



Bilagor till Vallbygatan 16

3 rum och kök | Fålhagen

ANSVARIG MÄKLARE: Christoffer Stalén Bardaxis

TELEFON: 070 - 8434899

MEJL: 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 nyuttagna pantbrevet.

Med vänliga hälsningar från oss på Widerlöv & Co

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET 

UPPSALA FÅLHAGEN 52:17

Aktualitet fastighetsregistret:

1990-02-09 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a48-a537-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

03, Uppsala

Kommun:

80, UPPSALA

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

C-UPPSALA VÅRLÖKEN:17

Omregistreringsdatum:

1971-05-01

Akt:

0380-214/1970

URSPRUNG 

UPPSALA FÅLHAGEN 1:20

UPPSALA SALA BACKE 1:34

ADRESS 

Adress:

Vallbygatan 16

Postnr:

753 24

Postort:

Uppsala

Kommundel:

Fålhagen

LAGFART 

Per Lennart Hansson

Personnummer:

19490201-2931

Adress:

VALLBYGATAN 16
753 24 UPPSALA

Akt:

87/30164 Beviljad

Inskrivningsdag:

1987-07-10, Andel: 1/2

Fång:

Köp 1987-06-29 Andel: 1/2

Akt:

87/30164 Beviljad

Köpeskillning:

425 000 SEK

Avser hela fastigheten

Britt Margareta Hansson

Personnummer:

19501019-1426

Adress:

VALLBYGATAN 16
753 24 UPPSALA

Akt:

87/30165 Beviljad

Inskrivningsdag:

1987-07-10, Andel: 1/2

Fång:

Köp 1987-06-29 Andel: 1/2

Akt:

87/30165 Beviljad

Köpeskillning:

425 000 SEK

Avser hela fastigheten

TAXERING 

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår :

2024

Taxeringsid:

368994-5

Taxeringsvärde kr:

5 604 000

Tax.enhet avser:

UPPSALA FÅLHAGEN 52:17

Taxerade ägare

501019-1426

Hansson, Britt Margareta

VALLBYGATAN 16

753 24 UPPSALA

Andel:

1/2

490201-2931

Hansson, Per Lennart

VALLBYGATAN 16

753 24 UPPSALA

Andel:

1/2

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	581504222024	Skatteverkets id:	581514222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	3 479 000	Tax.värde kr:	2 125 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	3 479 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 125 000
Riktvärdeområde:	380532	Riktvärdeområde:	380532
Areal i kvm:	556	Boyta i kvm:	87
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Boyta i kvm:	76
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	102
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	30
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1948
		Värdeår:	1948
		Om-/tillbyggnadsår:	2011
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	9
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh.	581504222024 (Skatteverkets id)

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 18 st, Summa: 3 838 200

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 3	Datapantbrev:	Företrädesordning 4
Belopp:	SEK 425 000	Belopp:	SEK 112 000	Belopp:	SEK 63 000
Akt:	87/30170 Beviljad	Akt:	91/50067 Beviljad	Akt:	95/300 Beviljad
Inskrivningsdag:	1987-07-10	Inskrivningsdag:	1991-10-02	Inskrivningsdag:	1995-01-03
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6	Datapantbrev:	Företrädesordning 7
Belopp:	SEK 93 000	Belopp:	SEK 207 000	Belopp:	SEK 412 000
Akt:	97/25972 Beviljad	Akt:	00/2448 Beviljad	Akt:	01/13223 Beviljad
Inskrivningsdag:	1997-09-11	Inskrivningsdag:	2000-02-11	Inskrivningsdag:	2001-07-25
Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9	Datapantbrev:	Företrädesordning 10
Belopp:	SEK 146 000	Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 146 000
Akt:	02/8737 Beviljad	Akt:	02/12628 Beviljad	Akt:	03/23855 Beviljad
Inskrivningsdag:	2002-05-03	Inskrivningsdag:	2002-06-19	Inskrivningsdag:	2003-09-12
Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12	Datapantbrev:	Företrädesordning 13
Belopp:	SEK 212 500	Belopp:	SEK 318 000	Belopp:	SEK 230 000
Akt:	04/24818 Beviljad	Akt:	07/4858 Beviljad	Akt:	08/13160 Beviljad
Inskrivningsdag:	2004-10-27	Inskrivningsdag:	2007-02-28	Inskrivningsdag:	2008-06-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 14	Datapantbrev:	Företrädesordning 15	Datapantbrev:	Företrädesordning 16
Belopp:	SEK 497 500	Belopp:	SEK 89 000	Belopp:	SEK 188 000
Akt:	10/9575 Beviljad	Akt:	11/1663 Beviljad	Akt:	12/18657 Beviljad
Inskrivningsdag:	2010-05-12	Inskrivningsdag:	2011-02-02	Inskrivningsdag:	2012-09-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 17	Datapantbrev:	Företrädesordning 18	Datapantbrev:	Företrädesordning 19
Belopp:	SEK 290 000	Belopp:	SEK 100 000	Belopp:	SEK 159 200
Akt:	D-2015-00262117:1 Beviljad	Akt:	D-2016-00291502:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00523121:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2015-06-18	Inskrivningsdag:	2016-06-22	Inskrivningsdag:	2021-11-17

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-01-07

Senaste ändring för fastigheten:

2021-12-01

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L49/226, I75/11728, I75/11729, I87/30166, I76/45263, I76/45264, I87/30167, I78/40564, I78/40565, I87/30168, I83/50957, I83/50958, I87/30169, I91/50068, Ö97/4647

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
2	Avtalsservitut	FJÄRRVÄRME	1990-01-18	90/2880	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
SE BESKRIVNING FJÄRRVÄRME	Last	Avtalsservitut	03-IM1-90/2880.1

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Tomtmätning	1947-05-16	0380-144/B89	Sammanläggning	1947-06-18	0380-140/1947

AREAL ⓘ



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
556,60 kvm	0 kvm	0 kvm
0,06 ha	0 ha	0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	59,86	17,67	-607,75	909792,28

TIDIGARE ÄGARE



Bernt Gustav Södergran

Personnummer: 19201128-1439

Adress:

Akt: 49/226 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1949-08-01 Andel: 1/1

Akt: 49/226 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
VÅRLÖKEN (Tomtindelning)	0380-99/FÅ52	1986-10-10	Uppsala
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1946-06-18

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
FÅLHAGEN, GUNSTA BACKAR (Detaljplan)	0380-P2009/37		Uppsala
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2009-10-15
Laga kraft:	2009-11-13	Genomförande:	2009-11-14 - 2014-11-13

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

ENERGIDEKLARATION



Deklarationsid:	1 541 499	Besiktning utförd:	2024-11-07	Byggår:	
Energiklass:	D	Primär energital:	111 kWh/m ² och år	Energiprestanda:	152 kWh/m ² och år
Ventilationskontroll:		Radonmätning:	Inte utförd		

Rapporten hämtades 2025-01-08 10:56:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Frågelista

Uppgifterna gäller för fastigheten Uppsala Fålhagen 52:17 med adress Vallbygatan 16.

Du som köper huset bör vara medveten om följande: Om säljaren/na besvarat någon fråga med ett "nej" innebär detta inte någon garanti för att fastigheten är felfri gällande det som frågan handlade om. Det innebär bara att säljaren/na inte känner till eller misstänker något fel i det avseendet. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren informerat dig om i normalfallet inte kan åberopas av dig som köpare. Se vidare nedan om ansvarsfördelning vid köp.

Fastighetens och utrustningens skick m.m.

- 1 a. När köptes fastigheten? 1987
- 1 b. När är huset byggt? 1948
- 1 c. Finns de bygglov som krävs? nej
- 1 d. När upprättades den senaste energideklarationen? 2024-11-04
- 2 a. Om ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, vad har gjorts och när?
Badrum ~2010, Uterum ~2010, Tvättstuga ~2010, Bastu ~2012, Takmont. Entrep./Hall ~2011, Vindisolerings garaget ~2011
- 2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall vilka och när?
Delvis deltagit på vissa! / övrigt etablerade bygglovet
3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i golv, tak och väggar? Om ja, vad?
se överlämningsebesiktning 2024/11/01 ocks! under tak + källare!
4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? Vilka fel och när?
se fråga 3
5. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i elkontakter, strömbrytare, eluttag eller generellt i ut- eller invändigt elsystem? Vilka skador och när?
Nej
6. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller utvändiga vatten- eller avloppssystemet? Vilka fel och när?
en läcka på källarör - åtgärdat av fackman 2024



- 7 a. Om fastigheten har egen brunn: Har det, så vitt ni vet, någon gång varit för lite vatten i brunnen för normal förbrukning (ange antal personer i hushållet) eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande?
När? _____ Antal personer i hushållet _____
- 7 b. Har det tagits prover på vattnet? Resultat? När? _____
8. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej *Obs! gamla fönster*
9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Nej - provtryckning när sprick upptäcktes.
10. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? Vad och när?
Nej
- 11 a. Fungerar bostadens eldstäder tillfredsställande och får de användas, så vitt ni känner till? _____
Ja
- 11 b. När provtrycktes och sotades rökkanalerna senast? *ett par år sedan - Uta skorstensfejare*
12. Fungerar kyl, frys, diskmaskin och spisfläkt tillfredsställande, så vitt ni känner till? _____
Ja
13. Fungerar spisens samtliga plattor och ugnen, så vitt ni känner till? _____
Ja
14. Fungerar tvättmaskin och torktumlare/torkskåp tillfredsställande, så vitt ni känner till? _____
Ja
15. Är samtliga fönster och persienner hela, så vitt ni känner till? *viss skada - annars Ja*
16. Var finns uttag för fast telefoni placerat? Fungerar det? _____
Arbetsrum - Ja
17. Var finns uttag för kabel-TV placerat? Fungerar det? _____
diö - Ja
18. Var finns uttag för bredbandsanslutning placerat? Fungerar det? _____
diö - Ja
19. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.
Nej - grundisolering (delvis)

Vad ingår i överlåtelsen?

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

1. Ingår samtliga fristående garderober som finns i huset?

Ja Nej:

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

Ja Nej:

3. Ingår mikrovågsugn, tvättmaskin, torktumlare i överlåtelsen?

Ja, mikron ingår

Nej, mikron ingår inte

Det finns ingen mikro

Ja, tvättmaskinen ingår

Nej, tvättmaskinen ingår inte

Det finns ingen tvättmaskin

Ja, torktumlaren ingår

Nej, torktumlaren ingår inte

Det finns ingen torktumlare

Kommentar till ovanstående eller specifikation av övrig utrustning som ingår:

Ej! - kökshyllor + badrumskåp + skåp i duschrum

4. Ingår befintlig hatthylla, väggfasta hyllor, väggskåp, vinställ/nyckelskåp/liknande eller övrig väggfast inredning i överlåtelsen?

Nej, inget ingår

Ja, följande väggfasta inredning ingår: *hatthylla*

5. Ingår befintliga fastmonterade badrumsdetaljer i överlåtelsen? (väggskåp, duschstång etc)

Ja Nej:

se punkt 3

6. Ingår fastmonterade markiser och/eller balkongskydd i överlåtelsen?

Ja Nej:

Finns ej

7. Hur många nyckeluppsättningar finns det till fastigheten?

6 st

Säljares underskrift, varmed intygas att frågorna är sanningsenligt och fullständigt besvarade:

Uppsala 2024-12-04 *Margareta Hansson*

Datum och ort, namnförtydligande

Ansvarsfördelningen

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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 kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten är 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t.ex. säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. 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 och anpassa sin undersökning till detta.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin undersökningsplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det är också mycket svårt för en lekman att dra rätt slutsatser av sina observationer. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Det är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har och vid behov vara beredd att låta utföra kompletterande besiktningar av exempelvis el och andra installationer.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Avtalsfrihet och friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkringen finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för fel i fastigheten samtidigt som köparen kan säkerställa sin rätt till ersättning. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljarens underskrift, varmed intygas att säljaren tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick:

Datum och ort, namnförtydligande

Driftskostnader 22/23

Enligt ägarnas uppgift för Friköpt Fålhagen 52:17, Vallbygatan 16, 75324 Uppsala

Antal personer i hushållet 2 st

Observera att driftskostnaderna varierar beroende på familjestorlek och förbrukning. Uppgifterna utgör ett års beräknade driftskostnader för ovan nämnd tomträtt.

	Årsförbrukning	Årskostnad
Uppvärmning		<u>23200</u> kr
El	Nätoperatör: <u>Vattenfall</u>	} <u>16774</u> kr
	Elleverantör: <u>Vattenfall</u>	
Försäkring	Bolag: <u>H</u>	
	<input checked="" type="checkbox"/> Inkl. hemförsäkring <input type="checkbox"/> Exkl. hemförsäkring	
Vatten/avlopp		} <u>7700</u> kr
Renhållning		
	<input checked="" type="checkbox"/> Veckotömning <input type="checkbox"/> 14-dagarstömning	
Samfällighet/GA	<u>—</u>	kr
Vägavgift/snö	<u>—</u>	kr
Sotning	<u>vart 3:är</u>	kr
Underhåll		kr
Övriga kostnader		kr
		kr
SUMMA ÅRSKOSTNAD		KR

Uppgiftslämnare


Per Lennart Hansson (säljare)


Britt Margareta Hansson (säljare)

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Fålhagen 52:17
Vallbygatan 16



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING	SID 1
BESIKTNING Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren	SID 2
OKULÄR BESIKTNING	SID 3
RISKANALYS	SID 7
FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 8

BILAGA I Allmänna villkor för överlåtelsebesiktningsuppdraget

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	Fålhagen 52:17
Adress	Vallbygatan 16, 753 24 Uppsala
Kommun	Uppsala
Fastighetsägare	Per Hansson
Beställare	Per Hansson
Uppdragsnummer	241101/0095
Besiktningsman	Thor-Björn Lind
Certifieringsnummer	SC 1717-12
Telefon	0707-91 14 91
E-post	info@besiktningsmaninfocus.se
	Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.
Besiktningsdag	2024-11-01
Närvarande	Per Hansson
Besiktningens genomförande och omfattning	2024-11-01 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. 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 besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren. Huvudbyggnaden omfattas av denna besiktning.

HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna
handlingar

-

Information från
uppdragsgivaren

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Uppllysningar om
fastigheten

Nuvarande ägare har ägt huset sedan: 1987

2010 Taket är omlagt

2010 Uterum tillbyggt

2010 Delar av hus grundisolerat framsida och ena gaveln

2010 Tvättstuga i källaren

2011 Tillbyggnad entré

2011 Badrum entréplan

2012 Vinden tilläggsisolerad

2012 Bastu och dusch i källaren

2021 Målning utvändigt

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

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

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

Muntliga uppgifter

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

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

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

Väderlek

Ca 5 °C och uppehåll

Byggnadstyp

1-plan med källare

Grundläggning

Betongplatta

Stomme/bjälklag

Trä

Fasad

Tegel/trä

Fönster

2-glas

Yttertak

Betongpannor

Uppvärmning


Fjärrvärme

Ventilation

Självdrag

NOTERINGAR


**HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT**

<p>Mark invid hus</p>	<p>Mark lutar ställvis mot hus Fuktskyddsmatta bitvis synlig i dagen Växter finns invid hus Stuprör vid tillbyggnad leder ej ner i markledning</p> 
<p>Grund</p>	<p>Grund under tillbyggnad ej besiktningsbart pga. tillträde saknas</p>
<p>Fasad</p>	<p>-</p>
<p>Fönster/dörrar</p>	<p>Färgsläpp förekommer på snickerier Röta nederkant källardörrskarm</p> 
<p>Yttertak</p>	<p>Besiktigt från takstege pga. säker förflyttning saknas Mossa finns på takpannor Nocktätning och fotplåtar saknas på gamla delen av taket Plåttak över uterum med otillräcklig lutning för plåt En sprucken takpanna vid skorsten</p>
<p>Vind</p>	<p>Besiktigt från lucka i yttertaket pga. landgång saknas Mikrobiell påväxt på underlagstak</p> 
<p>Övrigt</p>	<p>-</p>

INVÄNDIGT

<p>Allmänt</p>	<p>Skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här</p>
----------------	--

Entréplan

Hall/entré	Golvvärmefördelare i ej fuksäkert utförande bakom inspektionsslucka i vägg 
Kök	Ej fuksäker botten i diskbänkskåp
Sov 1	Gamla rinnmärken förekommer på golv vid radiator
Kontor	-
Vardagsrum	-
Uterum	-
Bad/wc	Fönster i våtzon 1 vid badkar med svällskador i smyggar och foder Golvbrunn och utrymme under badkar ej besiktningsbart

Källarplan

Allmänt	Källaren är till stora delar belamrad utmed väggar Övergolvskonstruktioner och färgsläpp på väggar förekommer och redovisas inte rums eller ställvis
Trapphus	-
Hall	-
Tvättstuga	Rostig golvbrunn Mekanisk frånluft saknas
Dusch/bastu/wc	Dragningar i mattskarvar
Hobbyrum	-
Förråd	Mikrobiell påväxt på vägg och golv 
Matkällare	-

RISKANALYS

Mark/grund källare Teknisk livslängd på utvändigt fuktskydd ex. dräneringsledningar brukar anges till ca. 20 - 25 år, dvs. vissa av dessa detaljer som inte är bytta är åldersmässigt avskrivna. Växter som finns intill en grundmur och mark som sluttar mot huset, kan vid nederbörd eller bevattning medföra en ökad fuktighet i marken intill huset. Betongplatta på mark utan underliggande isolering och övergolvskonstruktion ovan betongen liksom grundmurar som är påreglade inåt i huset är en risk pga. bland annat att fukt naturligt kan transporteras kapillärt genom betongen upp till material typ golvbeläggning väggsyllar osv. Risk finns för fukt-, lukt-, röt- och mögelrelaterade skador.

Yttertak Ökad risk för inläckage finns om brister i yttertaket så som exempelvis avsaknad av nocktätning och påväxt av mossor samt spräckta takpannor och takfall med otillräcklig lutning så som plåttaket över uterummet förekommer. Risk finns för fukt-, röt- och mögelrelaterade skador på underliggande tak och konstruktion.

Våtrum Ökad risk för läckage finns när fel och brister förekommer så som exempelvis utförandet med ett fönster i anslutning till duschplatsen samt äldre rostiga golvbrunnar är en risk ur fuktsynpunkt. Avsaknaden av frånluftsventilation i våtrum ökar risken att undersida yttertak och vindsutrymme utsätts för en ökad fuktbelastning med fuktrelaterade skador som möjlig följd. På grund av dessa konstruktioner föreligger risk för fuktskador på omkringliggande material.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen och noteringar finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen och utförs som regel av fackman på gällande område. Med anledning av noteringar gällande vinden och förrådet i källaren bör en fackman kontaktas för att fastställa orsak, omfattning samt eventuella åtgärder. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Knivsta 2024-11-01
Byggnadsingenjörer I Knivsta AB

Thor-Björn Lind
Av RISE certifierad besiktningsman SBR



BILAGA I

Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 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 besiktningstillfället.

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

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad

som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

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

Besiktningen omfattar inte

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

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnads kalkyler.

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd steg 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.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om

uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

Har besiktningsmannen förelagt uppdragsgivaren en bestämd tilläggstid för betalningen om minst 10 dagar, får uppdragsavtalet även hävas om uppdragsgivaren inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får besiktningsmannen häva uppdragsavtalet endast om uppdragsgivaren meddelar att denne inte kommer att betala inom denna tid.

Sammanfattning av

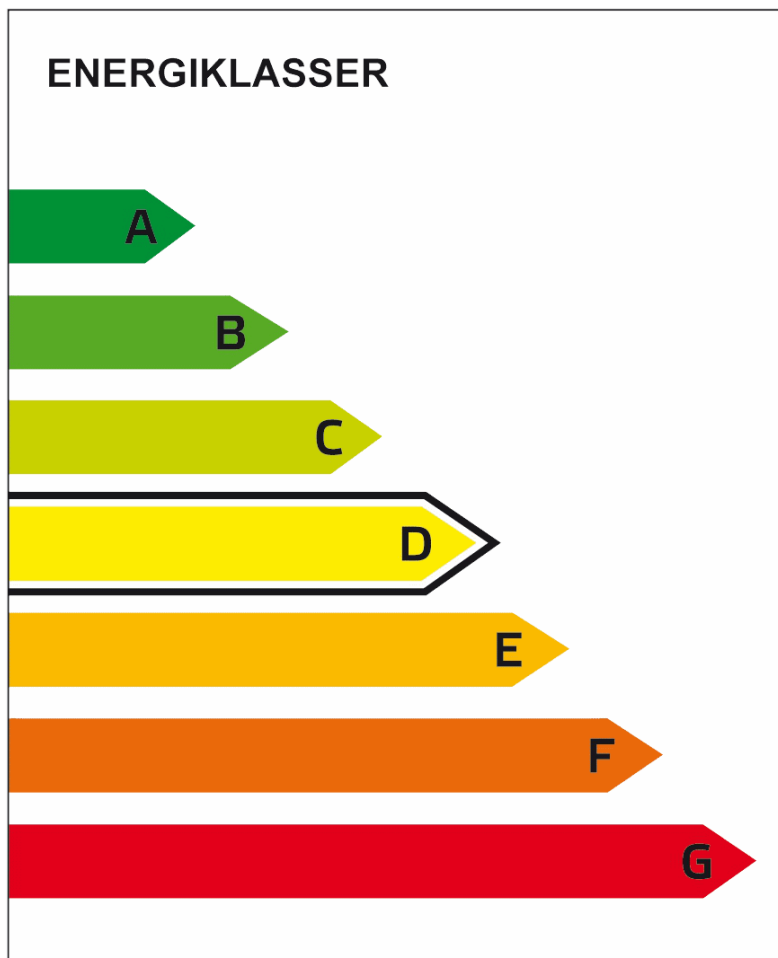
ENERGIDEKLARATION

Vallbygatan 16, 753 24 Uppsala

Uppsala kommun

Nybyggnadsår: 1948

Energideklarations-ID: 1541499



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
111 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Joel Sundmark, Energikompetens i
Sverige AB, 2024-11-07

Energideklarationen är giltig till:
2034-11-07

**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 Uppsala	Kommun Uppsala	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen. <input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Fålhagen 52:17		Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 19625	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress Vallbygatan 16		Postnummer 75324	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 1948	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 180 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion <input type="radio"/> Ja <input checked="" 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"/> <input type="text"/>	
		Summa 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.																																																																	
2301 - 2312		<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="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>22822</td> <td>3600</td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td>527</td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	22822	3600	kWh	Olja, fossil (2)			kWh	Gas, fossil (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)	527		kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)			kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel ¹ (17) <input type="text" value="200"/> kWh	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	22822	3600	kWh																																																																
Olja, fossil (2)			kWh																																																																
Gas, fossil (3)			kWh																																																																
Ved (4)			kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																																
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	527		kWh																																																																
El (luftburen) (9)			kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																
Tappvarmvatten (el) (14)			kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa ² (1-17) <input type="text" value="27149"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel ³ (18) <input type="text"/> 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="27349"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶																																																																	
<input type="text" value="Uppsala"/>		<input type="text" value="19949"/> kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="111"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="90"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="144"/> 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	Märkplåt	

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	Saknas	

Uppgifter om radon

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

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

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 type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Annan åtgärd</p>
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	
0 kWh/år	0 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden		
<p>Termografering av byggnaden rekommenderas för att hitta eventuella värmeläckor. Minskad energianvändning samt payofftid beror på resultatet av termograferingen samt åtgärder som utförs. Termografering bör utföras enligt svensk standard för byggnadstermografering med korrekt tryck- och temperaturskillnad.</p>		

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	
Kommentar	
Utfördes för upprättande av energideklarationen.	

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

Endast huvudbyggnaden är redovisad i denna energideklaration. Avdrag har därför gjorts med 1 000 kWh för frysbox i externt förråd samt laddning av elbil. Detta eftersom hela fastigheten går på samma elabonnemang.

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	
Joel	Sundmark	
Datum för godkännande	E-postadress	
2024-11-07	joel.sundmark@energikompetens.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
CEX09933	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
Energikompetens i Sverige AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Uppsala	Kommun Uppsala	Dekl.id 1541499
Fastighetsbeteckning Fålhagen 52:17		Energideklarationen upprättad 2024-11-07
Adress Vallbygatan 16	Postnummer 753 24	Postort Uppsala

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	152 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	154 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	111 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

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

Uppsala
stadsmission



UPPSALA: 018-55 55 55 | info.upsala@widerlov.se | Östunagatan 1

VÄSTERÅS: 021-665 55 55 | info.vasteras@widerlov.se | Kopparbergsvägen 8

FACEBOOK UPPSALA: facebook.com/widerlov FACEBOOK VÄSTERÅS: facebook.com/widerlovvasteras

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

