          |                 |
| Peter                 | Jordan             |                 |
| Datum för godkännande | E-postadress       |                 |
| 2025-03-18            | peter@hobk.se      |                 |
| Certifikatnummer      | Certifieringsorgan | Behörighetsnivå |
| 2916                  | Kiwa Swedcert      | Normal          |
| Företag               |                    |                 |

## Byggnaden - Identifikation

|                                         |                      |                                             |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
| Län<br>Stockholm                        | Kommun<br>Stockholm  | Dekl.id<br>1601471                          |
| Fastighetsbeteckning<br>Schackspelet 16 |                      | Energideklarationen upprättad<br>2025-03-18 |
| Adress<br>Granitvägen 18                | Postnummer<br>167 64 | Postort<br>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 | 48 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>                        | 76 kWh/m <sup>2</sup> och år |
| Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>                        | 86 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

## Information om resultatet från korttidsmätning med RapiDOS+

Bedömningen baseras på bifogad analysrapport (**7908379:1**), uppgifter om fastigheten samt data vi har från jämförelsetester. Den visar hur sannolikt det är att fastigheten skulle få ett årsmedelvärde för radon över eller under referensvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Referensvärdet baseras på en mätning av årsmedelvärde som genomförs minst 2 månader under perioden 1 oktober till 30 april.



### Kommentar till värdet:

Resultatet från korttidsmätningen med RapiDOS+ visar på en så pass låg radonhalt att fastigheten med stor sannolikhet skulle ligga under referensvärdet. Risken för att få lungcancer orsakad av radon ökar dock med halten radon och WHO rekommenderar t ex att man helst bör ligga under 100 Bq/m<sup>3</sup>. Om en säkrare bedömning önskas rekommenderas en årsmedelvärdesmätning som kan beställas på [Radonova.se](https://www.radonova.se).

### Mer om beräkningen:

Resultatet visar på att en årsmedelvärdesmätning med cirka 85% sannolikhet skulle ligga under referensvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Denna uppskattning baseras på omfattande undersökningar som vi har genomfört om hur radonhalterna varierar under årstiderna och hur dessa variationer beror på byggnadsparametrar såsom husgrundstyp och förekomst av blåbetong. Vi har även gjort flera studier om hur pass väl korttidsmätningar och långtidsmätningar av radon stämmer överens. Saknas viktig information om byggnadsparametrar kan detta öka osäkerheten i bedömningen.

Strålsäkerhetsmyndighetens rekommendation är att alltid göra en uppföljande årsmedelvärdesmätning. Korttidsmätningar kan betraktas som rådgivande om de utförs inom eldningssäsongen, i annat fall betraktas de som indikationsmätningar. Vid utvärderingen har vi använt oss av data från en mycket stor undersökning på mer än 1000 mätningar som vi har utfört i fastigheter där resultaten från korttidsmätningar under olika delar av året har jämförts med en årsmedelvärdesmätning under eldningssäsong.

VIA  
Hemkomfort Sv Hem & Miljö ABRAPPORTMOTTAGARE  
Jonas.cederroth@fjelkners.se

## RAPPORT - MÄTNING AV RADON

## Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.  
Detektorerna ankom till Radonova Laboratories och förbehandlades 2025-03-18.  
De mättes i mikroskop 2025-03-19.  
De analyserades 2025-03-19 och samtidigt upprättades denna rapport.

## Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av **Jonas Cederroth** som också intygar att mätanvisningarna följts.

MÄTPLATSADRESS  
Edlund, Granitvägen 18  
16764 BrommaFASTIGHETSBETECKNING  
Schackspelet 16

|                      |                          |                              |                               |                          |
|----------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| LÄGENHETSNUMMER:     | BYGGNADSTYP:<br>Villa    | BYGGNADSÅR:<br>1940          | VENTILATIONSTYP:<br>Självdrag | HUSGRUNDSTYP:<br>Källare |
| BLÅBETONG:<br>Vet ej | RADONÅTGÄRDAD:<br>Vet ej | PLAN MED<br>BOUTRYMMEN:<br>2 |                               |                          |

## Uppmätta radongashalter

| DETEKTOR            | EXPONERINGSPERIOD       | EGEN NOTERING | RUMSTYP    | VÅNINGSPÅN | MÄTVÄRDE                       |
|---------------------|-------------------------|---------------|------------|------------|--------------------------------|
| 184968-6 [Rapidos®] | 2025-03-06 – 2025-03-16 | Vardagsrum    | Vardagsrum | Bottenplan | mindre än 50 Bq/m <sup>3</sup> |
| 686718-8 [Rapidos®] | 2025-03-06 – 2025-03-16 | Sovrum        | Sovrum     | Källare    | 70 ± 20 Bq/m <sup>3</sup>      |

## Kommentarer

Rådgivande korttidsmätning är ej årsmedelvärdesgrundade pga för kort exponeringstid.

## Katarina Larsson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories  
Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. För mer information, se baksidan.



|                                                                        |                                                                   |                                                                                       |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRESS<br>Radonova Laboratories<br>Södra Depågatan 2<br>754 54 UPPSALA | POSTADRESS<br>Radonova Laboratories<br>Box 6522<br>751 38 UPPSALA | KONTAKTUPPGIFTER<br>+46 (0) 18 56 88 00<br>kundservice@radonova.se<br>www.radonova.se | BOLAGSUPPGIFTER<br>Org nr: 556690-0717<br>VAT nr: SE556690071701<br>Bankgiro: 987-5030 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

## Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivningar för mätning av radon i bostäder och på arbetsplatser. Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår spår, vilka förstöras genom etsning. Dessa spår räknas sedan i ett mikroskop för att bestämma radongashalten där detektorn varit placerad. Radongashalten anges i enheten Bq/m<sup>3</sup>. Radonova Laboratories är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten i inomhusluft enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) samt Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet.

## Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde samt en mätosäkerhet som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m<sup>3</sup> betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m<sup>3</sup>, med 100 Bq/m<sup>3</sup> som det mest troliga värdet. Minsta detekterbara aktivitet (MDA) för en långtidsmätning på 3 månader är 20 Bq/m<sup>3</sup> och för en korttidsmätning på 7 dygn är MDA 50 Bq/m<sup>3</sup>. Resultatet gäller enbart för det enskilda provet såsom det har mottagits av laboratoriet.

## Resultat från korttidsmätning

På grund av radonhaltens naturliga variationer beräknas inget årsmedelvärde för rådgivande korttidsmätningar. Medelvärdet av radonhalten vid en korttidsmätning under minst 7 dygn har vid jämförelser i de flesta fall visat sig stämma väl överens med medelvärdet vid en långtidsmätning. Enskilda mätningar har dock visat på stora skillnader varför en långtidsmätning alltid rekommenderas. Mätning utanför eldningsssäsongen kan enbart räknas som indikationsmätning eftersom den högre utomhustemperaturen kan ge radonhalter som inte är representativa för hela året.

## Gränsvärden och referensvärden

### Bostäder (de angivna referensvärdena avser årsmedelvärden)

200 Bq/m<sup>3</sup> - Högsta radonhalt i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, se Strålskyddsförordningen (2018:506).  
200 Bq/m<sup>3</sup> - Högsta radonhalt i nya byggnader, BFS 2011:6.

### Arbetsplatser

Om radonhalterna efter eventuell åtgärd överskrider 200 Bq/m<sup>3</sup> ska arbetsgivaren enligt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter SSMFS 2018:10 anmäla dessa arbetsställen och arbetsplatser till Strålsäkerhetsmyndigheten.

På anmälda arbetsställen och arbetsplatser ska arbetsgivare övervaka arbetstagarnas radonexponering och identifiera arbetstagare som riskerar en årlig radonexponering som överstiger Arbetsmiljöverkets (AFS 2018:1) hygieniska gränsvärde 0,72 MBq/m<sup>3</sup>. Om arbetsgivaren identifierar arbetstagare som löper en sådan risk, ska de anmäla detta till Strålsäkerhetsmyndigheten.

## Koder för ej rapporterade detektorer

**DNR** Ej rapporterad – Ej returnerad  
**VTW** Ej rapporterad – Synligt manipulerad med  
**FBD** Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd vid retur  
**LIL** Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd i laboratoriet  
**DTO** Ej rapporterad – För gammal för att kunna rapporteras

## Mätmetodsbeskrivningar som användes när rapporten skapades

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222  
Strålsäkerhetsmyndigheten, April 2013, Mätning av radon i bostäder – metodbeskrivning  
Strålsäkerhetsmyndigheten, September 2021, Metodbeskrivning - Mätning av radon på arbetsplatser

## Signering av rapporten

Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut detektorerna intygat att Radonova Laboratoriess anvisning följts.

Kursiv text på rapporten är information som tillhandahållits av kunden.

## Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker

Se [Stralsakerhetsmyndigheten.se](https://stralsakerhetsmyndigheten.se) samt [Boverket.se](https://boverket.se) för mer information.



| ADRESS                                                       | POSTADRESS                                          | KONTAKTUPPGIFTER                                                  | BOLAGSUPPGIFTER                                                     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Radonova Laboratories<br>Södra Depågatan 2<br>754 54 UPPSALA | Radonova Laboratories<br>Box 6522<br>751 38 UPPSALA | +46 (0) 18 56 88 00<br>kundservice@radonova.se<br>www.radonova.se | Org nr: 556690-0717<br>VAT nr: SE556690071701<br>Bankgiro: 987-5030 |



Skorstensfejarmästare  
Ulf Pettersson AB  
Abrahamsbergsvägen 35  
168 30 Bromma  
Tel 08-6340990  
info@brommasotarna.com

## BESIKTNINGSPROTOKOLL

Utskrivningsdatum

250422

Protokollsnummer

25-ET4

Folionr

2U2709300

25-0074

Ägare (namn och postadress)

Lars-Åke Edlund

Granitvägen 18  
167 64 BROMMA

### Fastighet mm

|                                      |                                                                                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beteckning (kvarter, tomtnummer etc) | Adress                                                                                                             |
| Schackspelet 16                      | Granitvägen 18                                                                                                     |
| Beskrivning (bostadshus, kontor etc) | Besiktningen avser                                                                                                 |
| Enbostadshus                         | <input type="checkbox"/> nybyggnad <input type="checkbox"/> ändring <input checked="" type="checkbox"/> Efter tät. |
| Byggfirma/kvalitetsansvarig          |                                                                                                                    |

### Täthetsprovning/besiktning rökkanal, avgaskanal, ventilation

|                                                                                       |                                                                                                                |                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Provningen utförd (avslutad) den                                                      | Provningen omfattar                                                                                            |                                                                     |                     |
| 250417                                                                                | Rökkanal till: Öppen spis                                                                                      |                                                                     |                     |
| Rök eller os i till den undersökta kanalen angränsande utrymmen                       | Skorstenens material                                                                                           | Skorstenshöjd, meter                                                | Över(under)tryck Pa |
| <input type="checkbox"/> förmärktes <input checked="" type="checkbox"/> förmärktes ej | Tegel+massa                                                                                                    | ca 4m                                                               |                     |
| Angränsande kanaler                                                                   | Skiljeväggarna till angränsande kanaler visade sig                                                             |                                                                     |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> finns <input type="checkbox"/> finns ej           | <input checked="" type="checkbox"/> äga normal täthet <input type="checkbox"/> ej äga normal täthet            |                                                                     |                     |
| Röktrycksprovningen enligt byggvägledning 6, BBR 5:435                                | Luftbehandlingsinstallation                                                                                    | Inreglerad den                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                   | <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> FT <input type="checkbox"/> FTX | <input type="checkbox"/>                                            |                     |
| Besiktningsdatum                                                                      | Takskyddsanordningar                                                                                           | Var bjälklag besiktningsbart?                                       |                     |
| 250417                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> utan erinran <input type="checkbox"/> med erinran                          | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej |                     |

### Utlåtande

Täthetsprovning/Besiktning av ny tätad rökkanal till Öppen spis.

Besiktning täthetsprovning av rökkanaler till eldstäder har utförts i enlighet med bbr 5:43.

Provningen utförd genom uppvärming

Vid täthetsprovningen/besiktningen iaktogs följande:

Öppen spis, Vardagsrum Bv:

Rökkanalen är tät och Utan anmärkning.

Eldstaden Utan anmärkning.

Protokoll översänt till

☐ byggnadsnämnd ☒ fastighetsägare ☐ kvalitetsansvarig ☐

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

Johan Klerhag Pettersson  
Skorstensfejarmästare

F. Johansson M. Eriksson  
Besiktningsman





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

Antal personer i hushållet: \_\_\_\_\_

- 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.?

Inga brister men isoleringen är av 1940 års standard i väggarna

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

Inga sättningar. Provtryckning med godkänt resultat 2025-04-15 efter skorstens tätning

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

Nej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

2025-03-16 Bra resultat

Skorsten? När?

2025-04-15 Godkänt

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?

5

#### 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.

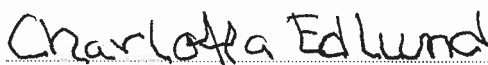
## Underskrift

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 23 april 2025

Ort och datum



Boel Charlotta Edlund



Lars-åke Sören Edlund

# 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 skäligen 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 köpebev.

## 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              | 8 200 kr           |
| Gallagher Dolda fel      | 2 000 000 kr              | 10 300 kr          |
| Gallagher Dolda fel Plus | 1 000 000 kr              | 10 300 kr          |
| Gallagher Dolda fel Plus | 2 000 000 kr              | 13 700 kr          |
| Gallagher Dolda fel Obes | 1 000 000 kr              | 9 900 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 privatekonomin
- 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](mailto: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<br>DOLDA FEL | GALLAGHER<br>DOLDA FEL PLUS | GALLAGHER DOLDA<br>FEL OBESIKTIGAD |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Försäkringsbelopp 1 miljon eller 2 miljoner kronor <sup>1</sup> | ✓                      | ✓                           |                                    |
| Gäller i tio år                                                 | ✓                      | ✓                           | ✓                                  |
| Ansvarsförsäkring för säljaren                                  | ✓                      | ✓                           | ✓                                  |
| Bostadsbyggnad samt vidbyggdt garage/carport                    | ✓                      | ✓                           | ✓                                  |
| Besiktigade bibyggnader ingår, max 200 000 kr                   | ✓                      | ✓                           |                                    |
| Ingen självrisk/skaderegleringsgräns                            | ✓                      | ✓                           | ✓                                  |
| Besiktning giltig upp till 24 månader <sup>2</sup>              | ✓                      | ✓                           |                                    |
| Utanpåliggande 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                                   | ✓                      | ✓                           | ✓                                  |
| Rättskydd 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](http://ajg.com/se/dolda-felforsakring)

## Egna noteringar

# FJELKNERS

by **widerlöv** 