

Fastighetens skick

Moravägen 11

2025-06-10

2025-064

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Dromedaren 3
Moravägen 11
16775 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
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: Dromedaren 3
Adress: Moravägen 11
Kommun: 16775 Bromma
Fastighetsägare: Ragnartz

Uppdragsgivare

Namn: Ragnartz
Uppdragsnummer: 2025-064

Besiktningsman

Namn: Peter Jordan
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Av SBR Godkänd besiktningsman
Medlemsnummer: 61103
Telefon: 070-7491485
E-post: 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: 2025-06-10 klockan 09:00
Närvarande: Christian Ragnartz, Mikael All

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-06-10

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:

Besiktningsprotokoll installation braskasset.
Protokoll radonmätning

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 2012. Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Yttertak är omlagt 1999 enligt tidigare ägare.

Lokal ilagning fasad har utförts 2017. Fasader är renoverade under 1999-2002 enligt tidigare ägare.

Grundmurar är omdränerade (de delar som är under mark) 1997 omkring enligt tidigare ägare. Ingen avvikande fukt eller fritt vatten i källare har noterats.

Plåt altaner är målade 2014.

Vindsvåning del mot gata är inredd samt att duschrum vind skapades 2013.

Bad / duschrum övre plan är renoverat enligt tidigare ägare 1997.

Kök är renoverat (befintliga stommar) 2013.

Wc entréplan är renoverad 2013.

Rökkanal braskasset är installerad 2017. Anläggningen är kontrollerad och godkänd vid installation

Radonmätning är utförd 2018 visande på årsmedelvärde om 40Bq/kbm.

Källare är renoverad 2001 med nya golvkonstruktioner ovan markisolering samt ingjuten vattenburen golvvärme enligt tidigare ägare.

Garagegolvet är uppfört likt övrigt, ta golv är troligen utformat så att detta ej klarar tyngden av en bil.

Va-servis är utbytt 1997 enligt tidigare ägare. Övrigt är huvudsakligen utbytt. Inget avvikande med vatten eller avlopp har noterats.

Elledningar är utbytta enligt tidigare ägare. Elsystem har kompletterats efter hand vid behov. Vid fullt maskinuttag (bastu, spis, laddning bil m.m.) kan säkringen lösa ut.

Bergvärmeanläggning är installerad 2002. Bergvärmepumpen är utbytt 2022. Service är utförd 2023/2024. Vattenburen golvvärme finns installerad i källare. Termostater källardel är urkopplade.

Elgolvvärme finns installerad i bad / duschrum övre plan samt duschrum vindsplan.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Nyckel till fönsterlås tvättstuga saknas.

Ett par fönster har målningsbehov.

Spricka sida entrétrapp finns.

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 15°C sol
Byggnadsår:	1930
Byggnadstyp:	2-plans villa med souterrängvåning med inredd vind
Grundläggning:	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. Grundprincipen för att undvika fukt- och mikrobiella skador är att inget organiskt material (träreglar, isolering mm) skall vara i kontakt med fuktig miljö. Golvkonstruktioner av betong, klinker samt trägolv
Grundmurar:	Betong, betonghålstén
Dagvatten:	Avledning i rör i mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas kopplade fönster, lokalt isolerglas
Yttertak:	Betongpannor
Bad / duschrum övre plan:	Kakel på väggar samt klinker på golv
Duschrum vindsplan:	Kakel på väggar samt klinker på golv
Duschrum soutterängplan:	Kakel på väggar samt klinker på golv
Uppvärmning:	Vattenburna radiatorer via bergvärmepump, lokalt elgolvvärme
Ventilation:	Självdrag
Entrétrapp:	Betongkonstruktion
Altaner övre plan:	Låglutande med tätskikt av plåt
Balkong övre plan:	Låglutande med tätskikt av plåt
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	--
Grundmur/Hussockel:	Lokal spricka noterades.
Fasad:	Lokala sprickor noterades.
Dörrar / fönster:	En del färgsläpp samt kittsläpp noterades.
Yttertak:	Färgflagning vindskivor samt takfot noterades. Plåtarbeten taklucka samt skorsten har rostangrepp Barr, mossa m.m. på takpannor noterades.
Balkong:	Avseende balkongens konstruktion som låglutande, se Riskanalys. En del färgsläpp plåt noterades. Räcke är delvis infäst genom plåten.
Altaner:	Avseende altanernas konstruktion som låglutande, se Riskanalys. En del färgsläpp plåt noterades. Räcke är delvis infäst genom plåten. I framkant samt undertill noterades färgflagningar.
Entrétrapp:	Avseende trappens konstruktion av betong som är motgjuten stommen, se Riskanalys. Ingen kontroll av anslutande stomme är möjlig. Spricka / putssläpp sida trapp noterades
Altan entréplan:	En del färgflagning samt lokalt synliga armeringsjärn undertill 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.

Källarplan

Grundläggningar	--
Entré 1	--
Träningsrum	--
Tvättstuga	--
Passage med värmepump	--
Hobbyrum	--
Entré 2	--
Duschrum / bastu	Golvbrunnar är placerade något nära väggar.

Entréplan

Entré	--
Wc	--
Inre hall	--
Vardagsrum	--
Matsal	--
Kök	Diskbänkskåp är ej tätat. Se även Fuktindikationsmätning

Övre plan

Trapphus / hall	--
Allrum	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Bad / duschrum	Vid kontroll i golvbrunnar noterades att klämringar saknas. Se Riskanalys. En del sprickor i kakel / klinker noterades. Se även Fuktindikationsmätning.
Sovrum 3	--

Vindsplan

Trapphus / hall	--
Sovrum 1 (mot gata)	--
Sovrum 2	--
Duschrum	Vid kontroll i golvbrunn noterades att tätskikt kommer ut under klämringen. Se Riskanalys. Se även Fuktindikationsmätning

3. RISKANALYS

3.1 Låglutande balkong / altan

Låglutande balkonger / altaner är riskkonstruktioner för mikrobiella skador och läckage då yt-/tätskiktet bland annat nyttjas för gångbelastning samt pga dålig / liten avrinning.

För denna typ av konstruktion är det viktigt med noggrant underhåll i form av rengöring/rensning under trallar m.m. samt byte av yt-/tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

3.2 Entrétrapp motgjuten stommen

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

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

3.3 Bad / duschrum övre plan

Klämringar i golvbrunnar saknas. I det fall att klämringar saknas föreligger det risk för läckage då otätheter kan uppstå med medföljande risk för läckage och fukt / mögelskador i anslutande konstruktioner.

3.4 Duschrum vindsplan

I det fall att tätskikt kommer ut under klämringen föreligger det risk för läckage då otätheter kan uppstå med medföljande risk för läckage och fukt / mögelskador i anslutande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

--

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

Stockholm 2025-06-10
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 uppdragsbegränsningen.

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- 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 stegge skall finnas tillgänglig.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i 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 ståndscharvar.

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 kryppgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en 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
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och 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.

Kök	Vid fuktindikation framför diskbänkskåp, diskmaskin samt kyl och frys noterades inga förhöjda värden.
Bad / duschrum övre plan	Vid fuktindikation runt rör genomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.
Duschrum vindsplan	Vid fuktindikation runt rör genomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.

Lisö 2025-06-10

Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan

Av SBR godkänd besiktningsman



Sammanfattning av

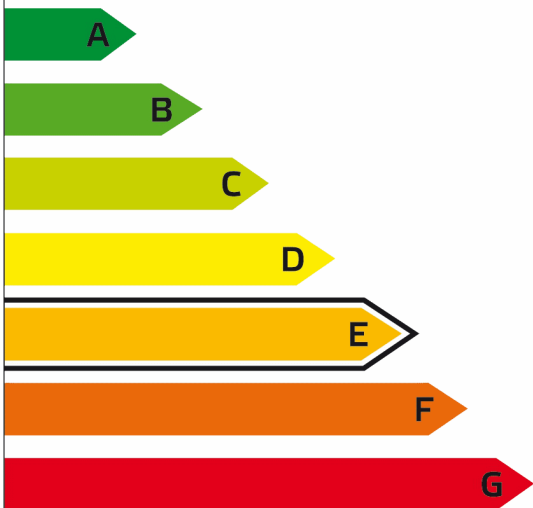
ENERGIDEKLARATION

Moravägen 11, 167 75 Bromma
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1930

Energideklarations-ID: 1596205

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
139 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Philip Orrenius, Densia AB, 2025-03-05

Energideklarationen är giltig till:
2035-03-05

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

För mer information:
www.boverket.se

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

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Stockholm	Stockholm	☒ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)		Egen beteckning	
Dromedaren 3			
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	724658	Adressuppgifter är fel/saknas 
Adress		Postnummer	Postort
Moravägen 11		16775	Bromma
			

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1930
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
378 m²		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
☒ Ja ☐ Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Övrig verksamhet - ange vad	
☒ Nej		Summa 100	
☐ Ja, enligt 3 kap KML			
☐ Ja, enligt SBM-förordningen			
☐ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
☐ Ja, egen bedömning			

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet AÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
2401 - 2412		☐	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten Fjärrvärme (1) kWh Olja, fossil (2) kWh Gas, fossil (3) kWh Ved (4) kWh Flis/pellets/briketter (5) kWh Övrigt biobränsle (6) kWh El (vattenburen) (7) kWh El (direktverkande) (8) 500 kWh El (luftburen) (9) kWh Markvärmepump (el) (10) 24000 kWh Värmepump-frånluft (el) (11) kWh Värmepump-luft/luft (el) (12) kWh Värmepump-luft/vatten (el) (13) kWh Tappvarmvatten (el) (14) 3024 kWh		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel ¹ (17) kWh	
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
		Summa ² (1-17) 27524 kWh	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
		Hushållsel ³ (18) kWh Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
		Finns solvärme? ☐ Ja ☒ Nej Ange solfångararea m² Beräknad energiproduktion kWh/år	
		Finns solcellssystem? ☐ Ja ☒ Nej Ange solcellsarea m² Beräknad elproduktion kWh/år	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
		29229 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Stockholm-Bromma		52612 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
139 kWh/m ² ,år	90 kWh/m ² ,år	158 kWh/m ² ,år	kWh/m ² ,år

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

Uppgifter om ventilationskontroll

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

Inspektion av uppvärmningssystem

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

Inspektion av luftkonditioneringssystem

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

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?				☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt		Typ av mätning ⁸		Datum för radonmätning	
40		Bq/m3		Långtidsmätning enligt SSM	
				2018-04-23	

⁸ Korttidsmätning har inte samma noggrannhet som en långtidsmätning. Korttidsmätningen kan inte heller ligga till grund för att söka radonbidrag eller andra myndighetsbeslut.

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☐ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☒ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
3000 kWh/år	0,1 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Justera tilluften i huset genom att sätta in ventiler som kan ställas in för att reglera luftflödet.				

Övrigt

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

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

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

Expert

Förnamn	Efternamn	
Philip	Orrenius	
Datum för godkännande	E-postadress	
2025-03-05	philip.orrenius@densia.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2194	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Densia AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1596205
Fastighetsbeteckning Dromedaren 3		Energideklarationen upprättad 2025-03-05
Adress Moravägen 11	Postnummer 167 75	Postort Bromma

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

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

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

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	77 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	124 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	139 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

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



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4

UPPDRAGSNUMMER
4804384: 1

RAPPORTBLAD 2 (2)

RAPPORTEN UPPRÄTTAD
2018-04-23

UTSKRIFTSDATUM
2018-04-23

Christian Ragnartz
Moravägen 11
16775 Bromma

VIA
Radea AB
RAPPORTMOTTAGARE
Christian Ragnartz

MÄTNINGEN UTFÖRD ÅT
Christian Ragnartz
Moravägen 11
16775 Bromma

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.
Detektorerna exponerade under tiden 2018-02-14 - 2018-04-18 .
De ankom till Radonova Laboratories AB och förbehandlades 2018-04-19. De mättes 2018-04-21 .

Fastighetsdata för provningsplatsen

Mätplatsadress:

Moravägen 11
16775 Bromma

Fastighetsbeteckning: Dromedaren 3

Lägenhetsnummer:

Lantmäteriets lgh nr:

Byggnadstyp: Villa

Byggnadsår: 1930

Ventilationstyp:

Självdreg

Husgrundstyp:

Källare

Blåbetong:

Nej

Radonåtgärdsförhållande: Radonåtgärdad

Fastighetsdata har lämnats av Christian Ragnartz
som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Detektor	Rumsbeteckning	Rumstyp	Plan	Mätvärde Bq/m ³
615834-9	Calles Rum	Sovrum	1 trappa upp	30 ± 10
604349-1	Emils Rum	Sovrum	1 trappa upp	40 ± 10

Provningsresultat

Årsmedelvärde: 40 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)

Kommentar till mätningen

Riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet).

Årsmedelvärdet beräknat under förutsättningen att bostaden endast har 2 våningsplan med boutrymmen.

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor.
Årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories AB

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkännt annat. För mer information se baksidan.

Radonova Laboratories AB
Box 6522
751 38 Uppsala

018-56 88 00
info@radonova.se
www.radonova.se



The global leader in radon measurement
Box 6522, 751 38 UPPSALA

RAPPORT - mätning av radon i inomhusluft utförd av ackrediterat laboratorium



UPPDRAGSNUMMER
4804384: 1

RAPPORTBLAD 1 (2)

RAPPORTEN UPPRÄTTAD
2018-04-23

UTSKRIFTSDATUM
2018-04-23

Christian Ragnartz
Moravägen 11
16775 Bromma

VIA
Radea AB
RAPPORTMOTTAGARE
Christian Ragnartz

MÄTNINGEN UTFÖRD ÅT
Christian Ragnartz
Moravägen 11
16775 Bromma

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Detektorerna exponerade under tiden 2018-02-14 - 2018-04-18.

De ankom till Radonova Laboratories AB och förbehandlades 2018-04-19. De mättes 2018-04-21.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Mätplatsadress:

Moravägen 11
16775 Bromma

Fastighetsbeteckning: Dromedaren 3

Lägenhetsnummer:

Lantmäteriets lgh nr:

Byggnadstyp: Villa

Byggnadsår: 1930

Ventilationstyp:

Självdrag

Husgrundstyp:

Källare

Blåbetong:

Nej

Radonåtgärdsförhållande: Radonåtgärdad

Fastighetsdata har lämnats av Christian Ragnartz
som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Detektor	Rumsbeteckning	Rumstyp	Plan	Mätvärde Bq/m ³
679334-3	Garage	Ej boutrymme	Källare	20 ± 10
678509-1	Breda Källarhallen	Ej boutrymme	Källare	40 ± 10
183774-9	Gym	Ej boutrymme	Källare	40 ± 10
185683-0	Matsal	Annat boutrymme	Bottenplan	40 ± 10

Provningsresultat

Årsmedelvärde:

40

Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)

Kommentar till mätningen

Riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet).

Årsmedelvärdet beräknat under förutsättningen att bostaden endast har 2 våningsplan med boutrymmen.

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor.
årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories AB

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkännt annat. För mer information se baksidan.

Radonova Laboratories AB
Box 6522
751 38 Uppsala

018-56 88 00
info@radonova.se
www.radonova.se



Skorstensfejarmästare
Ulf Pettersson AB
Abrahamsbergsvägen 38
168 30 Bromma
Tel 08-6340990
info@brommasotarna.com

BESIKTNINGSPROTOKOLL

Utskrivningsdatum

171227

Protokollsnummer

17-BK13

Folionr

2U2321600

17-0423

Ägare (namn och postadress)

Christian Ragnartz

Morav.11

167 75 BROMMA

Fastighet mm

Beteckning (kvarter, tomtnummer etc) Dromedaren 3	Adress Morav.11
Beskrivning (bostadshus, kontor etc) Enbostadshus	Besiktningen avser ☐ nybyggnad ☒ ändring ☐ ny insats
Byggfirma/kvalitetsansvarig Larsa Mur & Kaminservice	

Täthetsprovning/besiktning rökkanal, avgaskanal, ventilation

Provningen utförd (avslutad) den 171222		Provningen omfattar Rökkanal till: Öppen spis med braskasett v-rum bv			
Rök eller os i till den undersökta kanalen angränsande utrymmen ☐ förmärktes ☒ förmärktes ej		Skorstenens material tegelmassa		Skorstenshöjd, meter ca 8m	Över(under)tryck Pa
Angränsande kanaler ☒ finns ☐ finns ej		Skiljeväggarna till angränsande kanaler visade sig ☒ äga normal täthet ☐ ej äga normal täthet			
Röktrycksprovningen enligt byggvägledning 6, BBR 5:435 ☒		Luftbehandlingsinstallation ☐ S ☐ F ☐ FT ☐ FTX		Inreglerad den ☐	
Besiktningdatum 171222	Takskyddsanordningar ☐ utan erinran ☒ med erinran		Var bjälklag besiktningsbart? ☐ Ja ☒ Nej		

Utlåtande

Täthetsprovning/Besiktning utförd av ny installerad braskasett i befintlig öppen spis.

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

Öppen spis med braskasett v-rum bv:
Rökkanalen är tät och Utan Anmärkning.
Eldstaden Utan Anmärkning.
Installationen utförd Utan Anmärkning.

Takskydd:
Takbrygga behövs mellan taklucka och skorsten.

Protokoll översänt till

☐ byggnadsnämnd ☒ fastighetsägare ☐ kvalitetsansvarig ☐

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

Ulf Pettersson
Skorstensfejarmästare

J.Klerehag L.Petterson
Besiktningsman

Frågelista

Uppgifterna gäller för fastigheten med adress: Moravägen 11

Till dig som är intresserad av att köpa fastigheten:

Här har säljaren svarat på en rad frågor om fastighetens beskaffenhet och vad som ingår eller inte ingår i överlåtelsen.

Som köpare av en fastighet har du något som lagen kallar undersökningsplikt, som innebär att du före köpet ska undersöka fastigheten noggrant. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för de fel eller brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång.

Om säljaren besvarat någon fråga om skick, fel och skador nedan med ett "nej" innebär detta inte någon garanti för att fastigheten är felfri gällande det som frågan handlade om. Det innebär bara att säljaren inte känner till eller misstänker något fel i det avseendet. Om något verkar oklart, och det är avgörande för ditt beslut, uppmanar vi dig att undersöka saken närmare.

Observera också att ett fel, eller misstanke om fel, som säljaren informerat dig om i normalfallet inte kan åberopas av dig som köpare i ett senare skede. Se vidare nedan om ansvarsfördelning vid köp.

Fastighetens och utrustningens skick m.m.

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2012
- 1 b. När är byggnaden uppförd? 1930
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja
- 1 d. När upprättades den senaste energideklarationen? juni 2025
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall vad har gjorts och när?.....
Halva återstående vinden inreddes 2013. Från råvind till permanent standard.
Nytt badrum vind 2013 (tidigare förråd).
Garage gjordes om 2013 från äldre "garagestandard" till dagens utrymme med golvvärme.
Kassett öppen spis installerades 2017
- 2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall vilka och när?
Gästtoaletten renoverades 2013
Köket renoverades 2013.
Ommålning inomhus (ej källaren förutom garage) samt golvslip 2013
Ny varmvattenberedare 2014
Övre balkong målad 2014
Nya tvättmaskiner + torktumlare 2021
Ny bergvärmepump 2022
Fönster södersida ommålade 2023
3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i golv, tak och väggar? Om ja, vad?
Nej
4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? Vilka fel och när?
Nej
5. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i elkontakter, strömbrytare, eluttag eller i det ut- eller invändiga elsystemet? Vilka skador och när?

Nej

6. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller utvändiga vatten- eller avloppssystemet? Vilka fel och när?

Nej

- 7 a. Om fastigheten har egen brunn: Har det, så vitt ni vet, någon gång varit för lite vatten i brunnen för normal förbrukning (ange antal personer i hushållet) eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande?

När? N/A Antal personer i hushållet N/A

- 7 b. Har det tagits prover på vattnet? Resultat? När? N/A
8. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej, dock gammalt hus, så vid snabba väderomslag under kalla perioder, så påverkas temperaturen inomhus. Brukar vara "återställt" inom någon dag
9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Nej, inte haft anledning misstänka detta. Provtryckning har skett, senast 2017
10. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? Vad och när?
Nej
- 11 a. Fungerar bostadens eldstäder tillfredsställande och får de användas, så vitt ni känner till? Ja
- 11 b. När provtrycktes och sotades rökkanalerna senast? Provtryckning 2017, sotning 2022
12. Fungerar kyl, frys, diskmaskin och spisfläkt tillfredsställande, så vitt ni känner till? Ja
13. Fungerar spisens samtliga plattor och ugnen, så vitt ni känner till? Ja
14. Fungerar tvättmaskin och torktumlare/torkskåp tillfredsställande, så vitt ni känner till? Ja
15. Är samtliga fönster och persienner hela, så vitt ni känner till? Några fönster har mindre sprickor. Källarfönster under terrass sprucket.
16. Var finns uttag för fast telefoni placerat? Fungerar det? Flera olika rum. Fungerade fram tills vi sa upp abonnemanget ca 2015, därefter har vi inte haft anledning att testa.
17. Var finns uttag för kabel-TV placerat? Fungerar det? Finns i flertalet rum, ej testat
18. Var finns uttag för bredbandsanslutning placerat? Fungerar det? Vinden, ja
19. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.
Nej

Vad ingår i överlåtelsen?

Till dig som fyller i blanketten: Om någon av nedanstående frågor besvaras med "Nej", vänligen specificera vad som inte ingår. Ange annars tydligt vad som kan ingå efter särskild överenskommelse.

1. Ingår samtliga fristående garderober som finns i huset?
☐ Ja ☐ Nej: N/A Finns inga fristående garderober, endast inbyggda/fasta och dessa ingår.
2. Kommer samtliga "gardinupphängningsanordningar" att vara kvar i huset?
☒ Ja ☐ Nej:
3. Ingår mikrovågsugn, tvättmaskin, torktumlare i överlåtelsen?

☒ Ja, mikron ingår	☐ Nej, mikron ingår inte	☐ Det finns ingen mikro
☒ Ja, tvättmaskinen ingår	☐ Nej, tvättmaskinen ingår inte	☐ Det finns ingen tvättmaskin
☒ Ja, torktumlaren ingår	☐ Nej, torktumlaren ingår inte	☐ Det finns ingen torktumlare

Kommentar till ovanstående eller specifikation av övrig utrustning som ingår:
4. Ingår befintlig hatthylla, väggfasta hyllor, väggskåp, vinställ/nyckelskåp/liknande eller övrig väggfast inredning i överlåtelsen?
☐ Nej, inget ingår ☒ Ja, följande väggfasta inredning ingår:
 All väggfast installation.
5. Ingår befintliga fastmonterade badrumsdetaljer i överlåtelsen? (väggskåp, duschstång etc)
☒ Ja ☐ Nej:
6. Ingår fastmonterade markiser och/eller balkongskydd i överlåtelsen?
☒ Ja ☐ Nej: ☐ Finns ej
7. Hur många nyckeluppsättningar finns det till fastigheten? 6 st

Säljares underskrift, görs via digital signering, varmed intygas att frågorna är sanningsenligt och fullständigt besvarade:

Christian Ragnartz & Javiera Ragnartz, 23 juni, Stockholm

Datum och ort, namn

INSKRIVNINGSDAGBOK

INSKRIVNING NY

INSKRIVNINGSDAG 2003-06-05 AKTNUMMER 16321

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN I NORRTÄLJE GRUPP 3

INGENJÄRE 312030-0000 NORDEA BANK SVERIGE, BOX 975, 461 29 TROLLHÄTTAN

SIGNATUR
HANDGÄRARE RESULTFÄTTARE
a K 12

KÖPEKJÖLNING/VEDELAG	TÄKERNINGSVÄRDE	VARDEINING	LÄGFART/TOMTRÄTT	STÄMPELSKATT	INTECKNING	ANMÄL GRÄN/BEV	EXP. ÅNG.	INTECKNING ÅNGST	5 Å SPÄTT ÅNGST	INTECKNING KOD	TYPKOD
FAST EGENDOM/TOMTRÄTT	INVENTARER MMA						FRITT				

TOMTRÄTTSSINNEHAV:
STOCKHOLM DROMEDAREN 3
19470226-3411 HEDBERG, CLAES
MORAV 11,167 75 BROMMA
19541210-1080 HEDBERG, KRISTINA
MORAV 11,167 75 BROMMA

1996-07-09 33779
1996-07-09 33780

1/2, KÖP 1996-07-01, 3.075.000 KR AVSER
HELA TOMTRÄTTEN
1/2, KÖP 1996-07-01, 3.075.000 KR AVSER
HELA TOMTRÄTTEN

ÅTGÄRD:
INSKRIVNING AV SERVITUT I
STOCKHOLM DROMEDAREN 3
HAR BEVILJATS

2003-06-05 16321

NYTT INNEHÅLL:
SERVITUT BYGGNAD I TOMTGRÄNS

2003-06-05 16321

ÖVRIGA UPPGIFTER:
HÄRSKANDE FASTIGHETER: STOCKHOLM DROMEDAREN 4

INSKRIVNING UTTAGEN I FASTIGHET

SERVITUTSAVTAL

Avtalsparter: Fastigheten Stockholm Dromedaren 4
Tomträtten till Stockholm Dromedaren 3

STOCKHOLMS DOMSAGA
Inskrivningsmyndigheten

1998-07-31

Dbnr 98, 24732-

933

1.1. Som ägare till Dromedaren 4, tjänande fastighet, upplåter vi, undertecknade fastighetsägare, härmed rätt till ägaren av tomträtten till Dromedaren 3, härskande fastighet, att beträda Dromedaren 4, tjänande fastighet, för om-, till- och/eller nybyggnad samt för tillsyn och underhåll av byggnad, som är belägen i tomtgräns.

1.2. Det åligger ägaren av tomträtten till Dromedaren 3, härskande fastighet, att vid om-, till- och/eller nybyggnad samt vid tillsyn och underhåll av byggnad, varvid Dromedaren 4, tjänande fastighet, måste beträdas, bedriva erforderliga arbeten på snabbast möjliga sätt samt att återställa den sålunda ianspråktaga marken snarast efter arbetenas avslutande.

1.3. Ägaren till Dromedaren 4, tjänande fastighet, åtar sig härmed att inte intill 2,50 meter från sådan byggnad som avses i p 1.1 utföra anläggningar av sådant slag, att det oskäligt försvårar möjligheterna för ägaren av tomträtten till Dromedaren 3, härskande fastighet, att utföra de i detta servitutsavtal avsedda arbetena.

2.1. Som ägare av tomträtten till Dromedaren 3, tjänande fastighet, upplåter vi, undertecknade tomträtthavare, härmed rätt till ägaren av Dromedaren 4, härskande fastighet, att beträda Dromedaren 3, tjänande fastighet, för om-, till- och/eller nybyggnad samt för tillsyn och underhåll av byggnad, som är belägen i tomtgräns.

2.2. Det åligger ägaren av Dromedaren 4, härskande fastighet, att vid om-, till- och/eller nybyggnad samt vid tillsyn och underhåll av byggnad, varvid Dromedaren 3, tjänande fastighet, måste beträdas, bedriva erforderliga arbeten på snabbast möjliga sätt samt att återställa den sålunda ianspråktaga marken snarast efter arbetenas avslutande.

2.3. Ägaren av tomträtten till Dromedaren 3, tjänande fastighet, åtar sig härmed att inte intill 2,50 meter från sådan byggnad som avses i p 2.1 utföra anläggningar av sådant slag, att det oskäligt försvårar möjligheterna för ägaren av Dromedaren 4, härskande fastighet, att utföra de i detta servitutsavtal avsedda arbetena.

Att denna avskrift/fotokopia riktigt återger
originalhandlingen i dess helhet, intygar
Skandinaviska Enskilda Banken

[Signature]

[Signature]

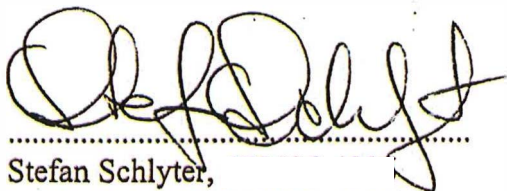
3. Det åligger ägaren till Dromedaren 4 att ansöka om inskrivning av servitutsrättigheterna i Dromedaren 3 respektive Dromedaren 4 samt att stå för de kostnader som därvid kan uppstå.

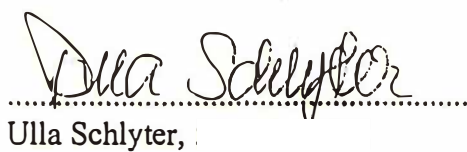
* * *

Detta servitutsavtal har upprättats i två exemplar, varav ägaren till Dromedaren 4 och ägaren av tomträtten till Dromedaren 3 tagit var sitt.

Stockholm den 28/6 1998

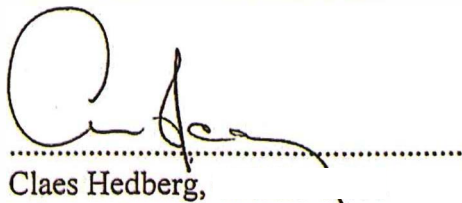
Dromedaren 4

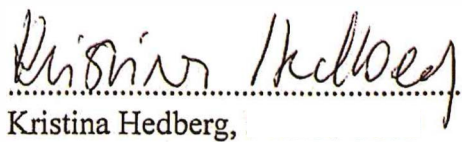

Stefan Schlyter,


Ulla Schlyter,

Stockholm den 18 juni 1998

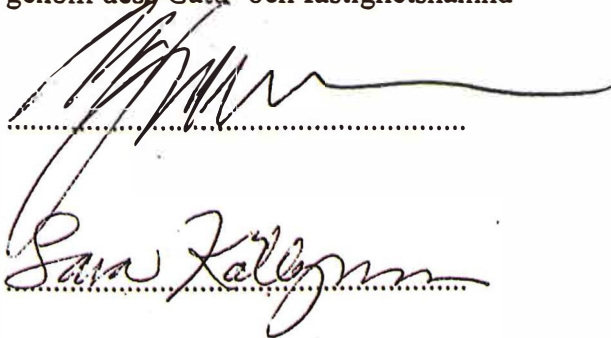
Tomträtten till Dromedaren 3


Claes Hedberg,

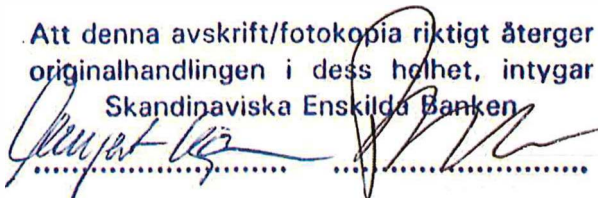

Kristina Hedberg,

Stockholm den 1/7 1998

Godkännes av Stockholms kommun
genom dess Gatu- och fastighetsnämnd


Sara Zallgren

Att denna avskrift/fotokopia riktigt återger
originalhandlingen i dess helhet, intygar
Skandinaviska Enskilda Banken


Skandinaviska Enskilda Banken



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, krypprunder 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

FÖRKÖPSINFORMATION OCH VILLKOR

Vill du redan nu ta del av det så hittar du fullständig förköpsinformation och villkor under ajg.com/se/dolda-felforsakring

Omfattning	GALLAGHER DOLDA FEL	GALLAGHER DOLDA FEL PLUS	GALLAGHER DOLDA FEL OBESIKTIGAD
Försäkringsbelopp 1 miljon eller 2 miljoner kronor ¹	✓	✓	
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 ²	✓	✓	
Utanpåliggande konstruktion i markplan tex altan, uterum	✓	✓	✓
Eldstäder och rökångar	✓	✓	✓
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 ³		✓	

¹För Gallagher Dolda fel Obesiktigad finns endast försäkringsbelopp 1 miljon kronor.

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

³Förutsätter 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

T: 010 444 14 40

växel: 031 40 53 70

ajg.com/se/dolda-felforsakring

Egna noteringar

FJELKNERS

by **widerlöv** 