

# *Fastighetens skick*

Utmarksvägen 13





2025-06-26

2025-072

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Röset 5  
Utmarksvägen 13  
16754 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: Röset 5  
Adress: Utmarksvägen 13  
Kommun: 16754 Bromma  
Fastighetsägare: Sandman

## Uppdragsgivare

Namn: Sandman  
Uppdragsnummer: 2025-072

## 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: 2025-06-26 klockan 09:00  
Närvarande: Ulrika och Benny Sandman, Mikael All

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-06-26. 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 2008.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

Betongpannor är behandlade omkring 2022 mot mossor samt att nockband monterades.

Plåt på takkupa framsida, plåt på sidor takkupa baksida samt entrétag är lagda 2010.

Plåt under altan entréplan samt plåt balkong är lagda 2012. Nytt räcke balkong monterades samt att trapp altan renoverades med nytt räcke, golv samt att terrass uppfördes.

Putsfasad söder är omputsad 1995 samt övriga delar renoverade och färgade 1995 enligt tidigare ägare. Lokal bättring / lagning av sprickor putsfasad har skett löpande.

Träpanel entré är utbytt 2015 samt att denna målades senast 2024.

Fönster är målade löpande vid behov.

Ingen avvikande fukt eller fritt vatten i källare har noterats.

Vindsplan är inredd av tidigare ägare 2001.

Duschrum övre plan är renoverat 2011.

Kök är ombyggt 2021.

Wc entréplan är renoverat 2005 enligt tidigare ägare.

Öppen spis samt braskamin källare är tätade och provtryckta 1995. Brandskyddskontroll är utförd 2023 utan anmärkning.

Tvättstuga / bad / duschrum källare är ombyggt omkring 2010 samt att bastu skapades.

Bergvärmeanläggningen är installerad 1996 med ett borrhål på ca 130 meter. Värmepumpen är utbytt 2010. Kompressor är utbytt 2024. Det borrades ett nytt borrhål å 130 meter. Vattenburen golvvärme finns installerat i tvättstuga / bad / dusch samt hall fram till trapp källare. vattenburen golvvärme finns installerat i kök, entré samt wc entréplan samt duschrum övre plan. Tryckkärl är utbytt.

Va-ledningar är utbytta i samband med renoveringar. Inget avvikande med vatten eller avlopp har noterats. Va-servis är utbytt 2020.

Elledningar är utbytta i byggnaden 2006 av tidigare ägare. Laddare elbil samt el till bod är installerat. Inget avvikande med elnät har noterats.

Upplysningar om fel i fastigheten: --

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

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

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

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

Muntliga uppgifter:

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

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

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

Väderlek:	Ca 21°C sol
Byggnadsår:	1922, entré inbyggd 2005
Byggnadstyp:	1½-plans villa med källare samt inredd vind
Grundläggning:	Grundläggningen originalbyggnaden utgörs av grundsulor med mellangjutna betonggol. Den här typen av grundläggning har normalt högre fuktvärden i nedre del av grundmurar / anslutningar mot mark samt i mellangjutna betonggol p.g.a. markfukt. 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 textilmatta
Grundmurar:	Natursten
Dagvatten:	Avledning i rör i mark samt i rör på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä, betong
Fasad:	Puts
Fönster:	2-glas kopplade fönster
Yttertak:	Betongpannor
Duschrum övre plan:	Kakel på väggar samt plastmatta på golv
Tvättstuga / dusch / badrum:	Kaklade / målade väggar samt klinker på golv
Uppvärmning:	Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme via bergvärmepump
Balkong:	Bärande balkar inbyggda i väggkonstruktionen
Veranda:	Låglutande konstruktion med tätskikt av plåt
Entrétrapp:	Betongkonstruktion
Ventilation:	Självdreg
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

---

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

<b>Mark:</b>	--
<b>Grundmur/Hussockel:</b>	--
<b>Fasad:</b>	Lokala sprickor samt lokal bom (lös mot underlaget) i puts noterades.
<b>Dörrar / fönster:</b>	Färgsläpp samt kittsläpp noterades på del av fönster.
<b>Yttertak:</b>	Färgflagning delar av plåtar noterades.
<b>Veranda:</b>	Avseende verandans konstruktion som låglutande, se Riskanalys.
<b>Entrétrapp:</b>	--
<b>Balkong:</b>	--

## 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	--
Trapphus / hall	--
Pannrum	--
Tvättstuga / duschrum / bastu / wc	Vid kontroll i golvbrunnar noterades att tätskikt kommer ut under klämringar.
Sovrum	--
Allrum / entré källare	--

### Entréplan

Entré	--
Wc	--
Inre hall	--
Vardagsrum	--
Matsal	--
Kök	Botten i diskbänkskåp är ej tätad mot bakvägg / in bakom rör Se även Fuktindikationsmätning

**Övre plan**

Trapphus / hall / allrum	--
Sovrum 1	--
Sovrum 2	--
Sovrum 3	--
Duschrum / wc	Rör genomföring i golv finns. Se Riskanalys. Se även Fuktindikationsmätning.

**Vindsplan**

Rum	--
Vindar	Vindar är generellt ej inspekterbara utom via inspektionslucka. Inget avvikande noterades.

### 3. RISKANALYS

---

#### 3.1 Låglutande veranda

En låglutande veranda är riskkonstruktion 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 Vattenrörsgenomföring i golv i våtrum

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.

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

---

--

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2025-06-26  
Hus&besiktningskompaniet

  
Peter Jordan  
Av SBR Godkänd besiktningsman



# BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

## Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

### Ändamålet

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

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

### Genomförandet

#### Uppdragsbekräftelse

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

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

### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

### 1) Handlingar och upplysningar

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

### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

### Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

### 3) Riskanalys

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

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

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

### **Besiktningsmannens ansvar**

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

### **Uppdragsgivarens ansvar**

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till 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 försämrans 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

### Asfboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Alkydoljefärg

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

### Avloppsluftare

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

### Betong

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

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

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

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Cylinder

Lås.

### Dagvattenledning

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

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

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

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

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

### Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### Imma

Se mätnadsånghalt.

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en 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

Putspå rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdraagsventilation

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

### Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

### Stödben

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

### Svall

Underlagstak av spontade bräder.

### Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

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

### Underram

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

### Överluft

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

### Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

## BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

### Takkonstruktioner

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

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

### Våtutrymmen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättstall, 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.
- Duschrum övre plan** Vid fuktindikation runt rör genomföringar / installationshål väggar noterades inga förhöjda värden.

Lisö 2025-06-26  
Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan  
Av SBR godkänd besiktningsman





Sammanfattning av

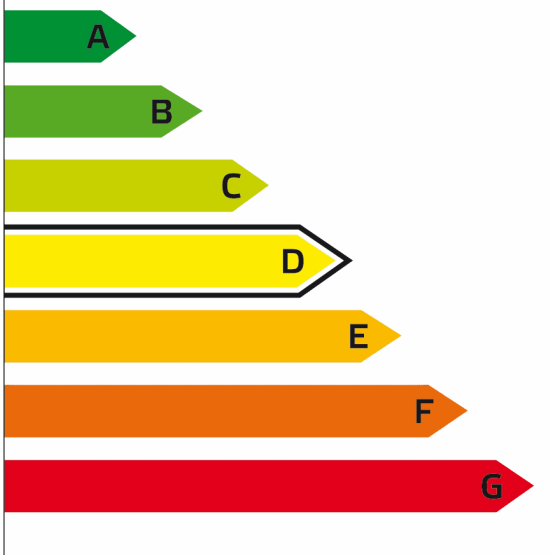
# ENERGIDEKLARATION

Utmarksvägen 13, 167 54 Bromma  
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1922

Energideklarations-ID: 1631357

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
92 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):**  
51 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Markvärmepump (el)

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har inte lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Peter Jordan, 2025-06-27

**Energideklarationen är giltig till:**  
2035-06-27

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		
Röset 5				
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	751999	Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Utmarksvägen 13		16754	Bromma	<input checked="" type="radio"/>

## Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
<input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Friliggande	1922
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
277 m <sup>2</sup>		Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt > 10 W/m <sup>2</sup> för uppvärmning och varmvattenproduktion		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
<input checked="" type="radio"/> Nej <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		<b>Summa</b> <input type="text" value="100"/>	

## Energianvändning

<b>Mätperiod</b> Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		<b>Beräknad energianvändning</b> Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
2401 - 2412		<input type="checkbox"/>																																																																	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? <b>Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)</b> <b>Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.</b>		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td><input type="text" value="11166"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text" value="2216"/></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Ved (4)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (direktverkande) (8)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Markvärmepump (el) (10)	<input type="text" value="11166"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	<input type="text" value="2216"/>	kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text"/> kWh	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Ved (4)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)	<input type="text" value="11166"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/luft (el) (12)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	<input type="text" value="2216"/>	kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa <sup>2</sup> (1-17) <input type="text" value="13382"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel <sup>3</sup> (18) <input type="text" value="7310"/> kWh Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) <input type="text" value="2500"/> kWh																																																																	
		Finns solvärme?																																																																	
		Ange solfångararean <input type="text"/> m <sup>2</sup>	Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Finns solcellssystem?																																																																	
		Ange solcellsarean <input type="text"/> m <sup>2</sup>	Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																																	
		<input type="text" value="14159"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>																																																																	
<input type="text" value="Stockholm-Bromma"/>		<input type="text" value="25486"/> kWh/år																																																																	
Energiförbrukning (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="92"/> 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 style="background-color: #cccccc; height: 20px; width: 100%;"></div>
	Kommentar
	<div style="background-color: #cccccc; height: 40px; width: 100%;"></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	
2025-06-27	peter@hobk.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2916	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		

**Byggnaden - Identifikation**

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1631357
Fastighetsbeteckning Röset 5		Energideklarationen upprättad 2025-06-27
Adress Utmarksvägen 13	Postnummer 167 54	Postort Bromma

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

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

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

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

**Byggnadens energiprestanda**

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 <sup>1</sup> och tidigare	51 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>	82 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>	92 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

VIA  
Benny SandmanBenny Sandman  
Utmarksvägen 13  
16754 BrommaRAPPORTMOTTAGARE  
mikael@fjelnors.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 2025-07-01.

De mättes i mikroskop 2025-07-02.

De analyserades 2025-07-03 och samtidigt upprättades denna rapport.

## Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av **Benny Sandman** som också intygar att mätanvisningarna följts.

## MÄTPLATSADRESS

Benny Sandman, Utmarksvägen 13  
16754 Bromma

## FASTIGHETSBECKENING

Röset 5

LÄGENHETSNUMMER:	BYGGNADSTYP: Villa	BYGGNADSÅR: 1922	VENTILATIONSTYP: Självdreg	HUSGRUNDSTYP: Källare
BLÅBETONG: Nej	RADONÅTGÄRDAD: Vet ej	PLAN MED BOUTRYMMEN:		

## Uppmätta radongashalter

DETEKTOR	EXPONERINGSERIOD	EGEN NOTERING	RUMSTYP	VÅNINGSPAN	MÄTVÄRDE
335939-5 [Rapidos®]	2025-06-18 – 2025-06-29	allrum källaren	Gillestuga	Källare	70 ± 10 Bq/m <sup>3</sup>
475774-6 [Rapidos®]	2025-06-18 – 2025-06-29	vardagsrum entreplan	Vardagsrum	Bottenplan	mindre än 50 Bq/m <sup>3</sup>
574092-3 [Rapidos®]	2025-06-18 – 2025-06-29	allrum övervån	Annat boutrymme	1 trappa upp	mindre än 50 Bq/m <sup>3</sup>

## Kommentarer

Rådgivande korttidsmätning är ej årsmedelvärdesgrundade pga för kort exponeringstid.

Mätning är gjord utanför eldningsssäsongen - mätvärdena är endast indikationer.

## Louise Reinwalds (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.

ADDRESS  
Radonova Laboratories  
Södra Depågatan 2  
754 54 UPPSALAPOSTADRESS  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
751 38 UPPSALAKONTAKTUPPGIFTER  
+46 (0) 18 56 88 00  
kundservice@radonova.se  
www.radonova.seBOLAGSUPPGIFTER  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
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 förstoras 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 eldningssäsongen 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 radonhalten 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 2023:14) 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://www.stralsakerhetsmyndigheten.se) samt [Boverket.se](https://www.boverket.se) för mer information.



ADRESS  
Radonova Laboratories  
Södra Depågatan 2  
754 54 UPPSALA

POSTADRESS  
Radonova Laboratories  
Box 6522  
751 38 UPPSALA

KONTAKTUPPGIFTER  
+46 (0) 18 56 88 00  
kundservice@radonova.se  
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER  
Org nr: 556690-0717  
VAT nr: SE556690071701  
Bankgiro: 987-5030



**Fluetec AB**  
Stockholms Sotare  
Karlsbodavägen 9  
168 67 Bromma

**Fakturaadress**  
Benny Sandman  
Utmarksvägen 13  
167 54 BROMMA  
Sverige

Er referens:

<b>FAKTURA</b>	OCR-nummer <b>408701740628</b>	Kundnummer 3143299	Fakturanummer 4087017406	Fakturadatum 2023-06-05	Förfallodatum 2023-07-05
Benämning			Antal	Belopp	
Brandskyddskontroll 1:a, KAMIN Allrum			1,00	655,00	
Brandskyddskontroll 2:a, ÖPPEN SPIS Vardagsrum			1,00	218,00	

Datum: 2023-06-02 Registrernr: 122068900 Adress: Utmarksvägen 13 Arbetsorder: 229063215

Vår fordran enligt denna faktura hanteras av Profina Finans AB, Box 10020, 121 26 Stockholm Globen. Org.nr. 556245-8355. Tel 08-6005400. Betalning med befriande verkan kan endast ske till: PG 4839903-4 eller BG 5028-7861.

Moms 25,00 % på	873,00	218,25	Summa	Moms	Avrundning	Att betala
			<b>873,00</b>	<b>218,25</b>	<b>-0,25</b>	<b>1 091,00</b>
Besöksadress	Telefon	PlusGiro	Organisationsnummer	Godkänd för F-skatt		
Karlsbodavägen 9, 168 67 Bromma	08-40025440	4839903-4	556868-7130	SE556868713001		
Telefontid	Fax	Bankgiro	E-post			

**bankgirot**

**INBETALNING/GIRERING AVI**

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via

- \* Bankgiro
- \* Personkonto
- \* Privatgiro
- \* Balanskonto
- \* Sparbanksgiro

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningsrutin (LB) ange nedanstående referensnr.

Benny Sandman  
Utmarksvägen 13  
167 54 BROMMA

Oss tillhanda senast: 2023-07-05  
OCR-referens: 408701740628

Inbet avgift (ifylls av banken)

**OCR**

Från bankgiro nr (vid girering)

Till bankgiro nr 5028-7861	Betalningsmottagare Profina Finans AB
-------------------------------	--

**VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR**

**MEDDELANDEN KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN**

**DEN AVLÄSES MASKINELLT**

Referensnr

Kronor

öre

H # 408701740628 # 1091 00 8 >

50287861#41#



**Stockholms Sotare**  
Fluetec

I samarbete med:



**Storstockholms  
brandförsvär**

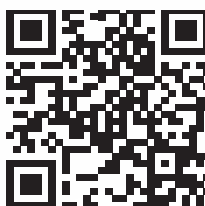
## Tack för att du medverkar till en högre brandsäkerhet!

Som fastighetsägare har du ett ansvar för att se till att din eldstad är säker genom att den har ett bra brandskydd. Genom att medverka till att sotning och/eller brandskyddskontroll blir utförd så har du som fastighetsägare uppfyllt de krav som ställs på dig som enligt lagen om skydd mot olyckor. Den sotningstjänst som nyligen utfördes hos dig är nu registrerad och du får en ny kallelse när det är dags nästa gång.

Med vänlig hälsning,

Stockholms Sotare Fluetec AB

För mer information:



[www.stockholmsotare.se](http://www.stockholmsotare.se)



[www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/sotning-av-eldstad/](http://www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/sotning-av-eldstad/)



08-400 254 40

[info@stockholmsotare.se](mailto:info@stockholmsotare.se), 08-400 254 40

Vi utgår från vår arbetslokal mitt i Västerort: Bällstavägen 201, Bromma  
Huvudkontor: Fluetec AB, Storgatan 13 A, 171 63 Solna



# Frågelista

Uppgifterna gäller för fastigheten med adress: Utmarksvägen 13, 167 54 Bromma

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? 2008-12-10
- 1 b. När är byggnaden uppförd? 1922
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja
- 1 d. När upprättades den senaste energideklarationen? 2025-06-26
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall vad har gjorts och när? .....  
Se besiktningsprotokoll och prospekt
- 2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall vilka och när?  
Se besiktningsprotokoll och prospekt
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, avlopp och vattenservis bytt ut till gatan 2022

- 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 .....
9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?  
Nej ; Ja 2023-06-02 u.a .....
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, beroende på väderlek så kan det vara lite sämre drag i vardagsrummet .....
- 11 b. När provtrycktes och sotades rökkanalerna senast? 2023-06-02 u.a .....
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? Sext st. fönsterrutor har mindre sprickor .....
16. Var finns uttag för fast telefoni placerat? Fungerar det? På vindsplan och i källaren - används ej .....
17. Var finns uttag för kabel-TV placerat? Fungerar det? Fiber finns indraget .....
18. Var finns uttag för bredbandsanslutning placerat? Fungerar det? Vid trappträcket på övre plan .....
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: Finns inga .....

2. Kommer samtliga "gardinupphängningsanordningar" att vara kvar i huset?

Ja  Nej: .....

3. Ingår mikrovågsugn, tvättmaskin, torktumlare i överlåtelsen?

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mikron ingår	<input type="checkbox"/> Nej, mikron ingår inte	<input type="checkbox"/> Det finns ingen mikro
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, tvättmaskinen ingår	<input type="checkbox"/> Nej, tvättmaskinen ingår inte	<input type="checkbox"/> Det finns ingen tvättmaskin
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, torktumlaren ingår	<input type="checkbox"/> Nej, torktumlaren ingår inte	<input type="checkbox"/> 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: .....

Hatthylla garderob entré .....

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? Fyra .....

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

.....  
Datum och ort, namn

# Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

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

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

## Konkret fel

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

## Normal förslitning

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

## Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

## Påföljder

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

## Reklamation, preskription

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

## Har säljaren upplysningsplikt?

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

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

## Mäklarens ansvar

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

## Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar.

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

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

# Besiktning och fastighetens skick

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

**1.** En SBR-godkänd besiktningsman, har utfört en överlåtelsebesiktning av byggnaden. Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens skick, vilket kan ligga till grund för diskussioner om köpeskillingen och andra villkor för fastighetsöverlåtelsen. Besiktningen är okulär och gäller förhållandena vid besiktningsstillfället. 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 privatekonomi
- Ingen extra kostnad i form av självrisk tillkommer vid juridisk hjälp
- Försäkringskostnaden är avdragsgill
- Försäkringsbolaget sköter kontakten med köparen
- Både säljare och köpare kan göra skadeanmälan

### Tryggt även för köparen

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

### FÖRSÄKRINGSGIVARE

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

### FÖRSÄKRINGSFÖRMEDLARE

Arthur J Gallagher Nordic AB, Mölndalsvägen 22, 412 63 Göteborg  
T: 010 444 14 40 | E: Se.Gbg.Info@ajg.com

### FÖRKÖPSINFORMATION OCH VILLKOR

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

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

