

# *Fastighetens skick*

Kiviksvägen 2

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken



**Bromma, Bronsspännet 1  
Kiviksvägen 2**

Besiktningdag: 2026-04-17  
Carl-Jonas Nordensved

---

**Distribution:**

Levererat elektroniskt till: Simon Fredriksson, Frida Schain

Huvudsida .....	sida. 1
Innehållsförteckning .....	sida. 2
Partner och objekt .....	sida. 3
Särskilda förutsättningar vid besiktningen .....	sida. 3
Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar .....	sida. 6
Besiktningssinstrument .....	sida. 6
lakttagelser .....	sida. 7
Risikanalys .....	sida. 9
Fortsatt teknisk utredning .....	sida. 9
Bilagor .....	sida. 9
Bilaga I: Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget .....	sida. 10
Bilaga II: Bra att veta om .....	sida. 12
Underhållsplan av ditt hem .....	sida. 12
Underhåll/tekniska livslängder .....	sida. 13
Våtrum och nyttja oss i framtiden. ....	sida. 13

## Utlåtande av Överlåtelsebesiktning Överlåtelse av fast egendom enligt jordabalken

### Partner och objekt

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Bronsspännet 1
<b>Adress</b>	Kiviksvägen 2 16854, Bromma
<b>Fastighetsägare</b>	Simon Fredriksson, Frida Schain Kiviksvägen 2 16854 Bromma
<b>Beställare</b>	Simon Fredriksson, Frida Schain Kiviksvägen 2, 16854 Bromma
<b>Beställningsnummer</b>	20046
<b>Besiktningföretag</b>	Svenska Besiktningshuset Intressenter AB  Läby-Västerby 247 755 92 Uppsala info@besiktningshuset.se www.besiktningshuset.se Växel för bokning 077 66 50 200
<b>Besiktningssman</b>	Carl-Jonas Nordensved SBR Byggingenjör Nr 62083, Anlitad Besiktningssman™. Certifierad Energiexpert Kiwa Swedcert Nr 5395. Besiktningssförrättaren är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR's förteckning över besiktningssförrättare med därtill hörande förpliktelser. Telefon: 070 404 22 12, Epost: carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se
<b>Närvarande</b>	Säljare samt undertecknad.
<b>Väderlek</b>	Sol plusgrader.
<b>Besiktningssdag</b>	2026-04-17

## Särskilda förutsättningar vid besiktningen

### Förutsättningar

För detta utlåtande gäller uppdragsbekräftelse Överlåtelsebesiktning. En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades och mejlades till beställaren. 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.

#### **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 till besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsmannen/hans företag.

För att genomgång ska kunna utföras får, enligt branschorganisationerna, utlåtandet ej vara äldre än 12 månader. Är utlåtandet äldre krävs ny besiktning.

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

## Byggnadstekniska uppgifter över rubricerad fastighet

<b>Hustyp</b>	2 planshus med källare.
<b>Byggår</b>	1934
<b>Om - och tillbyggnad</b>	
<b>Mark</b>	Markens beskaffenhet okänd.
<b>Altan</b>	Träkonstruktion.
<b>Grundläggning</b>	Källare (golv/vägg delvis inklädda)
<b>Grundmurar</b>	Betonghålstén.
<b>Dränering/fuktisolering</b>	Pordrän/Isodränsystem.
<b>Fasad</b>	Reveterad trästomme.
<b>Fönster</b>	Tvåglas kopplade
<b>Stomme</b>	Plankstomme.
<b>Mellanbjälklag</b>	Träkonstruktion.
<b>Tak, material</b>	Sadeltak, tegel.
<b>Takavvattning</b>	Hängränna, stuprör av plåt.
<b>Balkong</b>	Träkonstruktion överbyggd, äldre balkong.
<b>Vind</b>	Vind med träbjälklag.
<b>Värmsystem</b>	Värmepump. Bergvärme.
<b>Ventilation</b>	Självdrag.

## Tillhandahållna handlingar, muntliga upplysningar

### Muntliga upplysningar reoveringar

Radonmätning är inte utförd. Källaren är reoverad 2013. Yttertak från år 2025. Fasad från år 2003. Sprickor i fasaden fanns vid förvärvet. Dränering och fuktisolering från år 2013. Våtrum övervåning från år 2016 av fackman med kvalitetsdokument. Tvättstuga från år 2013. Bad, dusch bastudel källarplan från 2013.

### Handlingar

Tidigare utförd överlåtelsebesiktning.

## Besiktningssinstrument

### Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Vänligen notera att du som potentiell köpare har en egen undersökningsplikt. För att tillgodose en del av undersökningsplikten och för att kunna åberopa detta besiktningssinstrument gentemot besiktningssmannen, behöver köparen beställa en köpargenomgång via Besiktningshuset på telefonnummer 077-66 50 200. Köpargenomgång kan ske på plats för en kostnad av **4 900 SEK** inklusive moms eller via telefon för **3 150 SEK** inklusive moms. I samband med köpargenomgången övertar köparen rätten att åberopa utlåtandet, dock endast inom ramen för den redan utförda besiktningens omfattning, förutsättningar och begränsningar. Köpargenomgången innebär inte att en ny besiktning utförs. Om köpargenomgång inte beställs föreligger inget ansvar gentemot köparen. Se besiktningssinstrumentförutsättningar\*.

## Iakttagelser

### Mark

Inget särskilt att notera.

### Altan

Träkonstruktionen: Inget särskilt att notera som avviker från vad som bedöms vara normalt för konstruktionen och/eller som utgör normalt åldersslitage. Undersida altan är inte åtkomlig. Enstaka rötskador noteras.

Nedre altan/balkong: Bjälklag med betong. I utrymmet finns gammalt kvarlämnat formvirke.

### Grundläggning Källare

Reglade golv och väggar förekommer i delar av källaren. Dessa konstruktioner utgör riskkonstruktioner. Äldre missfärgat och påverkat virke noterades under källartrappa. I övrigt noterades inget särskilt.

### Dränering/Fuktisolering

Dränering och fuktisolering i mark går inte att kontrollera okulärt. Dräneringens funktion kan därför inte bedömas inom ramen för besiktningen. Inga fuktfläckar noterades på åtkomliga ytor.

### Pannrum/Teknikrum

Utrymmet är belamrat med saker. Begränsad syn av ytor. Inget särskilt noterades.

### Fönster/dörrar

Fönster uppvisar generellt sett normala ålders- och förslitningsskador. Slumpvis valda stickprovskontroller i vissa fönsterbågar och karmar påvisade inget onormalt.

### Fasad puts

Sprickor och putssläpp förekommer i fasadputsens runt om huset.

### Balkong

Trallen täcker yt-/tätskiktet av plåt. Man behöver lyfta trallen för att regelbundet kunna rensa från fukthållande trädavfall etc. Plåten, enkelfalsad med färgsläppor. Vanligt med kondensskador i dessa typer av balkonger.

### Tak, material

Inget särskilt att notera.

### Vindsutrymmen

Vinden har vid besiktningstillfället ringa mögelpåväxt vita strimor på underlagstaket lokalt och behov åtgärder, sanering. Utförande av sanering har beställts och ska utföras av anlitat företag. Ytterligare information finns i de separata dokument som tillhandahållits av det anlitate företaget. Orsaken till mögelpåväxten har inte utretts vid detta besiktningstillfälle. Delar av takfoten täcks pga inklädd takfot med panel.

### Mellanbjälklag

Inget särskilt att notera.

### Stomme

Inga avvikelser noterades. Väggarna och golven i bostaden är delvis täckta med möbler och inredningsdetaljer.

### Undertak invändigt

Inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen.

### Kök

Inget särskilt att notera. Inga tecken på läckage. För att förebygga vattenskador rekommenderas det att säkra vattenrör och avloppsledningar med klammer, använda underlägg under vitvaror, och se till att diskbänkskåpet har en tät botten.

### **Hygienutrymmen och tvättstuga**

Hygienutrymme övervakning från år 2016. Följande avvikelser noterades: Inget särskilt noterades.

Tvättstuga källarplan från år 2013. Följande avvikelser noterades: Inget särskilt att notera.

Bad, dusch bastudel källarplan från år 2013. Följande avvikelser noterades: badkar täcker del av golv och golvbrunn. I övrigt inget särskilt att notera.

### **WC**

Inget särskilt att notera.

### **Bastu**

Inga avvikelser eller skadeindikationer kunde okulärt ses vid besiktningen.

### **Ventilationssystem**

Självdraagsventilation i byggnaden. Systemet är av äldre typ och uppfyller generellt inte dagens krav på ventilation i bostäder.

### **Installationer och radon**

VA-installationer, ventilation, uppvärmningssystem, elsystem, eldstäder samt eventuell radonförekomst ingår inte i besiktningssuppdraget, men omfattas av köparens undersökningsplikt.

## Risakanalys

### **Källare (golv/vägg delvis inklädda)**

Befintliga inklädda väggar och golvkonstruktioner riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador i vägg/golv -konstruktionen som mögel och röta samt vidare resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

### **Träkonstruktion överbyggd, äldre balkong.**

Äldre överbyggd balkong av trä är en fuktkänslig konstruktion. Med hänsyn till ålder och utförande föreligger en förhöjd risk för läckage, kondens och rötskador i balkong och i anslutning mot byggnadens stomme.

### **Vind med träbjälklag.**

Bristande ventilation i vindsutrymmen, läckande varmluft från bostaden upp på vinden kan medföra ökad luftfuktighet och därmed risk för fuktrelaterade skador som mögel och röta.

### **Självdrag.**

Självdrag, den naturliga ventilationen i ett hem, är vanligtvis otillräcklig för att upprätthålla god luftkvalitet i bostäder. Därför är det viktigt att planera och installera ett effektivt ventilationssystem för att säkerställa hälsosam inomhusluft. God ventilation minskar risken för fukt- och mögelskador på vind och stomme, samtidigt som den förbättrar komforten och inomhusmiljön.

### **Lokalt förekommer det sprickor i fasadputs.**

Sprickor i putsfasader är en risk ur fuktsynpunkt. Risk finns för fuktrinträngning i sprickorna, med putssläpp och fuktrelaterade skador i bakomvarande konstruktioner som möjlig följd. Vintertid finns även risk för sönderfrysning.

## Fortsatt teknisk utredning

**Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och under okulära noteringar finns eller inte. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande**

## Bilaga I

# Allmänna villkor för besiktning uppdraget

### BILAGA 1: VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSE BESIKTNING

#### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE

##### Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktning uppdraget 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 fel 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 består sammanfattningsvis av fyra delar:

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### 1) Handlingar och upplysningar

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

##### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara. Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

##### Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetring eller annan mätning. I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadsräkningar.

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 besiktningsmannens erfarenhet 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 besiktningsmannens erfarenhet 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 omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

#### **Besiktningsmannens ansvar**

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

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

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

Besiktningsföretagaren förbehåller sig rätten att antingen åtgärda eventuell skada i egen regi eller genom egen anlitad entreprenör alternativt att lämna ekonomisk ersättning. Utgångspunkt för ersättning av skada är att återställande skall ske till lika befintligt skick (dvs. ej standardhöjande konstruktion eller utförande).

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 1 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 begär komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

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

#### **Reklamation och preskription**

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

#### **Uppdragsgivarens ansvar**

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppställningsanordningar 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 uppställningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

#### **Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse**

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade fele 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 erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbegränsningen. Har ej annat angetts i uppdragsbegränsningen 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 II: BRA ATT VETA OM

Under nedan rubriker redovisas information om underhållsplan av ditt hem, tekniska livslängder, våtrumsregler som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under detta stycke. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av bygnadsunderhåll.

## Underhållsplan av ditt hem

Genom att upprätthålla en regelbunden underhållsplan för ditt hus kan du förlänga byggnadens livslängd och bevara dess funktion över tid. De flesta byggnadsdelar har en begränsad teknisk livslängd, och bristande underhåll kan leda till onödiga och kostsamma reparationer. En genomtänkt underhållsplan hjälper till att minska risken för ekonomiska överraskningar kopplade till fastighetens skötsel.

### Våtrum

Rengör golvbrunnar regelbundet. Kontrollera att klämringen i golvbrunnen sitter fast och att golvmattan inte har börjat lossna. Inspektera rör genomföringar i våtutrymmen och säkerställ att dessa är täta. Mattskarvar på golv och väggar bör kontrolleras regelbundet. Kontrollera även att wc-stol och handfat sitter stadigt. Vid minsta tecken på skada bör försäkringsbolag kontaktas.

### Kök

Rengör köksfläkt, filter och slang regelbundet. Ventilationsföretag kan vid behov rengöra ventilationskanalerna. Demontera sparksockeln och kontrollera under diskbänk, vid diskmaskin samt längs golv så att inget vattenläckage förekommer. Dammsug under och bakom kyl och frys. Kontrollera att skvallerskydd är korrekt monterat och intakt.

### Värme

Följ tillverkarens serviceprogram enligt instruktionsbok. Kontrollera att korrekt systemtryck finns i radiatorsystemet och lufta systemet vår och höst. Dammsug bakom radiatorer och kontrollera att inget läckage förekommer vid ventiler eller kopplingar.

### Ventilation

Rengör ventiler, kanaler och filter regelbundet. Vid inflyttning i nytt hus kan det vara lämpligt att anlita ventilationsföretag för genomgång och rådgivning kring ventilationssystemet.

### Fasad, fönster och trädetaljer

Följ rekommenderade målningsintervall. Generellt kan norrsidan behöva målas cirka vart tionde år, men intervallet varierar beroende på väderexponering. Om färg börjar spricka eller underlaget blir synligt är det dags för ommålning.

### Yttertak

Genomföringar genom yttertak bör kontrolleras varje vår och höst. Otätheter ska inte förekomma. Spruckna eller trasiga takpannor bör bytas omgående och pannor ska ligga korrekt i sina lägen.

Genom ett löpande och förebyggande underhåll blir det lättare att prioritera rätt åtgärder i rätt tid. Om till exempel dränering eller yttertak uppnått hög ålder kan ett planerat utbyte ofta vara mer ekonomiskt än att avvakta och riskera följdskador. Om en åtgärd skjuts upp bör regelbunden kontroll ske för att motverka att mindre brister utvecklas till större skador.

## Underhåll/tekniska livslängder

### Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens institut för byggnadsforskning, sammanställning av livslängdsuppgifter enligt SABO:s avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen. För en fastighetsägare är cirka 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Förenklat kan sägas att 30 år ofta fungerar som ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Den tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Observera att angivna livslängder är generella riktvärden och inte exakta prognoser för den aktuella byggnaden. Verklig livslängd påverkas bland annat av utförande, material, klimat, belastning, underhåll och tidigare renoveringar, vilket innebär att en byggnadsdel kan fungera både kortare och längre tid än tabellvärdet.

Tabellen nedan ger en översiktlig vägledning om när byggnadsdelar typiskt närmar sig åtgärds- eller förnyelsebehov och ska vägas samman med vad som i övrigt noterades vid besiktningen samt byggnadens faktiska skick vid köpet.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	<b>Yttertakskonstruktioner</b>	
<b>Fönster/dörrar</b>		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
<b>Dränering/ utvändigt fuktskydd</b>		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	25-30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Hängrännor/stuprör	25
<b>Vitvaror</b>		Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	<b>Uppvärmningskällor</b>	
<b>Övriga installationer</b>		Värmeväxlare EI-panna Frånluftsvärmepumpat	20-30
Avloppsledningar	50	Bergvärmepump Oljepanna	
Avloppstank	30	<b>Sanitetsgods, wc, badkar</b>	30
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Badkar bubbel	10
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	<b>Värmegolv</b>	
		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
		Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

## Våtrum och nyttja oss i framtiden.

Våtrum kan vara svåra att bedöma eftersom en mängd problem kan vara dolda bakom ytskikten. Det är därför av stor vikt att arbeta förebyggande mot fuktskador och andra oväntade komplikationer. Flera branschorganisationer har mot denna bakgrund infört skärpta riktlinjer och krav för våtrum. Det som ofta förbises är att många villaförsäkringar inte fullt ut ersätter de merkostnader som kan uppstå när ett våtrum måste återställas enligt dagens branschregler efter en fuktskada.

Vid renovering av våtrum bör gällande byggregler och tillämpliga branschregler följas. Byggkeramikrådets branschregler för våtrum gäller för kakel och klinker (se [www.bkr.se](http://www.bkr.se)) medan plastmattor omfattas av GVK:s regelverk ([www.gvk.se](http://www.gvk.se)). Sedan 2005 finns även branschregler för rörinstallationer genom regelverket Säker Vatteninstallation ([www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)).

Tätskiktet, som ska förhindra vatteninträning i väggar och golv, har en avgörande funktion för att skydda våtrummet mot fuktskador. Tidigare utföranden har i många fall visat sig vara otillräckliga, vilket har lett till successivt skärpta branschregler. Eftersom beställare ofta saknar detaljerad kunskap om våtrumsutföranden får entreprenörens egenkontroll en särskilt viktig betydelse.

Oavsett om du planerar att utföra arbetet själv eller anlita entreprenör är det viktigt att följa gällande branschrekommendationer.

Om du avser att uppföra eller renovera ett våtrum enligt gällande branschregler bör arbetet utföras av behörigt våtrumsföretag. Detta ger en ökad säkerhet för att arbetet utförs av utbildad personal och enligt godkända metoder.

Det är även lämpligt att begära att få se behörighetslegitimation för den person som faktiskt utför arbetet, särskilt om företaget har flera anställda. Ett kvalitetsdokument utfärdat av behörig entreprenör, där utförande och material specificeras, bör sparas. Dokumentet utgör en viktig handling för framtiden.

Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolag begränsar ersättningen vid en skada, eller i vissa fall undantar våtrummet från full försäkringstäckning.

Besiktningshuset - din tillförlitliga partner för ditt hem över tid

Vid tillbyggnad, våtrumsrenovering eller liknande åtgärder är det klokt att låta utföra en slutbesiktning. En slutbesiktning verifierar att entreprenaden uppfyller kontraktets krav och att beställaren erhållit avtalad kvalitet.

Besiktningshuset kan även bistå som kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen (PBL), hjälpa till med offertinhämtning samt leda byggprojekt av olika omfattning.

Många husägare väljer även att anlita Besiktningshuset för återkommande konditionsbesiktning. Vid dessa tillfällen genomförs en genomgång av byggnaden inklusive fuktindikering i våtutrymmen. Nuvarande riktpreis är 1 990 kr inklusive moms.

Låt Besiktningshuset vara din trygga partner i husrelaterade frågor.

## Objekt

Bronsspännet 1

Kiviksvägen 2, Bromma

## Saneringsintyg – Mögelsanering vind

### Genomförd åtgärd

På vinden har mögelsanering utförts med en saneringsvätska baserad på väteperoxid.

Produkten är en kraftfull oxidant som:

elimineras mögel och andra mikroorganismer

bleker missfärgningar och återställer ytorna visuellt

oxiderar och bryter ner lukt molekyler, vilket reducerar unken lukt

Saneringsvätskan har låg toxicitet för människor efter avslutad reaktion och lämnar inga hälsoskadliga restprodukter efter behandlingen.

### Materialkompatibilitet

Medlet är applicerbart på byggnadsmaterial som trä, betong, puts, plast och skivmaterial.

### Säkerhet

Vid oxidationsprocessen frigörs gaser som kan vara irriterande för ögon och luftvägar.

Utrymmet får därför beträdas tidigast 24 timmar efter avslutad behandling.

### Viktig information och begränsningar

Saneringen omfattar endast synliga och åtkomliga ytor i vindsutrymmet. Dolda konstruktionsdelar, slutna utrymmen eller material bakom beklädnader omfattas inte av åtgärden. Saneringen ger inte ett permanent skydd mot återkommande mögelangrepp. För att minska risken för framtida problem krävs att bakomliggande orsaker såsom fuktbelastning och ventilation hanteras. Saneringen innefattar inte fullständig utredning av bakomliggande orsaker till den mikrobiella påväxten.

Intyget ska inte tolkas som en garanti för framtida funktion eller att mikrobiell påväxt inte återkommer, utan avser enbart utförd åtgärd vid angivet tillfälle.

Fortsatt funktion är beroende av att byggnaden brukas och underhålls på ett sådant sätt att fuktbelastningen hålls på en låg nivå samt att ventilationen i vindsutrymmet fungerar tillfredsställande och kontrolleras löpande. Ingen mikrobiologisk provtagning eller laboratorieanalys har utförts inom ramen för detta intyg, om inte annat särskilt angivits.

### Uppdrag/problemställning

På underlagstak i vindsutrymmet noterades lokal mikrobiell påväxt. Saneringsåtgärd har utförts med behandling av samtliga åtkomliga ytor. Den mikrobiella påväxten har därmed avlägsnats från behandlade ytor.

### Regards,

Christopher Dean Jones



#### ADRESS

Furuborg Rosenlund 1  
646 94 Björnlunda



#### MOBIL

073-566 51 03

Sammanfattning av

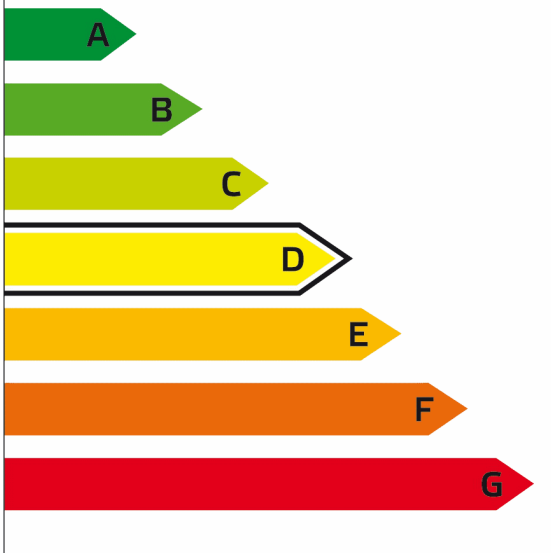
# ENERGIDEKLARATION

Kiviksvägen 2, 168 54 Bromma  
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1934

Energideklarations-ID: 1696499

## ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
99 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):**  
55 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Markvärmepump (el)

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Carl-Jonas Nordensved, 2026-04-19

**Energideklarationen är giltig till:**  
2036-04-19

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		
Bronsspännet 1				
Husnummer	Beskrivning	Orsak till avvikelse		
1		Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>		
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Kiviksvägen 2		16854	Bromma	<input checked="" type="radio"/>

## Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
220 - Småhusenhet, bebyggd		En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	
<input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Friliggande	
		Nybyggnadsår	
		1934	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
221 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		Summa <input type="text"/> 100	
<input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML			
<input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen			
<input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
<input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
<input type="radio"/> Ja, egen bedömning			

## Energianvändning

<b>Mätperiod</b> 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.																																																															
2503 - 2602		<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 rowspan="2"></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th rowspan="2">kWh</th> </tr> <tr> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</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="9056"/></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="1768"/></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för		kWh	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="9056"/>	<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="1768"/>	kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text" value="876"/> kWh	
	Energi för		kWh																																																														
	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="9056"/>	<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="1768"/>	kWh																																																														
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																															
		Summa <sup>2</sup> (1-17) <input type="text" value="11700"/> kWh																																																															
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																															
		Hushållsel <sup>3</sup> (18) <input type="text" value="6630"/> kWh Verksamhetsel <sup>4</sup> (19) <input type="text"/> kWh																																																															
		Finns solvärme?																																																															
		Ange solfångararea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																															
		Finns solcellsystem?																																																															
		Ange solcellsarea <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																															
		Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																															
		<input type="text" value="12187"/> kWh/år																																																															
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>																																																															
<input type="text" value="Stockholm-Bromma"/>		<input type="text" value="21937"/> kWh/år																																																															
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																														
<input type="text" value="99"/> 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	Övrigt	

## Uppgifter om radon

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

# Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

## Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: )

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p>Värme</p> <p><input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Injustering av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Rengöring och/eller luftning av värmesystem</p> <p><input type="checkbox"/> Maxbegränsning av innetemperatur</p> <p><input type="checkbox"/> Ny inomhusgivare</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av tryckstyrda pumpar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Ventilation</p> <p><input type="checkbox"/> Injustering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Tidsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Behovsstyrning av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p> <p>Belysning, kylning m.m.</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av kyla</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>	<p><input type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder</p> <p><input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning</p> <p><input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektiva värmekälla</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/komplettering av ventilationssystem</p> <p><input type="checkbox"/> Återvinning av ventilationsvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solvärme</p> <p><input type="checkbox"/> Installation av solceller</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>	<p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering väggar</p> <p><input type="checkbox"/> Tilläggsisolering källare/mark</p> <p><input type="checkbox"/> Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta</p> <p><input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
<p>Minskad energianvändning</p> <p>1550 kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p>0,1 kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Kontakt med en värmepumpstekniker rekommenderas för att göra en injustering och optimering av värmepumpen, borrhål. En sådan tekniker kan bedöma den aktuella energiförbrukningen och ställa in värmepumpen och optimera systemet för att minska energikostnaderna och förbättra effektiviteten.</p>		

## 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: 15px; width: 100%;"></div>
Kommentar	
<div style="border: 1px solid #ccc; height: 40px;"></div>	

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

Den uppmätta totala energianvändningen för angiven period uppgick till 19830 kWh/år. Energi hänförlig till ej byggnadsrelaterad användning, såsom laddning av elfordon, har identifierats och bedömts motsvara cirka 1500 kWh/år. Denna energi har frånräknats i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BEN, BFS 2016:12 med ändringar), vilket ger ett beräkningsunderlag om 18330 kWh/år. Byggnadens energianvändning har därefter fördelats och normaliserats till normalt brukande enligt BEN med en inomhustemperatur om 21 °C. Tappvarmvatten och hushållsel har bestämts enligt schablonvärden i BEN i syfte att uppnå ett standardiserat och jämförbart resultat, oberoende av enskilt brukarbeteende. Fördelning av energianvändningen har utförts enligt vedertagen metodik i BEN med utgångspunkt i tillgängliga uppgifter och schablonvärden där så bedömts lämpligt. Den redovisade energiprestandan avser därmed ett standardiserat brukande och är oberoende av nuvarande eller tidigare brukares faktiska användning. Den faktiska energianvändningen kan variera beroende på brukarbeteende såsom antal boende, inomhustemperatur, varmvattenanvändning och hushållsel. Underlaget har bedömts tillräckligt för att fastställa byggnadens energiprestanda enligt gällande regelverk.

## 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	
Carl-Jonas	Nordensved	
Datum för godkännande	E-postadress	
2026-04-19	carl-jonas.nordensved@besiktningshuset.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
5395	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
<div style="background-color: #cccccc; height: 20px;"></div>		

**Byggnaden - Identifikation**

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1696499
Fastighetsbeteckning Bronsspännet 1		Energideklarationen upprättad 2026-04-19
Adress Kiviksvägen 2	Postnummer 168 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	55 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 25 <sup>2</sup>	88 kWh/m <sup>2</sup> och år
Primärenergital enligt BBR 29 <sup>3</sup>	99 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

## Frågelista - Fastighet

**Säljare** Johan Erik Simon Fredriksson  
Kiviksvägen 2  
168 54 Bromma

**Objekt** Fastigheten Stockholm Bronsspännet 1 med adress Kiviksvägen 2, 168 54 Bromma

## Frågor att besvara om fastigheten:

1 a. När förvärvades fastigheten? 2016 1 b. När är byggnaden uppförd? 1930-tal

1 c. Finns erforderliga bygglov? ja

Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).

Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).

1 d. Har energideklaration gjorts? När? ja April 2026

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?

nej se bifogad lista

2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

nej bara profs

3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

nej

4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

nej

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

✓

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

✓

Antal personer i hushållet:

✓

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

✓

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

nej

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

nej

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

nej

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

nej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

nej

Skorsten? När?

för ett par år sedan

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

En avstängningskranen vid vattenmätaren har ärgat fast och behöver bytas för att kunna byta vattenmätare. Kostar ca 7500 kr. Det går att stänga av vattnet med den andra kranens sladden till elbilen behöver bytas. Lykta i trädgården trasig och behöver revideras.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

kodlås

### Svarens innebörd

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

säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

## Underskrift

Säljare

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

Bromma den 20 april 2026

Ort och datum



Johan Erik Simon Fredriksson

# Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

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

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

## Konkret fel

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

## Normal förslitning

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

## Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

## Påföljder

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

## Reklamation, preskription

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

## Har säljaren upplysningsplikt?

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

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

## Mäklarens ansvar

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

## Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar.

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

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

# Besiktning och fastighetens skick

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

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

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

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

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

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

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



## Gallagher Dolda fel

— för en tryggare bostadsaffär

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

### Varför försäkring för dolda fel?

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

### Det här får du hjälp med:

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

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

### Vad omfattar försäkringen?

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

### Försäkringsbelopp och premier

Nedan är engångspremier för hela försäkringsperioden.

Produkt	Valbara försäkringsbelopp	Försäkringspremier
Gallagher Dolda fel	1 000 000 kr	8 600 kr
Gallagher Dolda fel	2 000 000 kr	11 000 kr
Gallagher Dolda fel Plus	1 000 000 kr	11 000 kr
Gallagher Dolda fel Plus	2 000 000 kr	14 100 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](http://ajg.com/se/dolda-felforsakring)

Omfattning	GALLAGHER DOLDA FEL	GALLAGHER DOLDA FEL PLUS
Försäkringsbelopp 1 miljon eller 2 miljoner kronor	✓	✓
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>1</sup>	✓	✓
Utanpåliggande konstruktion i markplan tex altan, uterum	✓	✓
Eldstäder och rökgångar	✓	✓
Elinstallationer	✓	✓
Vatten- och avloppsinstallationer	✓	✓
Ventilationsinstallationer	✓	✓
Inget begränsat ersättningsbelopp vid sanering/skadedjur	✓	✓
Merkostnader som drabbar köpare vid skada max 50 000 kr	✓	✓
Merkostnad sanering, förorening i mark max 200 000 kr	✓	✓
Rättskydd vid tvist utan självrisk	✓	✓
Krav på Överlåtelsebesiktning	✓	✓
Krav på särskild besiktning med fuktmätning av Riskkonstruktion		✓
Utökat skydd för Riskkonstruktioner <sup>2</sup>		✓

<sup>1</sup>Om det går längre än 24 månader från besiktningdag till ett köpekontrakt är skrivet så krävs ombesiktning för att försäkringen ska gälla.

<sup>2</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 UPPGIFTLÄMNARE

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.fmgruppen@ajg.com](mailto:se.gbg.fmgruppen@ajg.com)

T: 010 444 14 40

wäxel: 031 40 53 70

[ajg.com/se/dolda-felforsakring](http://ajg.com/se/dolda-felforsakring)

