



Bilagor till Ramstalundsvägen 18

9 rum och kök | Ramstalund

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 RAMSTA-LUND 1:27

Aktualitet fastighetsregistret:

1998-09-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a49-8a63-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

03, Uppsala

Kommun:

80, UPPSALA

Övriga noteringar:

Socken: Ramsta

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG

UPPSALA RAMSTA-LUND 1:10

ADRESS 

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Ramstalundsvägen 18	755 91	Uppsala	Ramstalund

LAGFART 

Susanna Lovisa Lewerin

Namn på lagfart: SUSANNA LOVISA STERNBERG LEWERIN

Personnummer: 19641124-0085

Adress: RAMSTALUNDSVÄGEN 18
755 91 UPPSALA

Akt: 12/13185 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-07-11, Andel: 1/2

Fång: Köp 2012-06-29 Andel: 1/2

Akt: 12/13185 Beviljad

Köpeskilling: 3 500 000 SEK

Avser hela fastigheten

Karl Johan Lewerin

Personnummer: 19681216-6913

Adress: RAMSTALUNDSVÄGEN 18
755 91 UPPSALA

Akt: 12/13184 Beviljad

Inskrivningsdag: 2012-07-11, Andel: 1/2

Fång: Köp 2012-06-29 Andel: 1/2

Akt: 12/13184 Beviljad

Köpeskilling: 3 500 000 SEK

Avser hela fastigheten

TAXERING 

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsår: 2021 Taxeringsid: 369949-5

Taxeringsvärde i tkr: 3 068

Tax.enhet avser:

UPPSALA RAMSTA-LUND 1:27 Hel registerfastighet

Taxerade ägare

19641124-0085

Sternberg Lewerin, Susanna
RAMSTALUNDSVÄGEN 18
755 91 UPPSALA

Andel: 1/2

Juridisk form: Fysisk person

19681216-6913

Lewerin, Johan
RAMSTALUNDSVÄGEN 18
755 91 UPPSALA

Andel: 1/2

Juridisk form: Fysisk person

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	60340422	Skatteverkets id:	60339422
Tax.värde i tkr:	2 234	Tax.värde i tkr:	834
Riktvärdeområde:	380350	Riktvärdeområde:	380350
Boyta i kvm:	180	Areal i kvm:	916
Tot. värdegr. yta i kvm:	180	Typ av bebyggelse:	Friliggande
Summa standardpoäng:	32	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum
Typ av bebyggelse:	Friliggande	Belägenhet:	Ej strand- eller strandnära tomt. bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen
Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/brukningscentrum	VA:	Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp
Nybyggnadsår:	1980		
Värdeår:	1982		
Om-/tillbyggnadsår:	1991		
Om-/tillbyggnadsyta:	30		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenheter:	60339422 (Skatteverkets id)		

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 6 st, Summa: 2 490 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 350 000	Belopp:	SEK 50 000	Belopp:	SEK 25 000
Akt:	80/38867 Beviljad	Akt:	80/38868 Beviljad	Akt:	80/38869 Beviljad
Inskrivningsdag:	1980-09-09	Inskrivningsdag:	1980-09-09	Inskrivningsdag:	1980-09-09
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 35 000	Belopp:	SEK 1 840 000	Belopp:	SEK 190 000
Akt:	80/38870 Beviljad	Akt:	12/13186 Beviljad	Akt:	D-2021-00457839:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1980-09-09	Inskrivningsdag:	2012-07-11	Inskrivningsdag:	2021-10-13

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-09-05	Senaste ändring för fastigheten: 2021-10-28
Inskrivningskontor	
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Norrtälje
	761 80 NORRTÄLJE
	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

180/22030, 180/38885, L76/17529, L75/47889, L81/21438, L81/21439, 180/38871, 182/58678, 181/54562, Ö96/1421, 186/14966, Ö01/2277, L82/56021, L82/56022

AVTALSRETTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Inga rättigheter hittades.

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1980-08-12	03-80:403

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
916 kvm	916 kvm	0 kvm
0,09 ha	0,09 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6631492,74	636906,09	6632125	1591776

TIDIGARE ÄGARE

Lars Ingemar Pärnebjörk

Namn på lagfart: LARS INGMAR PÄRNEBJÖRK
Personnummer: 19581005-1457
Adress: ÖN
VECKHOLM EKHOLMEN 27
745 99 ENKÖPING
Akt: 82/56021 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-12-01 Andel: 1/2
Akt: 82/56021 Beviljad
Köpeskilling: 477 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

Margareta Maria Osin-Pärnebjörk

Namn på lagfart: MARGARETA OSIN
Personnummer: 19580627-1663
Adress: ÖN
VECKHOLM EKHOLMEN 27
745 99 ENKÖPING
Akt: 82/56022 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-12-01 Andel: 1/2
Akt: 82/56022 Beviljad
Köpeskilling: 477 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/2

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV FASTIGHETEN RAMSTALUND 1:10 M FL FASTIGHETER (Byggnadsplan)	03-80:281	2004-06-17	Uppsala
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1980-05-12

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
RAMSTALUND Vattenskyddsområde	0380-P2001/8	2023-09-19	Uppsala
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2001-02-01
Laga kraft:			

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

UPPSALA RAMSTA-LUND GA:3 (Vägar, Grönområden)

ENERGIDEKLARATION

Deklarationsid:	1 504 433	Besiktning utförd:	2024-08-28	Byggår:	
Energiklass:	C	Primär energital:	74 kWh/m ² och år	Energiprestanda:	43 kWh/m ² och år
Ventilationskontroll:		Radonmätning:	Inte utförd		

*Rapporten hämtades 2024-09-06 11:14:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Frågelista

Uppgifterna gäller för fastigheten Ramsta-Lund 1:27 med adress Ramstalundsvägen 18.

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? 2012
- 1 b. När är huset byggt? 1980
- 1 c. Finns de bygglov som krävs? Nej. Inte för inglasad utbyggnad samt takkupor
- 1 d. När upprättades den senaste energideklarationen? 2024
- 2 a. Om ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, vad har gjorts och när?
- 1991 Utbyggnad 4 m i två plan. - 2007 2 st fönsterkupor samt inglasat matrum
- 2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall vilka och när?
2024. Nytt golv badrum nedre våningen
3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i golv, tak och väggar? Om ja, vad?
Fuktskada i golv nedre badrum. Renoverades 2024
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 ovan. Annars nej.
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?
Nej
- 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
9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Spricka i grundsockel mellan utbyggnad och originalhus. Annars nej.
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 röckanalerna senast? 2022-05-04 Sotning samt brandskyddskontroll utan anmärkningar
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? Ja
16. Var finns uttag för fast telefoni placerat? Fungerar det? Ja. Bortkopplat då det installerades fiber
17. Var finns uttag för kabel-TV placerat? Fungerar det? Nej
18. Var finns uttag för bredbandsanslutning placerat? Fungerar det? Fiberuttag finns i utbyggnad sovrum nedervåning
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.
- Pool byggd 2006. Byte av liner inom några år. - Spricka i grundsockel mellan utbyggnad och originalhus.
 - Fönster i nedre sovrum svårt att stänga

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: Utom skåp i hallen

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, tvättmaskin 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:

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

Nej, inget ingår Ja, följande väggfasta inredning ingår:

Hatthyllor, nyckelskåp, hyllor i hall samt sovrum nedervåningen samt barskåp på övervåning

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

Ja Nej:

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

Ja Nej: Finns ej

7. Hur många nyckeluppsättningar finns det till fastigheten? 8 st

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

Johan Lewerin

Susanna Sternberg Lewerin

Datum och ort, namnförtydligande
Uppsala 2024-08-29

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 felet 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 skorstenstock. 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 förbiset. 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

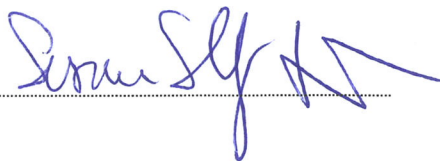
Genom säljaransvarsförsäkringen finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för fel i fastigheten samtidigt som köparen kan säkerställa sin rätt till ersättning. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

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

Johan Lewerin



Susanna Sternberg Lewerin



Datum och ort, namnförtydligande

Uppsala 2024-08-29

Driftskostnader

Enligt ägarnas uppgift för Friköpt Ramsta-Lund 1:27, Ramstalundsvägen 18, 75591 Uppsala

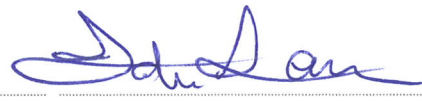
Antal personer i hushållet 4 st

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

	Årsförbrukning	Årskostnad
Uppvärmning		kr
EI Juli -23 tom Juli -24	Nätoperatör: Vattenfall	21 399 kr
	Elleverantör: Mälarenergi	18 158 kWh 5 500 kr
Försäkring	Bolag: Folksam	7 842 kr
	<input type="checkbox"/> Inkl. hemförsäkring <input type="checkbox"/> Exkl. hemförsäkring	
Vatten/avlopp		8 507 kr
Renhållning		2 503 kr
	<input type="checkbox"/> Veckotömning <input checked="" type="checkbox"/> 14-dagarstömning	
Samfällighet/GA		500 kr
Väggavgift/snö		kr
Sotning		595 kr
Underhåll		kr
Övriga kostnader		kr
		kr
SUMMA ÅRSKOSTNAD		46 846 KR

Uppgiftslämnare


Susanna Lovisa Lewerin (säljare)


Karl Johan Lewerin (säljare)

VärderingsInstitutet & Löhman FastighetsKonsulter AB

2024-08-26

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Ramsta-Lund 1:27
Ramstalundsvägen 18, 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



Företag
VärderingsInstitutet & Löhman
FastighetsKonsulter AB

Tel
0703-181918

Org nr
556625-9262

E-post
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 11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	SID 12

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:	Ramsta-Lund 1:27
Adress:	Ramstalund 18
Postnummer och ort:	755 91 Uppsala
Kommun:	Uppsala
Fastighetsägare:	Susanna och Johan Lewerin

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Susanna och Johan Lewerin
Uppdragsnummer:	24917423

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:	2024-08-26 klockan 14.00
Närvarande:	Susanna och Johan Lewerin, Christoffer Stalén Bardaxis

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-08-26.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna handlingar:	-----
Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljarna förvärvade fastigheten 2012.
Upplysningar om ändrings- och förbättringsarbeten:	Markanläggningsarbeten 2011. Nya fönster i övre plan mot norr 2011. Solcellsanläggning 2019. Fasadmålning 2021. Värmepump luft/luft 2022. Ny plastmatta på golv i badrum 2024. Tidigare ändringar: Tillbyggt 1991. Takkupor 2003. Wc/duschrum i övre plan renoverat 2004. Pool 2005. Uterum 2007. Kök renoverat 2009.
Upplysningar om fel/brister och övrig information:	Takvärme har inte använts. Rörelser i tillbyggnad. Glipa i sockel öppnar och stänger beroende årstid, ett fönster i övre plan kärvar, innerdörr i övre plan kärvar, parti med viss lutning i golv i bv. 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>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.</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:	21°C
Byggnadstyp:	Friliggande villa i 1½ plan.
Grundläggning:	Uteluftsventilerad kryppgrund och betongplatta
Grundmurar:	Prefab betongbalkar och lättklinker
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä
Fasader:	Träpanel
Fönster:	3-glas isolerrutor
Yttertak:	Betongpannor och plåt
Uppvärmning:	Direktverkande el, värmepump luft/luft, eldstad
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
Byggnadsår:	1980
Ombyggnadsår:	1991, 2003, 2007

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 besiktningsföretaget 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:	Vissa sättningar i platsättning.
Dränering:	Ej besiktningsbart.
Grundsockel:	Sprickor/glipor mellan ursprunglig del och tillbyggnad.
Krypgrund:	Plastfolie på mark aldrig, bitvis trasig, bristfälliga överlappa vid skarvar samt område med bristfällig täckning. Öppet mellan mark och kantbalk vid ett par ställen. Rasvinkel vid kantbalk lokalt. Ytliga färgskiftningar/beläggningar på blindbottenskivor. Missfärgningar/fuktros på blindbottenskiva i område under badrum. Tryckimpregnerat syllvirke. Viss geosminlukt. Saknas enstaka galler i ventilöppning i sockel. Lokala ställen med påväxt på mark.
Betongplatta (uterum):	<i>Betongplatta på mark med underliggande isolering.</i> -----
Fasader:	Ändträ fasadpanel bristfälligt målat. Rötskador i ändträ fasadpanel vid gavel NO. Enstaka panelbräda spräckt. Ett ventilationsdon vid gavelsida släppt.
Fönster/dörrar:	Underhållsbehov ytterdörrar. Ej bleck vid ett fönster.
Yttertak:	<i>Ytterbeläggning med betongpannor, underlag med boardskivor.</i> Delar täckta med solcellspaneler. Trånga rännen vid kupor. Glipor mellan nockpannor och normalpannor, skärmtak över entré NO.



Hanvind:	<i>Varmutrymme d.v.s. parallelltaksisolering.</i> Förekommer håligheter i plastfolie/diffusionsspärr. Snedtakskonstruktioner/underlagstak är inte besiktningsbart.
Hängrännor/stuprör:	Enstaka stuprör med utkast på mark invid byggnaden.
Övrigt:	Kondensvatten från värmepump ej avlett.

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 i bostaden. Lukten i en bostad kan variera beroende på brukande, varierande temperaturer, årstid etc. Förmågan att känna lukter varierar också hos människor.

BOTTENVÅNING

Hall:	Dragning vid enstaka väggskarv.
Badrum:	<i>Golv: plastmatta. Väggar: kakel. Fristående badkar.</i> Ny plastmatta i rummet 2024. Väggar med äldre kakel och tätskikt. Vissa färdigställandearbeten pågår. Enstaka otät håltagning i vägg. Plastmattans anslutning till tätskikt på vägg ej besiktningsbart. Tätskikt bakom kakel är inte besiktningsbart.
Tvätt:	<i>Golv: plastmatta. Väggar: våtrumstapet.</i> Rör genomföringar i golv. Vissa rör nära golvbrunn. Plastmatta snävt uppdragen vid tröskel. Högåldrigt tätskikt/ytskikt.
Kök:	Ej droppskydd på skåpbotten under diskbänk.
Uterum:	Ej ventilation.
Vardagsrum:	Ett isolerglas med punktering. Golv med enstaka glipa vid skarv.
Sovrum:	Dragning vid vissa väggskivskarvar.
Hall:	Lutning i golv.
Sovrum SV:	Dragning vid enstaka väggskivskarv.
Sovrum NV:	Fönster mot norr kärvar.



ÖVRE PLAN

Allrum:	Sprickor vid vissa skivskarvar.
Klädkammare:	-----
Wc/duschrum:	<i>Golv: klinker. Väggar: kakel. Duschplats med duschdörrar.</i> Avstånd mellan golvbrunn och vägg <20 cm. Klinkerfogar i duschplats urlakade. Parti med bristfällig lutning i golv. Spricka i vattenlåsinsats i golv. Dörr släpar i golv. Tätskikt bakom klinker/kakel är inte besiktningsbart.
Sovrum:	-----
Sidoförråd:	-----
Sovrum:	-----



3. RISKANALYS

3.1	<p>Krypgrund. I krypgrunder kan det periodvis bli hög relativ fuktighet. Hög luftfuktighet i utrymmet medför risk för fuktrelaterade skador (fukt, mögel, röta, lukt) på blindbottenskivor, underslag, syllar etc.</p>
3.2	<p>Yttertak. Taktypen med träskivor som underlagstak ställer höga krav på ytterbeläggnings täthet. Brister i ytterbeläggnings medför risk för fuktinträngning och därmed risk för skador på underlagstak, takstolar etc. Låglutande konstruktioner ställer höga krav på ytterbeläggnings täthet. Brister i tätskiktet medför risk för fuktinträngning och därmed risk för skador på underliggande konstruktioner.</p>
3.3	<p>Våtrum. Brister/avvikelser i våtrum och i utrymmen med vatteninstallationer medför risk för fuktinträngning till bakomliggande/intilliggande konstruktioner och därmed risk för fuktrelaterade skador.</p>
3.4	<p>Isolerglas. 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.</p>
3.5	<p>Tillbyggnad. Byggnadsdelar med lutningar, sprickor/glipor, kärvande dörrar/fönster etc. indikerar på att sättningar förekommer/förekommit.</p>



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 2024-08-26

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 överlåtelsebesiktning uppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekaftelsen.

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 doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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



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

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

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 man 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 manns uttryckliga medgivande.

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

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

I inget fall har förvärvare av besiktningens utlåtande 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 man eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens man välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens man 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 man 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 ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvårgående 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.

Självragsventilation

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/omurning skorstenstopp, tätning röckanaler),	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	

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/trågolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trågolv (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
Tygodkänd 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

Avloppsledning	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



Krypgrund.



Krypgrund.



Krypgrund.



Vind.



Dusch, golvbrunn.



Tvätt, golvbrunn.



Sammanfattning av

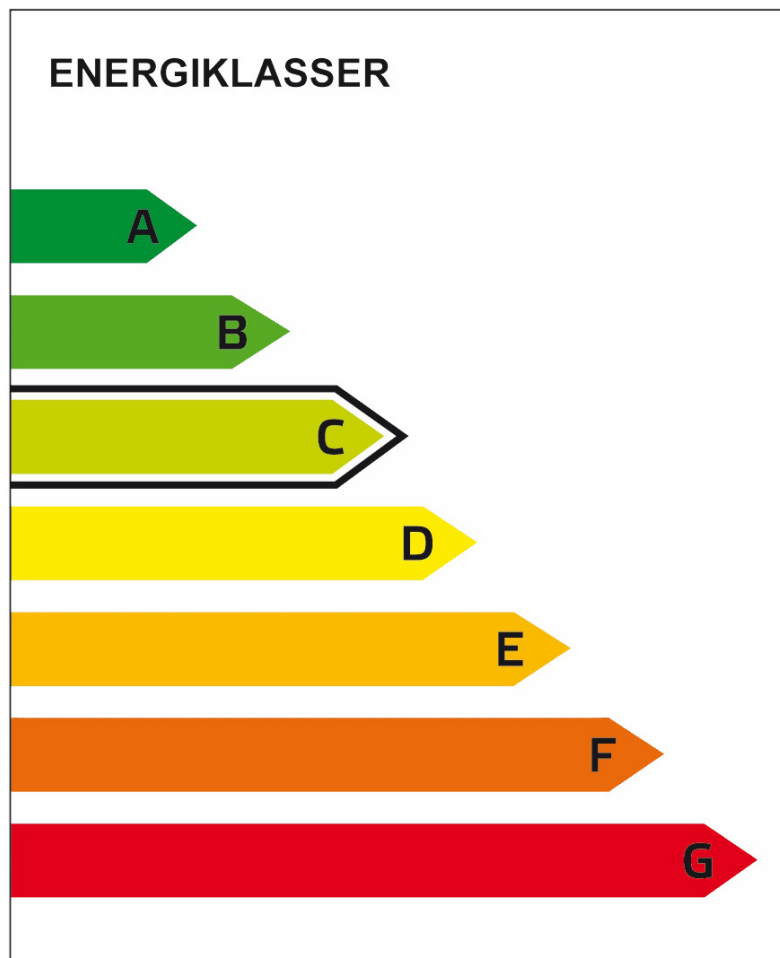
ENERGIDEKLARATION

Ramstalundsvägen 18, 755 91 Uppsala

Uppsala kommun

Nybyggnadsår: 1980

Energideklarations-ID: 1504433



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
74 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
El (direktverkande) och värmepump-
luft/luft (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Claes Löhman, VärderingsInstitutet,
2024-08-28

Energideklarationen är giltig till:
2034-08-28

**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) Ramsta-Lund 1:27		Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 88206	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas <input type="radio"/>	
Adress Ramstalundsvägen 18		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 1980	
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 236 m ²		Verksamhet Fördela enligt nedan:	
Finns installerad eleffekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? <input 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) <input type="text" value="100"/>	
		Övrig verksamhet - ange vad <input type="text"/>	
		Summa <input type="text" value="100"/>	

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																	
2201 - 2212		<input type="checkbox"/>																																																																	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																	
<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Olja, fossil (2)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Gas, fossil (3)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td>600</td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td>4047</td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td>2033</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>2777</td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Ved (4)	600	<input type="text"/>	kWh	Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	El (direktverkande) (8)	4047	<input type="text"/>	kWh	El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)	2033	<input type="text"/>	kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh	Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	2777	kWh	Fjärrkyla (15) <input type="text"/> kWh El för komfortkyla (16) <input type="text"/> kWh Fastighetsel ¹ (17) <input type="text" value="289"/> kWh	
	Energi för																																																																		
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																	
Fjärrvärme (1)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Olja, fossil (2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Gas, fossil (3)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Ved (4)	600	<input type="text"/>	kWh																																																																
Flis/pellets/briketter (5)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Övrigt biobränsle (6)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (vattenburen) (7)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (direktverkande) (8)	4047	<input type="text"/>	kWh																																																																
El (luftburen) (9)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Markvärmepump (el) (10)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-frånluft (el) (11)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/luft (el) (12)	2033	<input type="text"/>	kWh																																																																
Värmepump-luft/vatten (el) (13)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kWh																																																																
Tappvarmvatten (el) (14)	<input type="text"/>	2777	kWh																																																																
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel																																																																	
		Summa ² (1-17) <input type="text" value="9746"/> kWh																																																																	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																	
		Hushållsel ³ (18) <input type="text" value="4169"/> 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" value="72"/> m ²	Beräknad elproduktion <input type="text" value="13000"/> kWh/år																																																																
		<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej																																																																	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))																																																																	
		<input type="text" value="10120"/> kWh/år																																																																	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶																																																																	
<input type="text" value="Uppsala"/>		<input type="text" value="17456"/> kWh/år																																																																	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																
<input type="text" value="74"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="90"/> kWh/m ² , år	<input type="text" value="140"/> 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 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 rumsuppvärmning på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Inspektion av luftkonditioneringsystem

Finns det ett luftkonditioneringsystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Uppgifter om radon

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

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	<div style="background-color: #cccccc; height: 20px; width: 100%;"></div>
Kommentar	
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;">Besiktning utfört 2024-08-26.</div>	

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
--	---

Expert

Förnamn	Efternamn	
Claes	Löhman	
Datum för godkännande	E-postadress	
2024-08-28	claes@lohmankonsulter.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2369	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
VärderingsInstitutet		

Byggnaden - Identifikation

Län Uppsala	Kommun Uppsala	Dekl.id 1504433
Fastighetsbeteckning Ramsta-Lund 1:27		Energideklarationen upprättad 2024-08-28
Adress Ramstalundsvägen 18	Postnummer 755 91	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	43 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	67 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	74 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

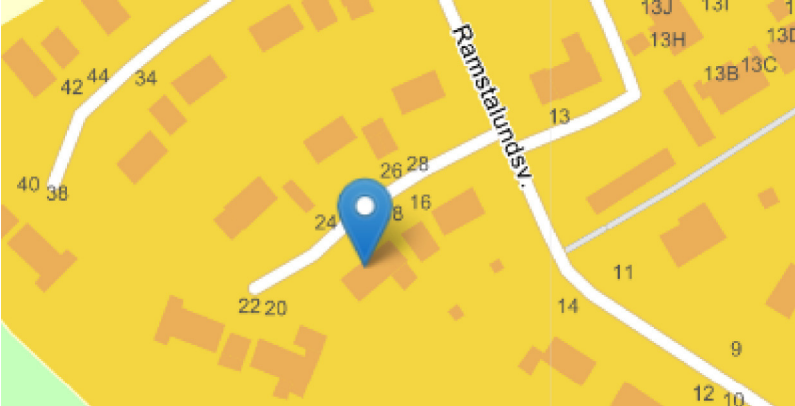
Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



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

