



## Bilagor till Skärfältens 8

4 rum och kök | Skärfälten

ANSVARIG MÄKLARE: Christoffer Stalén Bardaxis

TELEFON: 070 - 8434899

MEJL: [christoffer.stalen@widerlov.se](mailto:christoffer.stalen@widerlov.se)

# BUD OCH UNDERSÖKNINGSPLIKT

## Så här går en budgivning till

Mäklaren fungerar som en opartisk länk mellan säljare och köpare, och är enligt lag skyldig att vidarebefordra samtliga bud till säljaren.

Det är alltid säljaren, inte mäklaren, som avgör vem som får köpa en bostad. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet, utan också andra faktorer som ordnad finansiering, olika förbehåll eller önskemål om tillträdesdag kan spela in. Även om det är mycket ovanligt att en försäljning avbryts under budgivningen har säljaren också rätt att fatta beslut om att inte sälja alls.

Budgivningen påbörjas så snart som möjligt efter den sista visningen. Var och en som anmält intresse för bostaden kommer då att bli kontaktade. Tala med mig om du kommer att vara bortrest den närmaste tiden. Bud läggs vid personlig kontakt med mig, inte via sms eller mejl.

Du som är med och bjuder får godkänna att ditt namn, telefonnummer och bud lämnas ut till den slutgiltiga köparen. På tillträdet får både köpare och säljare budgivningslistan med namn och telefonnummer till alla budgivare, och där går det att se vem som lagt vilket bud vid vilken tidpunkt. När budgivningen börjar redovisar vi alla bud genom sms eller mejl till dem som deltar. Budgivningen kan också följas på vår hemsida.

Alla som deltar i budgivningen får möjlighet att bjuda över tills bara en budgivare återstår. När budgivningen är avslutad är målsättningen att så snart som möjligt skriva kontrakt mellan köpare och säljare.

Köpet är klart först när kontraktet har skrivits under av både köpare och säljare. Nya bud kan komma in trots en muntlig överenskommelse om köp, och jag är som mäklare skyldig att informera säljaren om alla bud som läggs fram till att kontraktet undertecknats.

Widerlöv & Co låter regelbundet en oberoende part genomföra stickprovskontroller av avslutade budgivningar för att säkerställa att de har gått rätt till.

## Att tänka på inför budgivningen

Om du inte kommer att vara tillgänglig under dagtid då budgivningen pågår uppskattar jag om du kan meddela mig detta.

För allas trygghet i budgivningen vill vi att du som går in i en budgivning ska ha finansieringen ordnad genom lånelöfte från banken.

Om du är med i andra budgivningar parallellt med denna bör du upplysa om det.

Var tydlig med om dina bud är förenade med något särskilt villkor. Ta också ställning till säljarens önskemål om tillträdesdag i ett tidigt skede.

Slutligen rekommenderar vi att du redan innan budgivningen påbörjas tar ställning till vilket som är det högsta pris du kan tänka dig att betala för bostaden. Det är inget du behöver säga till din mäklare eller andra intressenter men det underlättar för din egen del under budgivningen.

## Undersökningsplikt

Som köpare av en bostad har du vad lagen kallar undersökningsplikt. Den innebär att du ska undersöka bostaden noggrant före köpet. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för fel och brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång.

Som köpare bör du också ha i åtanke att säljaren inte ansvarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller förväntat sig, med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning.

## Lagfart och pantbrev

När ni har köpt en fastighet ansöker man om lagfart, vilket innebär att ni antecknas i fastighetsregistret som ägare. Det kostar 825 kr samt stämpelskatt om 1,5 % av köpebeloppet för privatperson (4,25 % för juridisk person). Om ni ska belåna fastigheten, och befintliga pantbrev inte räcker, behövs ett nytt pantbrev som kostar 375 kr samt stämpelskatt om 2 % av beloppet i det nyttagna pantbrevet.

Med vänliga hälsningar från oss på Widerlöv & Co

## FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET 

UPPSALA SKÄRFÄLTENS 1:23

Aktualitet fastighetsregistret:

1992-04-29 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a49-b6b7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

03, Uppsala

Kommun:

80, UPPSALA

Övriga noteringar:

Socken: Uppsala-Näs

Lantmäterikontor

UPPSALA KOMMUN, LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, 753 75 UPPSALA Kontor: CK12 Tel: 018-7274304

## URSPRUNG

UPPSALA SKÄRFÄLTENS 1:17

ADRESS 

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skärfältens 8	755 91	Uppsala	Södra Hagunda

LAGFART 

## Karin Linnéa Elisabeth Björkström

Personnummer: 19960611-7340

Adress: SKÄRFÄLTENS 8  
755 91 UPPSALA

Akt: D-2020-00415830:2 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-10-07, Andel: 1/2

Fång: Köp 2020-10-05 Andel: 1/2

Fångeskod: 11

Akt: D-2020-00415830:2 Beviljad

Köpeskillning: 3 700 000 SEK

Avser hela fastigheten

## Filip Lukas Norstedt

Personnummer: 19950911-1879

Adress: SKÄRFÄLTENS 8  
755 91 UPPSALA

Akt: D-2020-00415830:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2020-10-07, Andel: 1/2

Fång: Köp 2020-10-05 Andel: 1/2

Fångeskod: 11

Akt: D-2020-00415830:1 Beviljad

Köpeskillning: 3 700 000 SEK

Avser hela fastigheten

TAXERING 

## Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsår:	2024	Taxeringsid:	379172-5
Taxeringsvärde i tkr:	3 606		
Tax.enhet avser:			
UPPSALA SKÄRFÄLTENS 1:23	Hel registerfastighet		

## Taxerade ägare

19950911-1879

Norstedt, Filip  
SKÄRFÄLTENS 8  
755 91 UPPSALA

Andel: 1/2

Juridisk form:

19960611-7340

Björkström, Linnéa  
SKÄRFÄLTENS 8  
755 91 UPPSALA

Andel: 1/2

Juridisk form:

## Värderingsenheter

<b>Småhusbyggnad</b>		<b>Småhusmark</b>	
Skatteverkets id:	81173422	Skatteverkets id:	81172422
Tax.värde i tkr:	2 317	Tax.värde i tkr:	1 289
Riktvärdeområde:	380932	Riktvärdeområde:	380932
Boyta i kvm:	123	Areal i kvm:	1 251
Tot. värdegr. yta i kvm:	123	Typ av bebyggelse:	Friliggande
Summa standardpoäng:	36	Fastighetsrättsliga förh.: Belägenhet:	Självständig/brukningscentrum Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Typ av bebyggelse:	Friliggande	VA:	Enskilt vatten året om, Enskilt avlopp
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum		
Nybyggnadsår:	1991		
Värdeår:	1991		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenheter:	81172422 (Skatteverkets id)		

## INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 3 035 500

<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 1	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 2	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 3
<b>Belopp:</b>	SEK 761 000	<b>Belopp:</b>	SEK 209 000	<b>Belopp:</b>	SEK 271 000
<b>Akt:</b>	92/33741 Beviljad	<b>Akt:</b>	92/33743 Beviljad	<b>Akt:</b>	92/33745 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1992-09-22	<b>Inskrivningsdag:</b>	1992-09-22	<b>Inskrivningsdag:</b>	1992-09-22
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 4	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 5	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 6
<b>Belopp:</b>	SEK 114 000	<b>Belopp:</b>	SEK 302 500	<b>Belopp:</b>	SEK 155 000
<b>Akt:</b>	92/33747 Beviljad	<b>Akt:</b>	04/25880 Beviljad	<b>Akt:</b>	11/4197 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1992-09-22	<b>Inskrivningsdag:</b>	2004-11-08	<b>Inskrivningsdag:</b>	2011-03-15
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 7	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 8		
<b>Belopp:</b>	SEK 1 188 000	<b>Belopp:</b>	SEK 35 000		
<b>Akt:</b>	D-2020-00416367:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2024-00184775:1 Beviljad		
<b>Inskrivningsdag:</b>	2020-10-07	<b>Inskrivningsdag:</b>	2024-06-13		

## INSKRIVNING ALLMÄNT



<b>Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:</b> 2024-10-16	<b>Senaste ändring för fastigheten:</b> 2024-06-14
<b>Inskrivningskontor</b>	
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Norrtälje 761 80 NORRTÄLJE Tel: 0771-636363

## ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L83/24016, I81/34729, I81/34730, I92/29628, I92/32452, I90/48641, I90/48642, I92/32453, I92/33748, I92/35672, Ö96/5452, I92/33742, I92/33744, Ö97/1786, I92/33746, C92/383, Ö97/2963, L91/47445, L91/47446, L00/18712, L00/18713

## AVTALSRETTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
AVLOPP	Förmån	Officialservitut	03-91:340.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	03-91:340.5

## ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1991-07-26	03-91:340

## AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 251 kvm	1 251 kvm	0 kvm
0,13 ha	0,13 ha	0 ha

## LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6634102,4	639797,74	6634700	1594700

## TIDIGARE ÄGARE



## Marita Magdalena Eriksson

Personnummer: 19470412-9560  
Adress: BJÖRKEN 20  
743 82 BÄLINGE  
Akt: 91/47446 Beviljad  
Inskrivningsdag: 1991-09-18

Fång: Köp 1991-08-01 Andel: 1/2  
Akt: 91/47446 Beviljad  
Köpeskillning: 150 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
Överlåten andel: 1/2

## Hans Mattias Martinson

Personnummer: 19700502-6757  
Adress: RISTVÄGEN 4  
756 47 UPPSALA  
Akt: 00/18712 Beviljad  
Inskrivningsdag: 2000-10-16

Fång: Köp 2000-09-29 Andel: 1/2  
Akt: 00/18712 Beviljad  
Köpeskillning: 1 575 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
Överlåten andel: 1/2

## Sara Viktoria Margareta Martinson

Personnummer: 19720531-1645  
Adress: RISTVÄGEN 4  
756 47 UPPSALA  
Akt: 00/18713 Beviljad  
Inskrivningsdag: 2000-10-16

Fång: Köp 2000-09-29 Andel: 1/2  
Akt: 00/18713 Beviljad  
Köpeskillning: 1 575 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
Överlåten andel: 1/2

## Erik Ingvar Andersson

Personnummer: 19381005-1056  
Adress: 83/24016 Beviljad  
Akt: 83/24016 Beviljad  
Inskrivningsdag:  
Anmärkning:

Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1983-04-29 Andel: 1/1  
Akt: 83/24016 Beviljad  
Överlåten andel: 1/1

## Gustav Jan Erik Eriksson

Namn på lagfart: JAN-ERIK ERIKSSON  
Personnummer: 19470601-9710  
Adress: BJÖRKEN 20  
743 82 BÄLINGE  
Akt: 91/47445 Beviljad  
Inskrivningsdag: 1991-09-18

Fång: Köp 1991-08-01 Andel: 1/2  
Akt: 91/47445 Beviljad  
Köpeskillning: 150 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
Överlåten andel: 1/2

## Bror Åke Widell

Personnummer: 19560522-8971  
Adress: LINDSJÖ 103  
733 62 VÄSTERFÄRNEBO  
Akt: 04/25879 Beviljad  
Inskrivningsdag: 2004-11-08

Fång: Köp 2004-10-15 Andel: 1/2  
Akt: 04/25879 Beviljad  
Köpeskillning: 1 950 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
Överlåten andel: 1/2



**Karin Maria Holmgren**

**Personnummer:** 19601231-1442  
**Adress:** LINDSJÖ 103  
733 62 VÄSTERFÄRNEBO  
**Akt:** 04/25878 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 2004-11-08

**Fång:** Köp 2004-10-15 Andel: 1/2  
**Akt:** 04/25878 Beviljad  
**Köpeskillning:** 1 950 000 SEK  
Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2

**ANTECKNINGAR**

Inga anteckningar hittades.

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR**

Inga markregleringar hittades.

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET**

Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

UPPSALA SKÄRFÄLTENS GA:1 (Vägar)

**BRUNNAR**

<b>Brunnsid:</b>	908017247	<b>Borrdatum:</b>	-20-07	<b>Läge:</b>	3,2M N BOST HUS
<b>Användning:</b>		<b>Djup till berg (m):</b>	1.5	<b>Totaldjup (m):</b>	110.0
<b>Vattenmängd l/h:</b>	2000	<b>Grundvattennivå (m):</b>	10.0	<b>Grundvatten uppmätt:</b>	2007
<b>Lägesnoggrannhet:</b>	<100 m	<b>Koordinater:</b>	X=59,82 Y=17,49		
<b>Brunnsid:</b>	117400851	<b>Borrdatum:</b>	1991-08-14	<b>Läge:</b>	4M Ö BOST HUS
<b>Användning:</b>		<b>Djup till berg (m):</b>	0.3	<b>Totaldjup (m):</b>	67.0
<b>Vattenmängd l/h:</b>	300	<b>Grundvattennivå (m):</b>		<b>Grundvatten uppmätt:</b>	19910814
<b>Lägesnoggrannhet:</b>	<100 m	<b>Koordinater:</b>	X=59,82 Y=17,49		
<b>Anmärkning:</b>	HUSHÅLL, FRITIDSHUS, MINDRE LANTBRUK				

**ENERGIDEKLARATION**

<b>Deklarationsid:</b>	1 104 350	<b>Besiktning utförd:</b>	2020-08-04	<b>Byggår:</b>	
<b>Energiklass:</b>	E	<b>Primär energital:</b>	129 kWh/m <sup>2</sup> och år	<b>Energiprestanda:</b>	81 kWh/m <sup>2</sup> och år
<b>Ventilationskontroll:</b>		<b>Radonmätning:</b>	Inte utförd		

Rapporten hämtades 2024-10-17 12:50:42  
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

# VärderingsInstitutet & Löhman FastighetsKonsulter AB

2024-10-29

## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Skärfältens 1:23  
Skärfältens 8, 755 91 Uppsala



### VärderingsInstitutet & Löhman FastighetsKonsulter AB

Medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund  
Godkänd besiktningsförrättare SBR och Certifierad av RISE  
Av KIWA SWEDCERT Certifierad energiexpert  
Medlem i Samhällsbyggarna  
[www.lohmankonsulter.se](http://www.lohmankonsulter.se)



Företag  
VärderingsInstitutet & Löhman  
FastighetsKonsulter AB

Tel  
0703-181918

Org nr  
556625-9262

E-post  
[claes@lohmankonsulter.se](mailto:claes@lohmankonsulter.se)

VÅR KUNSKAP ÄR DIN TRYGGHET

© 2024 SBR Byggingenjörerna. Version 2024.1

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	SID 4
2. OKULÄR BESIKTNING	SID 5
BYGGNADSBESKRIVNING	SID 6
NOTERINGAR	SID 7
3. RISKANALYS	SID 9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 9

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

BILAGA 2: Liten Byggordbok

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och  
Byggkonstruktioner

BILAGA 4: Bilder





## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Skärfältens 1:23
Adress:	Skärfältens 8
Postnummer och ort:	755 91 Uppsala
Kommun:	Uppsala
Fastighetsägare:	Linnea Björkström och Filip Norstedt

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Linnea Björkström och Filip Norstedt c/o Viktoria Norstedt
Uppdragsnummer:	24922423

### Besiktningsman

Besiktningsman:	Claes Löhman, Byggingenjör SBR Högskoleingenjör byggteknik Av RISE certifierad besiktningsman SBRnr: 57067. Certifieringsnummer: 02369
Telefon:	0703-181918
Epost:	claes@lohmankonsulter.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden. Altaner, terrasser, tak över altaner, inglasningar etc. besiktigas inte.
Besiktningsdag:	2024-10-29 klockan 08.30
Närvarande:	Viktoria Norstedt

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".  
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-10-29.  
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.  
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.  
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:	Säljarnas frågelista.
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.  Säljarna förvärvade fastigheten 2020.
Upplysningar om ändrings- och förbättringsarbeten:	2020-2021 Invändiga ytförnyelser, renovering kök, ny braskamin, ny elcentral. 2021-2023 Byggt altaner. 2022 Renovering wc-rum. 2024 Ny trekammarbrunn, ny skärm vid duschplats, värmepump servad.  Tidigare ändringar: 2007 Installerat bergvärme. 2011 Renovering badrum. 2019 Ny värmepump.
Upplysningar om fel/brister och övrig information:	Tvättställsblandare i badrum läcker upptill vid användning.  Säljarna har inte noterat några driftstörningar avseende el, vatten, avlopp, värme, ventilation, maskinell utrustning.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

<p>Särskilda förutsättningar vid besiktningen:</p>	<p>Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p> <p>I våtrum med beklädnader med keramiska material finns normalt ingen möjlighet att kontrollera underarbeten som regler, skivor, tätskikt etc. Golvbrunnar, anslutningar av tätskikt i brunnar, klämringar etc. är oftast inte möjligt att kontrollera på grund av nedsmutsning, bruk etc.</p> <p>Ej redovisat våtrumsintyg/säkervattenintyg.</p>
<p>Muntliga uppgifter:</p>	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>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.</p>

## BYGGNADSBESKRIVNING

Väderlek:	Växlande molnighet
Utomhustemperatur:	0°C
Byggnadstyp:	Friliggande villa i 1 plan.
Grundläggning:	Betongplatta
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fasader:	Träpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor
Yttertak:	Betongpannor
Uppvärmning:	Bergvärme, vattenburet golvvärmesystem, kamin
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Byggnadsår:	1991

För köpare	<p>Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljare. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt. För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att ansvarsförhållande skall gälla mellan besiktningsföretag och köpare krävs att besiktningsförrättaren genomför en teknisk genomgång med köparen. Genomgången görs på fastigheten. Arvodet för genomgången är 4 950 kr inkl. moms. Vid genomgången finns möjlighet att beställa tilläggstjänster exempelvis fuktmätningar. Tilläggstjänster debiteras särskilt efter överenskommelse med uppdragsgivare. För att kunna göra en teknisk genomgång krävs att första besiktningen inte är äldre än sex månader. Är besiktningen äldre krävs en helt ny besiktning.</p>
------------	--



## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

Mark intill byggnad:	Träd något nära byggnaden.
Dränering:	Ej besiktningsbart.
Grundsockel:	Färg- och putssläpp på sockel. Sockel ej helt åtkomligt på grund av trall.
Grundläggning:	<i>Betongplatta på mark med underliggande isolering.</i> -----
Fasader:	Vissa mindre färgsläpp på ändträ fasadpanel.
Fönster/dörrar:	-----
Yttertak:	<i>Ytterbeläggning med betongpannor, underlag med boardskivor.</i> Mossa och barr på pannor. Skurna pannor vid vinkelrännor, vissa pannor saknas och vissa pannor spräckta. Ej nocktätband. Färgsläpp på vissa plåtdetaljer. Yttertak endast besiktiga från taksteg, pannor frostiga/halt, pannor fastfrusna.
Vindsutrymme:	<i>Bjälklagsisolering med omkring 45 cm lösull.</i> Avloppslukt i utrymme. Håligheter på avloppsavluftningsrör och blött på rör vid tejpning vid rörövergång. Missfärgningar/påväxt på underlagtakskivor vid genomföringar vid avluftningsrör och ventilationsrör. Mindre förekomst av fuktroskanter på underlagtakskivor.
Hängrännor/stuprör:	Enstaka stuprörsutkast på mark invid sockel. Stuprör med inåtvända rörfalsar.



## INVÄNDIGT

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Luktintryck i bostaden:	Vid besöket uppfattades inga avvikande lukter. Lukten i en bostad kan variera beroende på brukande, varierande temperaturer, årstid etc. Förmågan att känna lukter varierar också hos människor.

Hall:	Någon dragning i vägghörn.
Wc:	<i>Plastmatta ligger under lamellgolv.</i>
Sovrum:	-----
Tvätt:	<i>Golv: plastmatta. Väggar: målad väv.</i> Blött vid en rörkoppling vid golvvärmefördelare, mindre läck. Rör genomföringar i golv/uppbyggda klackar. Ej tätskikt på klack/underkant vägg vid klack. Ej genomföringshylsor, rör med korta inbördes avstånd. Avstånd mellan golvbrunn och vägg/klack < 20 cm.
Förråd:	Dragning i vägghörn.
Sovrum:	-----
Badrum:	<i>Golv: klinker. Väggar: kakel. Fristående badkar och duschplats med skärm.</i> Klinkerplattor sitter bomt invid vägg vid wc-stol. Tätskikt ansluter in under klämring i golvbrunnar. Fönster nära badkar/duschplats.  Tätskikt bakom klinker och kakel är inte besiktningsbart.
Kök:	-----
Sovrum:	-----
Vardagsrum:	-----



### 3. RISKANALYS

3.1	Yttertak med träfiberskivor som underlagstak ställer höga krav på ytterbeläggningens täthet. Brister i ytterbeläggningen medför risk för fuktinträning och därmed risk för skador på underlagstak, takstolar etc.
3.2	Brister/avvikelser i våtrum och i utrymmen med vatteninstallationer medför risk för fuktinträning till bakomliggande/intilliggande konstruktioner och därmed risk för fuktrelaterade skador.
3.3	Isolerglas har en begränsad teknisk livslängd till cirka 20 år. Vid uppnådd livslängd kan glasens tätning bli "punkterade". Sker punktering kommer luft in mellan glasen och glasen blir grådaskiga.

### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Uppsala 2024-10-29

VärderingsInstitutet & Löhman FastighetsKonsulter AB

*Claes Löhman*

Claes Löhman

Byggingenjör SBR – Certifierad av RISE



## BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

### Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

#### Begreppsbestämningar

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

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

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

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

#### Ändamålet

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

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

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

### Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

### 3) Riskanalys

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

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

### Fortsatt teknisk utredning

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

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

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

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

### Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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



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

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

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

### Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

- Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelse tillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.
- Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktningsutlåtandet.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

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

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

### Reklamation och preskription

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

### Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.



### Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

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

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

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande 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 besiktningens utlåtande

Besiktningens utlåtande har upphovsrätten till besiktningens utlåtande. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtande i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtande utan besiktningens utlåtandes uttryckliga medgivande.

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningens utlåtandes företag. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningens utlåtandes företag krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningens utlåtandes företag 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 besiktningens utlåtandes företag rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

### Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens utlåtandes företag eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens utlåtandes företag välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens utlåtandes företag 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 besiktningens utlåtandes företag häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

## BILAGA 2: Liten Byggordbok

### Asbest

Finns i många äldre byggnader, ofta byggda före 1979 men kan även förekommer i något yngre byggnader. Asbest kan finnas i rörisolering, ventkanaler, fönsterkitt mattor, lim, kakelfix o fog, golvbeläggningar etc.

### Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

### Avloppsluftare

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

### Betong

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

### Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

### Brunröta

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

### Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

### Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

### Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

### Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

### Dagvattenledning

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

### Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

### Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

### Fotplåt

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

### Fuktskydd

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

### Fuktkvot

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

### Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

### Grundmur

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

### Hammarband

Träreger längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

### Hanbjälke

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

### Karm

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

### Klinker

Plattor av keramiskt material.

### Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

### Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

### Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

### Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

### Okulär

Vad man kan se med ögat.

### Oxidskivor/MgO-skivor

Ett material som började användas i byggnation i Sverige omkring 2005. Skivorna har bl.a. använts som vindskyddskivor i fasader och underlag för keramiska plattor i våtrum. Skivorna har visat sig falla ut vatten och bli deformerade. Vatten från skivorna kan orsaka korrosion och mikrobiella skador på anslutande material. Kunskaperna om skivornas följdverkningar är ännu i sin linda.

### PCB

Förekom som mjukgörare i fogmassor i byggnader från 1950-och 1960-talet. Exempel på ställen där PCB-haltiga fogmassor förekommer är dilatationsfogar, mellan fasadelement i betong, runt dörrar/fönster, generellt vid möten av olika material.

### Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

### Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

### Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

### Självdragsventilation

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

### Stödben

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

### Takfot

Där taket möter ytterväggen.

### Taknock

Översta delen av ett yttertak.

### Underlagstak

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

## BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

### Takkonstruktioner

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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

### Dränering/utvändigt fuktskydd

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

### Invändigt

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

### Värmegolv

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

### Våtrummen

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

### Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

### Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

### Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

### Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Frånluftsvärmepump	19-24 år

### Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



## BILAGA 4: Bilder



Yttertak.



Vind.



Vind.



Badrum, golvbrunn.



Tvätt, golvbrunn.



Golvvärmefördelare.



Sammanfattning av

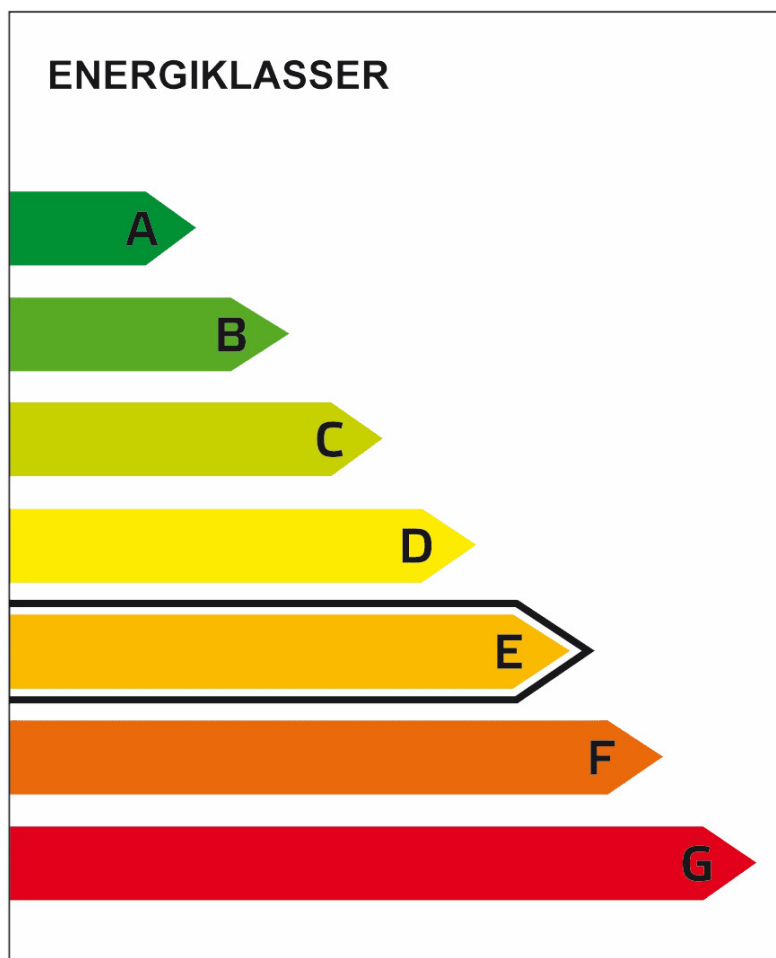
# ENERGIDEKLARATION

Skärfältens 8, 755 91 Uppsala

Uppsala kommun

Nybyggnadsår: 1991

Energideklarations-ID: 1104350



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

**Energiprestanda, primärenergital:**  
129 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):**  
81 kWh/m<sup>2</sup> och år

**Uppvärmningssystem:**  
Markvärmepump (el)

**Radonmätning:**  
Inte utförd

**Åtgärdsförslag:**  
Har lämnats

**Energideklarationen är utförd av:**  
Martin Bjerking, Bo Bjerking  
Fastighetskonsult AB, 2020-08-04

**Energideklarationen är giltig till:**  
2030-08-04

**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 Uppsala	Kommun Uppsala	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Skärfältens 1:23		Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 2260	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress Skärfältens 8		Postnummer 75591	Postort Uppsala	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 1991	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 123 m <sup>2</sup>		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m <sup>2</sup> 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 checked="" type="radio"/> Nej <input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML <input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen <input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser <input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument <input type="radio"/> Ja, egen bedömning		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/> 0	
		<b>Summa</b> 100	

# Energianvändning

<b>Mätperiod</b> Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		<b>Beräknad energianvändning</b> Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
1901 - 1912		<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>		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Eldningsolja (2)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Naturgas, stadsgas (3)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td>125</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>0</td> <td>0</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>8103</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>984</td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Eldningsolja (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Naturgas, stadsgas (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Ved (4)	125	<input type="text"/>	kWh	Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Övrigt biobränsle (6)	0	0	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)	8103	<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"/>	984	kWh	Eldningsolja 10 000 kWh/m <sup>3</sup> Naturgas 11 000 kWh/1 000 m <sup>3</sup> (effektivt värmevärde) Stadsgas 5 880 kWh/1 000 m <sup>3</sup> Pellets 4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt  Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Eldningsolja (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Naturgas, stadsgas (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Ved (4)	125	<input type="text"/>	kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Övrigt biobränsle (6)	0	0	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)	8103	<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"/>	984	kWh																																																																
		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
		Fjärrkyla (15) <input type="text"/> 0 kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> 0 kWh Fastighetsel <sup>1</sup> (17) <input type="text"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel <sup>2</sup> (18) <input type="text"/> 5233 kWh Verksamhetsel <sup>3</sup> (19) <input type="text"/> 681 kWh																																																																	
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																	
Summa 1 - 17 <sup>4</sup> <input type="text"/> 9212 kWh		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Ange solfångararean <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad energiproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Finns solcellsystem?																																																																	
Uppsala		<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej																																																																	
		Ange solcellsarean <input type="text"/> m <sup>2</sup> Beräknad elproduktion <input type="text"/> kWh/år																																																																	
Byggnadens energianvändning <sup>5</sup> (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning <sup>6</sup>																																																																	
<input type="text"/> 10001 kWh/år		<input type="text"/> 15920 kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text"/> 129 kWh/m <sup>2</sup> ,år	<input type="text"/> 90 kWh/m <sup>2</sup> ,år	<input type="text"/> 145 kWh/m <sup>2</sup> ,år	<input type="text"/> 0 kWh/m <sup>2</sup> ,år																																																																

<sup>1</sup> Den el som ingår i fastighetsenergin.

<sup>2</sup> Den el som ingår i hushållsenergin.

<sup>3</sup> Den el som ingår i verksamhetsenergin.

<sup>4</sup> Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

<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 checked="" type="checkbox"/> FTX	<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> F med återvinning
	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> Självdrag	

## Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- 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	

## 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
Radonhalt	Typ av mätning <sup>8</sup>	Datum för radonmätning
	Bq/m3	

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



# Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

## Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1104350)

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 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 checked="" type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	
328 kWh/år	0,38 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden		
Tätning av 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 checked="" 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/fönsterörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterörrar med innerruta</p> <p><input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterörrar/ytterörrar</p> <p><input type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
<p>Minskad energianvändning</p> <p>97 kWh/år</p>	<p>Kostnad per sparad kWh</p> <p>1,39 kr/kWh</p>	
<p>Beskrivning av åtgärden</p> <p>Installation av snålspolande munstycke</p>		

## Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	
Kommentar	
Byggnaden är besiktad i syfte att inhämta underlag till energideklarationen samt utreda möjligheten till lönsamma energibesparande åtgärder.	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden, t.ex. miljöklassning, enkäter eller kommentarer till energideklarationsuppgifterna
Energi- och vattenanvändningen har normaliserats/korrigerats för att motsvara ett standardhushåll med hänsyn till det aktuella husets storlek, samt en inomhustemperatur på 21 °C. Faktisk elförbrukning inklusive hushållsel har varit: 14594 kWh.

## Expert

Förnamn	Efternamn	
Martin	Bjering	
Datum för godkännande	E-postadress	
2020-08-04	martin@bobjering.com	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
3144	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Bo Bjering Fastighetskonsult AB		

## WIDERLÖV CSR

Alla har inte möjlighet till tak över huvudet. Därför känner vi att samarbetet med Stadmissionen ligger oss mycket varmt om hjärtat. Att som företagare och medmänniska kunna ge något tillbaka till de människor som behöver det är en ynnest, men tyvärr inte en självklarhet som vårt samhälle ser ut idag. Vi hoppas att vår insats kan göra skillnad.

Läs mer på [widerlov.se/csr](http://widerlov.se/csr)

*Uppsala*  
*stadsmission*



UPPSALA: 018-55 55 55 | [info.upsala@widerlov.se](mailto:info.upsala@widerlov.se) | Östunagatan 1

VÄSTERÅS: 021-665 55 55 | [info.vasteras@widerlov.se](mailto:info.vasteras@widerlov.se) | Kopparbergsvägen 8

FACEBOOK UPPSALA: [facebook.com/widerlov](https://facebook.com/widerlov) FACEBOOK VÄSTERÅS: [facebook.com/widerlovvasteras](https://facebook.com/widerlovvasteras)

INSTAGRAM: [@widerlovco](https://instagram.com/widerlovco) WEBB: [widerlov.se](http://widerlov.se)

