

TEKNISK INFORMATION

FÖRDJUPANDE INFORMATION OM FASTIGHETEN

Edvard Kes väg 8

Vallda 9:7



PONTUS KÄHR

REG. FASTIGHETSMÄKLARE/FRANCHISETAGARE

070-8505606

PONTUS.KAHR@ERIKOLSSON.SE

Erik Olsson

INNEHÅLL

ENERGIDEKLARATION

BESIKTNINGSPROTOKOLL

FRÅGELISTA

FASTIGHETSKARTA

Sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

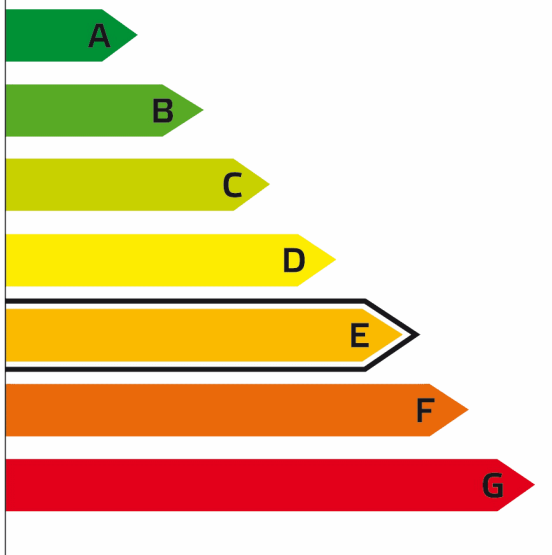
Edvard Kes väg 8, 434 79 Vallda

Kungsbacka kommun

Nybyggnadsår: 1909

Energideklarations-ID: 1547645

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
153 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
El (direktverkande)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Andreas Magnusson,
Besiktningsföretaget AB, 2024-11-18

Energideklarationen är giltig till:
2034-11-18

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

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

Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Kungsbacka	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Vallda 9:7		Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2622911	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress Edvard Kes väg 8		Postnummer 43479	Postort Vallda	Huvudadress <input checked="" type="radio"/>

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd		Byggnadskategori En- och tvåbostadshus	
Byggnadens komplexitet <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex		Byggnadstyp Friliggande	
		Nybyggnadsår 1909	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 213 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? <input 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 checked="" type="radio"/> Ja, egen bedömning		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) <input type="text" value="100"/>	
		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
		Summa <input type="text" value="100"/>	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
2310 - 2409		<input type="checkbox"/>																																																																	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">uppvärmning</th> <th style="text-align: center;">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 bibränsle (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" value="12000"/></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"/></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="1000"/></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 bibränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (direktverkande) (8)	<input type="text" value="12000"/>	<input type="text"/>	kWh	El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/>	<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="1000"/>	kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel ¹ (17) <input type="text" value="3500"/> 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 bibränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	<input type="text" value="12000"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/>	<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="1000"/>	kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa ² (1-17) <input type="text" value="16500"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel ³ (18) <input type="text" value="2000"/> kWh Verksamhetsel ⁴ (19) <input type="text"/> kWh																																																																	
		Finns solvärme?																																																																	
		Ange solfångararea <input type="text"/> m ²	Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Finns solcellssystem?																																																																	
		Ange solcellsarea <input type="text"/> m ²	Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																
		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																																	
		<input type="text" value="16788"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶																																																																	
<input type="text" value="Kungsbacka"/>		<input type="text" value="32677"/> kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="153"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="90"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="158"/> kWh/m ² , år	<input type="text"/> kWh/m ² , år																																																																

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	<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 luftkonditioneringsystem

Finns det ett luftkonditioneringsystem 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 reglerteknisk	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p>Värme</p> <p><input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler</p> <p><input 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 energieffektivare 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 checked="" type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	
400 kWh/år	0,45 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden		
Nya tätningsslister i fönster och dörrar.		

Styr- och reglerteknik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
<p>Värme</p> <p><input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler</p> <p><input 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 checked="" type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump</p> <p><input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektivare 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>5000 kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p>0,65 kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Installation luft/luftvärmepump. Rekommendation förutsätter att åtgärden är godkänd enligt 3 Kap KML, då fastigheten är Q-märkt enligt upplysning.</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	
I syfte att inhämta beräkningsunderlag för upprättande av energideklaration.	

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

En normalisering avseende inomhustemperatur har utförts för att bättre spegla byggnadens energiåtgång vid uppvärmning till 21°C. Fastighetselen avser de 2 krypgrundsavfuktarna.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

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

Expert

Förnamn	Efternamn	
Andreas	Magnusson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2024-11-18	andreas.magnusson@besiktningforetaget.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
5189	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Besiktningforetaget AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Halland	Kommun Kungsbacka	Dekl.id 1547645
Fastighetsbeteckning Vallda 9:7	Energideklarationen upprättad 2024-11-18	
Adress Edvard Kes väg 8	Postnummer 434 79	Postort Vallda

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

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

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

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	79 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	136 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	153 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

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



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4





Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktning av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Edvard Kes väg 8, 434 79 Vallda

Denna besiktning har genomförts på uppdrag av säljaren enligt de förutsättningar som framgår av "Villkor Överlåtelsebesiktning". Om du som köpare önskar överta den juridiska rätten till besiktningsutlåtet och samtidigt uppfylla en del av din undersökningsplikt, är du välkommen att kontakta Besiktningsföretaget för genomförande av en köpargenomgång. En köpargenomgång ger samma ansvarsförhållanden och har samma villkor som en fristående överlåtelsebesiktning för köpare.





Besiktningsteknikerns tankar i korthet

Befintlig fastighet bedöms sammantaget vara i ett gott skick och uppvisar normala och förväntade anmärkningar i relation till ålder/ underhåll/ byggnadssätt.

De noteringar som finns i protokollet bör i första hand ses som förebyggande och informativa.

Har man som köpare inte deltagit vid besiktning rekommenderas att en avtalad/ bokad besiktningsgenomgång av utlåtandet görs med undertecknad. Denna genomgång bokas via mäklaren.

För att bilda sig en samlad uppfattning av bostaden är det viktigt att hela protokollet läses igenom.

Med vänlig hälsning

Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB

Certifierad Energiexpert & Besiktningstekniker



Innehållsförteckning

Objekt.....	2
Byggnadsbeskrivning	3
Handlingar och information	4
Okulär besiktning – förklaringar	5
Noteringar	6
Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll	9
Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp.....	10

Objekt

Adress

Objektsadress:	Edvard Kes väg 8, 434 79 Vallda
Uppdragsnummer:	14199
Fastighetsbeteckning:	Vallda 9:7
Besiktning:	BAS
Besiktningstekniker:	Andreas Magnusson, Besiktningföretaget AB
Besiktningdag:	2024-11-15
Övriga närvarande:	Fastighetsägare
Väderlek:	Mulet, 11°C



Byggnadsbeskrivning

Objekt

Byggnadsår/ Ombyggnadsår:	1800-talet
Byggnadstyp:	Friliggande villa, 1 ½ -plan
Grundkonstruktion:	Mekaniskt ventilerad kryppgrund med grundmurar av betongsten och ett bjälklag av organiskt material
Stomme material:	Trä
Värmesystem:	Direktverkande el via radiatorer samt golvvärmeslingor
Ventilation:	Självdagsventilation (S)
Fönster:	2-glasfönster i kopplade fönsterbågar
Fasad:	Träpanel
Hängrännor och stuprör:	Plåt
Takkonstruktion:	Sadeltak med tegelpannor på ett underlag av läkt, armerad plastfolie & plank
Terrängförhållande:	Trädgårdstomt
Övrigt:	Fristående byggnad ingår ej i uppdraget



Handlingar och information

Handlingar och information har lämnats av fastighetsägare.
Besiktningsteknikern kan inte garantera riktigheten i lämnade handlingar och information.

Uppgifter om utförda
renoveringar:

- Nuvarande ägare tillträdde 2008
- Större renovering är utförd på 80-talet, bl.a. övre plan.
- Köket är renoverat i slutet av 90-talet
- 1998 Tillbyggnad av punschveranda i entréplan (ungefärligt årtal)
- 2007 Installeras 2st avfuktare i grunden
- 2008 Renoveras duschdelen samt så monteras klinker på befintlig plastmatta i tvättstuga samt på golv utanför duschdelen
- 2015 Byte av varmvattenberedare
- 2022 & 2024 Renoveras avfuktarna med bl.a. ny motor.
- 2024 Renoveras taket med armerad plastfolie, läkt, pannor, plåtarbeten samt vindskivor.

Information från
fastighetsägare och
upplysningar om fel i
fastigheten:

- Har det förekommit någon vattenskada i huset?
- *Nej.*
- Har det varit stopp i avloppen?
- *Nej.*
- Har det utförts stambyte?
- *Vet ej.*
- Är huset omdränerat?
- *Nej.*
- Är elledningar utbytta i huset?
- *Vet ej, men troligen utbytt i samband med renovering på 80-talet.*
- Är taket omlagt?
- *Ja.*
- Är radonmätning utförd?
- *Nej.*
- Kan man hålla värmen i hela huset vintertid?
- *Ja.*
- Har ni känt någon konstig lukt i huset under tiden ni bott här?
- *Nej.*
- Finns ritningar på huset?
- *Ja.*
- Känner ni till om det finns några sprickor eller sättningar i huset?
- *Nej.*
- Finns alla erforderliga lov och handlingar?
- *Ja.*
- Finns våtrumsdokumentation?
- *Ja, ej tillgängligt vid besiktning.*
- Känner du till om det förekommer någon invasiv växtlighet på fastigheten?
- *Nej.*
- Har eldstaden blivit löpande sotad och kontrollerad?
- *Ja, kakelugnarna är godkända. Öppen spis i köket är inte ansluten till röckanal*
- Finns det några fel/ brister som du känner till?
- *Enstaka dörrar och fönster i entréplan kan kärva vid öppning/stängning ibland.*



Okulär besiktning – förklaringar

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen - samt
övrig information:

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Ytor som inte är åtkomliga, eller på annat sätt inte är besiktningsbara ingår i köparens undersökningsplikt. För dessa har besiktningsteknikern inget ansvar.

Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Besiktningsteknikern tar beslut på plats hur kontrollen kan utföras på ett säkert sätt.

De allra flesta hus har någon form av fel eller brist som kan utgöra en risk för skada. Ibland har felet eller bristen kanske redan orsakat en skada. Det mest förekommande problemet är olika typer av fuktrelaterade skador. Utrymmen såsom vind, kryppgrund eller konstruktioner på betongplatta utsätts för olika fuktbelastning, beroende på till exempel temperaturer och hur de nyttjas. Det är normalt att förvänta sig att en äldre fuktisolering eller dräneringsledning har en nedsatt funktion.

Muntliga uppgifter:

Ändamålet med detta besiktningsutlåtande är att klargöra samtliga förhållanden vid besiktningstillfället, såväl det som besiktningsteknikern okulärt kan upptäcka på plats, som de eventuellt muntliga uppgifterna som lämnats till besiktningsteknikern och som är av betydelse.

Finns uppfattning om att någon muntlig information saknas eller är felaktig måste uppdragsgivaren begära eventuell redigering inom fem (5) arbetsdagar. För redigering som inte begärs inom angiven tid har besiktningsteknikern inget ansvar.



Noteringar

HUVUDBYGGNAD

Utvändigt

Markförhållanden:	Växter finns i anslutning till grunden. Bedöms ej som risk för skada då grundmuren består av granitsten.
Grundläggning:	I husets kryppgrund finns kryppgrundsavfuktare installerad. Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i grunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta skall fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bl.a. filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger. Nuvarande ägare har ett serviceavtal på avfuktarna. Hela grunden är ej åtkomlig för besiktning pga låg konstruktionshöjd.
Sockel och utvändiga trappor:	Färgsläpp/ sprickor noteras i sockeln. Underhåll rekommenderas.
Fasad:	Inget att notera.
Fönster och dörrar:	Enstaka fönster är i behov av målning/ underhåll.
Hängrännor/stuprör:	Inget att notera.
Tak:	Inget att notera.
Skorsten:	Målningsbehov föreligger på skorstenen samt så rekommenderas att väderskydd monteras ovan skorstenen för att skydda mot smältvatten/ nederbörd.
Vind:	Ej aktuellt pga parallelltakskonstruktion.



Invändigt

Skador som förekommer på ytskikt och inredning på grund av naturligt åldrande eller vanligt slitage noteras inte särskilt i utlåtandet.

Huset var möblerat vid besiktningstillfället.

Entréplan:

Entréhall	Hålrums ljud upplevs från klinkerplattor, vilket indikerar att det lokalt är bristfälligt med fästmassa på baksidan av plattorna. Vid hård punktbelastning kan plattorna spricka.
Vardagsrum	Inget att notera.
Sovrum 1	Inget att notera.
Sovrum 2	Inget att notera.
Punschveranda	Inget att notera.
Wc	Utrymmet är fukttekniskt äldre. Vid framtida renovering bör gällande branschregler för utrymmet beaktas
Kök	Fuktskydd finns ej monterat i diskbänksskåpets botten samt under kyl/ frys. Montage av fuktskydd rekommenderas för att underlätta upptäckt av eventuella smygläckage.
Tvättstuga	Våtrummet har äldre tätskikt. Då våtutrymmet är äldre samt uppvisar övriga risker kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattensador i omkringliggande konstruktioner som följd.
Dusch	Hålrums ljud upplevs från enstaka klinkerplattor utanför duschdelen, vilket indikerar att det lokalt är bristfälligt med fästmassa på baksidan av plattorna. Vid hård punktbelastning kan plattorna spricka.
Sovrum 3	Inget att notera.



Övre plan:

Allrum	Inget att notera.
Klädkammare 1	Inget att notera.
Sovrum 4	Inget att notera.
Klädkammare 2	Inget att notera.
Förråd	Inget att notera.
Bad/ Wc	<p>Våtutrymmet har passerat sin förväntade livslängd med avseende på yt-/tätskikt samt golvbrunn, varpå man bör kalkylera med renovering.</p> <p>Då våtutrymmet är äldre kan funktionen som innebär att ytskiktet/tätskiktet skall vara vattentätt, vara nedsatt. Detta kan leda till att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskadorna i omkringliggande konstruktioner som följd.</p> <p>Vid renovering i utrymmet rekommenderas att behöriga fackmän kontaktas för att säkerställa att rådande branschregler och normer efterföljs samt så bör alltid bakomvarande konstruktioner kontrolleras efter eventuella skador.</p>
Sovrum 5	Inget att notera.

Hela huset:

Allmänt	<p>Lutande golv/ tak finns i bostaden.</p> <p>Detta får anses vara vanligt förekommande i äldre konstruktioner.</p>
---------	---



Bilaga 1 – Okulär elinstallationskontroll

Vem ansvarar för elsäkerheten?

Alla bostäder har en elanläggning, som i sin tur har en innehavare. Det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Ansvaret innebär bland annat att regelbundet kontrollera anläggningen och hålla koll på vilka lagar och regler som gäller. Innehavaren är skyldig att se till att anläggningen är så utförd och hålls i ett sådant skick att den ger nödvändig säkerhet för personer, husdjur och egendom.

För att klara sin uppgift skall innehavaren utöva tillsyn av anläggningen med hjälp av en behörig fackman både fortlöpande och periodiskt. Med "Innehavare" menas en person som genom till exempel arrende, hyresavtal, kontrakt, servitut eller köp disponerar över en elanläggning.

Uppdragets omfattning

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av elinstallationer än en husköpare/ägare. Några undersökningar i form av isolationsmätningar eller andra mätningar av elsystemet utförs inte.

När uppgifter inhämtas angående elsystemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningstekniker har inte elbehörighet. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om elanläggningen

Anläggningens ålder:	Okänd ålder, men troligen 90-tal.
Övriga upplysningar:	Modern typ av elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Iakttagelser:	Ojordad el finns i bostaden samt så är eluttag monterat ovanför diskbänken i köket.
Slutsats och rekommendationer:	I takt med framtida renoveringar rekommenderas att elen uppdateras av behörig elektriker.



Bilaga 2 – Okulär kontroll av vatten & avlopp

Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel. Besiktningförrättaren har i allmänhet större erfarenhet av installationer för vatten- och avlopp, än en normalt bevandrad husköpare/ägare, i detta fall redovisas därför bedömningar och eventuella rekommendationer avseende denna installation. Några undersökningar i form av mätningar eller asbestinventeringar utförs inte av besiktningförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackman med särskild specialistkunskap för respektive installation.

Ett upprättat utlåtande för tilläggsuppdraget okulär kontroll av vatten och avlopp är att betrakta som en nyttig tilläggsinformation. Den innebär inte att besiktningsteknikern garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman. Besiktningsteknikern ansvarar inte för riktigheten i lämnade upplysningar.

Information om byggnadens vatten och avlopp

Anläggningens ålder:	Blandad ålder.
Vattenförsörjning:	Kommunalt vatten.
Typ av avlopp:	Kommunalt avlopp.
Övriga upplysningar:	-
lakttagelser:	Allmänt äldre VA i tvättstuga/ badrum.
Slutsats och rekommendationer:	Vid framtida renoveringar rekommenderas att behörig VVS-entreprenör kontaktas för uppdateringar av VA enligt nu gällande branschnorm.



Övrigt

Målet vid varje besiktning är att få fram så mycket information om huset som det bara är möjligt, så att alla inblandade parter får ett bra underlag och kan fatta välgrundade beslut.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, ska beställaren inom fem arbetsdagar 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.

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. Uppdrag är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till beställaren.

Som Säljare/Köpare är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstår innebörden av det som står där. Har man som köpare inte närvarat vid besiktningstillfället rekommenderar vi att en köpargenomgång görs, antingen via telefon eller på plats. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Om ingen köpargenomgång görs har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar mot dig som köpare. En köpargenomgång bokar ni genom att ringa eller maila in till vår växel.

Om du som säljare avser att teckna en dolda fel-försäkring med den här besiktningen som underlag är det av yttersta vikt att försäkringspremien är inbetald på tillträdesdagen. Om premien inte är inbetald kommer försäkringen att bli verkningslös och ni står således utan försäkringskydd.

Om ni inte har beställt en dolda fel-försäkring men önskar att göra detta hjälper vi er gärna. I så fall är ni varmt välkomna att kontakta oss så berättar vi mer.

Vänliga hälsningar

BESIKTNINGSFÖRETAGET AB

Andreas Magnusson

Andreas Magnusson

Besiktningstekniker/Certifierad energiexpert

Besiktningföretaget AB

Växel: 010-18 20 250

andreas.magnusson@besiktningforetaget.se

www.besiktningforetaget.se



Villkor för Överlåtelsebesiktning

Förklaring

Uppdragsgivare	Säljaren eller köparen av fastigheten.
Fastighet	Den del av fastigheten som omfattas av överlåtelsebesiktning.
Fel i fastighet	En avvikelse från vad en köpare har kunnat förutsätta vid köpet, om köpet genomfördes vid tiden för överlåtelsebesiktningen.
Besiktningstekniker	Det besiktningsföretag som fått i uppdrag att utföra överlåtelsebesiktningen.

SE NOGA NEDAN VILKEN RUBRIK SOM GÄLLER JUST DITT UPPDRAG; KÖPARE ELLER SÄLJARE

Syfte för köpare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för köpare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en byggnadsteknisk okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken, utan utgör en del av undersökningsplikten.

Syfte för säljare

Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att inför en överlåtelse klargöra information om Fastighetens fysiska skick, vilket sker genom en okulär besiktning som utförs av en sakkunnig Besiktningstekniker.

Slutsatserna redovisas i ett besiktningsutlåtande och används som underlag för försäljningen/överlåtelsen. Besiktningsutlåtandet kan även ligga till grund för eventuell dolda fel-försäkring.

Överlåtelsebesiktningens omfattning

Uppdragsbekräftelse

Innan besiktningstillfället mottar uppdragsgivaren besiktningsvillkoren där överlåtelsebesiktningens omfattning framgår.

Uppdragsgivaren är skyldig att läsa igenom och tillgodogöra sig informationen i uppdragsbekräftelsen och bifogade villkor.

Uppdragsgivaren anses ha godkänt informationen i uppdragsbekräftelsen samt besiktningsvillkoren i förbindelse med att besiktningen är utförd.

Handlingar och information

Om Besiktningsteknikern får ta del av information/handlingar och övriga upplysningar om Fastigheten, som är väsentliga för besiktningen, så noteras dessa i besiktningsutlåtandet. I uppdraget ingår inte att kontrollera riktigheten i lämnade uppgifter.

Okulär besiktning

Besiktningen är okulär och inkluderar enbart de delar som framgår av besiktningsvillkoren. Besiktningen omfattar Fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall vidbyggd del av huvudbyggnaden såsom förråd, carport eller garage samt den mark som anses ha byggnadsteknisk betydelse. Andra eventuella byggnader på fastigheten ingår enbart om detta framgår av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsteknikern besiktigar synliga och åtkomliga ytor i utrymmen som kan nås genom inspektionsluckor, dörrar och liknande. Även utvändiga ytor som fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse besiktigas. Utvändig besiktning sker från mark, altan eller balkong. Yttertaket kontrolleras från mark, stege, taklucka eller installerade takbryggor. Stege ska tillhandahållas av Uppdragsgivaren eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel möbler, sängar och mattor ingår inte i besiktningsuppdraget. Det ingår inte heller att flytta på badkar eller demontera badkarsfront eller liknande.



För att en vind ska kunna kontrolleras krävs det att vinden är utrustad med landgångar. Krypbara utrymmen besiktigas under förutsättning att arbetet kan utföras på ett säkert sätt. Den bedömningen gör Besiktningsteknikern.

Om det finns ytor eller utrymmen som omfattas av överlåtelsebesiktningen men som av någon anledning inte har besiktigats skall detta noteras i besiktningens utlåtande. Det kan exempelvis vara snöbelagt tak eller belamrade utrymmen. En yta eller ett utrymme som inte har besiktigats ingår ändå i köparens undersökningsplikt.

Om inget annat framgår av uppdragsbekräftelsen så ingår inte kontroll eller ansvar för installationer såsom värme, vatten, el, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, altan, pool, solpaneler, eldstäder eller rökgångar i besiktningens uppdrag. I besiktningens uppdrag ingår inte kontroll eller ansvar för vilken typ av växtlighet som förekommer på Fastigheten, inklusive eventuella invasiva arter eller andra växtarter. I besiktningens uppdrag ingår inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i Fastigheten, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tiden för besiktningen.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Besiktningens uppdrag är slutfört när besiktningens utlåtande har skickats till Uppdragsgivaren.

Besiktningens utlåtande

I besiktningens utlåtande redovisas de fel som har någon betydelse för bedömningen av Fastighetens skick. Mindre defekter och notering om estetiska förhållanden redovisas normalt inte. Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens skick, ålder, konstruktion, normalt skick hos likvärdiga fastigheter samt förhållandena vid tiden för besiktningen. Man bör räkna med att en äldre byggnad normalt har fler fel än en nyare byggnad samt inte alltid uppfyller moderna krav.

Noteringar samt de risker som framgår i besiktningens utlåtande kan normalt inte bedömas som dolda fel i Fastigheten eller göras gällande mot säljaren. Överlämnandet av besiktningens utlåtande till ev. köpare innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att Fastigheten har det skick som framgår av besiktningens utlåtande.

Besiktningens utlåtande ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen, vilket kan innebära att förhållandena kan vara annorlunda än vid tiden för överlåtelsen av Fastigheten.

I uppdraget ingår inte att revidera besiktningens utlåtande efter ev. åtgärder av noteringar. Uppdragsgivaren kan själv redovisa eventuella åtgärder av noteringar i en bilaga.

Besiktningens utlåtande kan även innehålla redovisade risker och rekommendationer om fortsatt teknisk utredning.

Redovisade risker

Noterar besiktningsteknikern att det finns påtaglig risk för att Fastigheten har väsentliga fel redovisas detta i besiktningens utlåtande.

Besiktningsteknikern tar hänsyn till Fastighetens egenskaper, noteringar som har gjorts vid den okulära besiktningen, Uppdragsgivarens information och handlingar samt skick hos likvärdiga fastigheter och förhållandena vid överlåtelsebesiktningen.

Fortsatt teknisk utredning

Fortsatt teknisk utredning kan rekommenderas av besiktningsteknikern då ett förhållande inte kunnat fastställas vid den okulära besiktningen.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen om inte annat avtalats.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan avtala om tilläggsuppdrag med Besiktningsteknikern i samband med överlåtelsebesiktningen. Vid eventuella ingrepp i Fastigheten krävs godkännande från fastighetsägaren.

Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Tilläggsuppdrag ska anges i överlåtelsebesiktningens uppdragsbekräftelse eller i en separat uppdragsbekräftelse.

Om tilläggsuppdrag utförts i samband med överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Slutsatserna av tilläggsuppdraget redovisas i besiktningens utlåtande eller i separat utlåtande.

Okulär kontroll av el- och va-installationer

Om det framgår av uppdragsbekräftelsen ingår okulär kontroll av el- och va-installationer i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsteknikerns noteringar och rekommendationer baserar sig på ägares uppgifter och kända åldersmässiga avskrivningar på el- samt vatten- och avloppsinstallationer.



I uppdraget ingår inte några mätningar/provtagningar av el- och vatten/avlopp eller undersökningar såsom till exempel isolationsmätning, inspektion med avloppskamera etcetera.

Om Besiktningsteknikern bedömer att något frångår normal funktion lämnas rekommendation om vidare utredning med behörig fackman som har särskild kompetens inom respektive område. Undertecknad Besiktningstekniker har inte behörighet i ovan nämnda installationer.

Kontrollen innebär inte att Besiktningsteknikern garanterar installationens funktion eller att den inte är i behov av översikt, reparation eller underhåll.

Fuktindikering

Fuktindikering utförs vid behov i våtrum i syfte att upptäcka eventuella fuktskador.

En fuktindikering utförs utan ingrepp vilket innebär att det är svårt att fastställa om det finns några bakomliggande skador under tätskikt. Fuktindikering är inte att likställas med en fuktmätning. Resultatet av fuktindikationen redovisas i besiktningsutlåtandet.

Fuktmätning

Fuktmätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att upptäcka fuktrelaterade skador. Kontrollen kan innebära att Besiktningsteknikern behöver göra ingrepp i Fastigheten. Om möjligt utförs ingreppen i Fastigheten där de inte syns eller kan döljas. Antalet ingrepp beslutas av Besiktningsteknikern på plats. Besiktningsteknikern ansvarar inte för återställande efter ingrepp eller för eventuella följdskador.

Kontrollen utförs i riskkonstruktioner, till exempel vind, grundläggning, källare och uppreglade eller flytande golvkonstruktioner eller vid behov.

Besiktningsteknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/eller fuktkvot (FK).

Kontrollen är stickprovsmässig, vilket innebär att det kan finnas högre fuktvärden på andra ställen än där mätningen görs. Därmed kan mätningen inte garantera en riskfri konstruktion.

Radonindikering

Radonindikering kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en indikation på radongashalten i byggnaden.

Uppdraget utförs med mätinstrument som står utplacerade i huvudbyggnaden under en viss tid.

Resultatet är en indikation och besiktningsmannen har inget ansvar för resultatets riktighet. Radonindikeringen ger inget årsmedelvärde, vid förhöjda värden rekommenderas en långtidsmätning.

Kostnadsuppskattning av åtgärder

Kostnadsuppskattning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att få en kostnadsbild över kritiska åtgärder i Fastigheten. Kostnaden för åtgärderna är uppskattade och Besiktningsteknikern har inget ansvar för uppskattningarna. Åtgärderna förutsätter vidare att behörig entreprenör anlitas och kostnaderna kan variera beroende på materialval samt val av entreprenör.

Åtgärderna avser inte ingrepp av estetisk karaktär utan endast utifrån besiktningsutlåtandets noterade risker/brister.

Areamätning

Areamätning kan beställas som tilläggsuppdrag i syfte att klarlägga bostadens area. Mätningen utförs med lasermätare och anges i m².

Viss mindre avvikelse kan förekomma i uppmätningen. I areamätningens utlåtande framgår vilken felmarginal som kan förekomma utan ansvar för Besiktningsteknikern.

Besiktningsteknikern ansvar

Besiktningsteknikern är endast ansvarig för uppdraget gentemot Uppdragsgivaren.

Vid eventuell vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen är Besiktningsteknikern skyldig att ersätta den skada som Besiktningsteknikern åsamkat Uppdragsgivaren.

Besiktningsteknikern är inte skyldig att utföra undersökningar i överlåtelsebesiktningen som kan innebära personlig fara. Det är besiktningsteknikern som avgör i varje enskilt fall om undersökningen kan utföras på ett säkert sätt.

Besiktningsteknikerns ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

b) Den ersättning som Uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.



c) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är Besiktningsteknikern inte skyldig att ersätta.

Om Besiktningsteknikern utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i Besiktningsteknikerns skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som Besiktningsteknikern lämnat muntligen ersätts endast om Uppdragsgivaren omgående efter mottagandet av besiktningsutlåtandet begärt revidering av besiktningsutlåtandet. Se under Uppdragsgivarens ansvar.

Besiktningsteknikern är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring.

Besiktningsteknikern skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts.

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska tillhandahålla relevanta handlingar och upplysningar som Besiktningsteknikern kan tänkas behöva för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren ska se till att ytor och utrymmen inte är belamrade.

Efter att besiktningsutlåtandet har blivit levererat är det Uppdragsgivaren ansvar att läsa igenom och kontrollera uppgifterna i besiktningsutlåtandet. Alla typer av synpunkter ska meddelas inom 5 arbetsdagar. För synpunkter som inte meddelats inom angiven tid har Besiktningsteknikern inget ansvar. För eventuella uppgifter som lämnats av Besiktningsteknikern men som inte noterats i besiktningsutlåtandet har Besiktningsteknikern inget ansvar.

Vem har rätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsteknikern har äganderätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast nyttja utlåtandet enligt avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren får inte överlåta nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet utan Besiktningsteknikerns godkännande.

Sker överlåtelse utan godkännande har Besiktningsteknikern inget ansvar för innehållet i besiktningsutlåtandet, likaså om Uppdragsgivaren använder besiktningsutlåtandet för annat än avtalat ändamål.

Om Uppdragsgivaren är en säljare så gäller inte ansvaret per automatik för köparen. För att ansvar skall gälla mellan köparen och Besiktningsteknikern krävs särskilt avtal. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 12 månader från avslutat uppdrag.

Avbeställning eller ombokning

Eventuell avbeställning eller ombokning ska ske via telefon till telefonnummer 010-18 20 250. Information lämnas under ordinarie öppettider och som senast 24 timmar innan uppdragets starttid.

Avbeställning eller ombokning som sker inom 24 timmar från uppdragets starttid debiteras motsvarande två arbetstimmar.

Reklamation och preskription

Eventuell reklamation gällande Besiktningsteknikerns uppdrag skall meddelas till Besiktningsteknikern snarast. Reklamationen måste vara skriftlig, innehålla en tydlig redogörelse för felet/bristen samt innehålla ett ekonomiskt anspråk. Besiktningsteknikern har inget ansvar för fel som reklamerats/framställts senare än två (2) år efter att besiktningsuppdraget är slutfört.

Betalning och hävning

Betalning för uppdraget ska erläggas av Uppdragsgivaren inom 15 dagar om inte annat framgår av uppdragsbekräftelsen. Om betalning uteblir eller inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på Besiktningsteknikern, kan Besiktningsteknikern kräva att Uppdragsgivaren betalar eller om dröjsmålet bedöms som ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.



Frågelista

Säljare _____

Annika Uddgren Fastighetsbeteckning Vallda 9:7

1 _____

a. När förvärvades fastigheten? 2008

1 b. När är byggnaden uppförd? I mitten på 1800-talet. Stall och härbre byggt på 1600-tale

1 c. Finns erforderliga bygglov? _____

Ja

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

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

1 d. Har energideklaration gjorts? När? _____

Nej

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

Tillbyggnad med 2 verandor i slutet på 1990-talet. Lägenheten byggdes ca år 2005

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

Nytt tegeltak, 2 kupigt lertegel, på huvudbyggnaden år 2024. Nytt plåttak, Planja, p
Nytt tak, betongpannor, på ved/cykelskjul år 2021. Huvudbyggnaden målad år 2022. Läg
hästarnas ligghall och ved/cykelskjul målat år 2024. Nytt golv i ett av sovrummen år
sovrum

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?

Kommunalt VA

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

Antal personer i hushållet: _____

SIGNATUR

Köparens och säljarens ansvar

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraksdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s fel i fastigheten som köparen inte kan upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorsstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten, eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita

s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning

UNDERSKRIFT SÄLJARE

Härmed intygas att ovanstående frågor noggrant be- Härmed intygas att jag/vi har tagit del av de svar svarats samt att jag/vi tagit del av informationen rörande säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret ansvaret för fastighetens skick på omstående sida. för fastighetens skick.

Ort och datum

Namn/namnförtydligande

UNDERSKRIFT KÖPARE

Ort och datum

Namn/namnförtydligande

Fast/lös egendom

Ibland uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med köpet. Oenighet kan exempelvis uppkomma om säljaren i samband med avflyttning tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan lämnar vi de råd och anvisningar som Fastighetsmäklarförbundet FMF tillämpar.

I Jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet.

Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Uppräkningen är inte uttömmande. Man brukar säga att om det finns ändamålsgemenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det).

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsgemenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt.

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR ÄR FÖLJANDE:

SIGNATUR



Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf. mot beslut i lantmäterhandlingar. © Lantmäteriet