

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Skäluddsvägen 39

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

NÄRLUNDA 58:26

Skäluddsvägen 39, 178 32 Ekerö



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Bjerking & Thörn
Tibblegränd 5, 743 64 Björklinge
Tel: 0733425885

Organisationsnummer: 559379-5247
F-skattesedel
www.bjerkingthorn.se

VÅR KUNSKAP ÄR DIN TRYGGHET

© 2024 SBR Byggingenjörerna. Version 2024.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: NÄRLUNDA 58:26
Adress: Skäluddsvägen 39, 178 32 Ekerö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Marita Stenbaek, Jan Stenbaek

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Samma som ovan
Uppdragsnummer: **2024-154**

Besiktningsman

Besiktningsman: **Oskar Thörn**
Medlem i SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning
Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Byggnadsingenjör SBR
Certifieringsnummer: **ÖBM 10912**
Telefon: 0733425885 (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan)
E-post: oskar@bjerkingthorn.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
(samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag: **2024-06-17 klockan 11:00**
Närvarande: Marita Stenbaek, Jan Stenbaek

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".

En uppdragsbekaäftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-06-17

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekaäftelsen. 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:	Renoveringslista tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivare, fastighetsägaren, eller dess ombud:	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 2002. Följande renoveringar och underhåll är utförda 2006 Ombyggnad/renovering av kök 2006 Vattenburet golvvärmesystem kök vardagsrum/gäst WC och hall 2006 Ny gäst WC 2011 Trä däck kring huset 2013 Vattenburet radiatorsystem i 2 plan mellandelen 2013 Installation av bergvärmepump 2014 Solfångare monterades på yttertaket 2020 Byte av bergvärmepump 2021 Renovering av WC/badrum 2023 Rengöring av yttertaket
Upplysningar om fel i fastigheten:	Solfångare på taket är urkopplade/trasiga.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara 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 uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens 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 20 °C och sol
Byggnadstyp:	Friliggande villa i etage, delvis med källare
Byggnadsår:	1976/1977
Grundläggning:	Krypgrund under entrédelen med grundmurar av murad vit lättbetong ovan gjutna betongsulor på mark, trossbotten av vit lättbetong SK Ergebjälklag. Källare med grundmurar av murad vit lättbetong ovan en helgjuten betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Bjälklag mot källare och grund av vit lättbetong
Fasad:	Kalksandstensfasader
Fönster:	Isolerglas/ 2 glas kopplade
Yttertak:	Valmat sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och takpapp
Uppvärmning:	Bergvärmepump via vattenburet värmesystem
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:

Närliggande planteringar/buskar mot vägen samt mot poolsidan. Se även riskanalys punkt 3:1.



Grundmur/Hussockel:

Krypgrunder är besiktigade.
Källare klassas som en känd riskkonstruktion.
Äldre dränering kring källaren.
Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.

Mindre sprickor i grundmur och sprickor i kalksandstensfasader ovan (på gavel mot vägen). Se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.



Fasad:

Fönster/Dörrar:

Glipor noteras in mellan kalksandstensfasader och fönster/dörrar. Se även riskanalys punkt 3:3.

Äldre isolerglas fönster i delar av huset.

**Yttertak:**

Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen.

Äldre frostnötta betongpannor.

Underliggande takpapp är torr och spröd.

Snedvridna/otätt kring takpannor under skorsten vid matplats.

Snedvridennockpanna ovan sovrum 2.

Äldre takplåtar med skeva kanter.

Glipa in vid träpaneler i nivåskillnad mellan taken.

Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:4.

**Övrigt:**

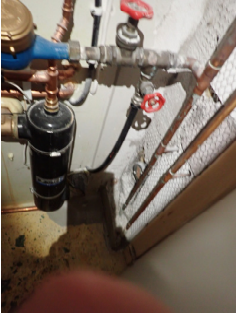
HUVUDBYGGNAD

INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Tilluftsventilationen är nedsatt efter byte till 3 glas isoler fönster/tilluftsventiler i fasader/fönster saknas.
---------	--

Källarvåning

Trapp:	----
Allrum:	----
WC/dusch/tvättstuga/kv entré:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Golvbrunn saknas i tvättstugedelen. Äldre golvbrunn av gjutjärn med rostangrepp i dusch. Självdagsventilation i duschdel, kanالرör saknas i ventilationsventil i vägg. Svällskador och svartmögel noteras på skiva mot golv av handfatsskåp i tvättdelen. Med anledning av ovan noterade brister samt ålder är våtrummet i stort behov av renovering. 
Bastu	----
Sovrum 1:	----

Pannrum:	Formellt tätskikt saknas. Otätt in under dörrtröskel. Se även riskanalys punkt 3:2. 
Klädkammare:	Tätskikt/fuktlarm saknas i förrådsdel där inkommande vattenledning och fördelare för värmesystem är placerat. 

Entréplan

Entré/Hall:	----
WC:	----
Kök/matplats:	Tät botten saknas i diskbänksskåpet.
Vardagsrum:	----

Övervåning

Trapp/hall:	----
Sovrum 2:	----
Balkong:	----
Sovrum 3:	----
WC/dusch/badrum:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Fönster i våtzon 1, placerad vid badkar. Se även riskanalys punkt 3:4. 

Vind

Nockvindarna är besiktigade.

Mindre missfärgningar noteras på delar av råsponten.



3. RISKANALYS

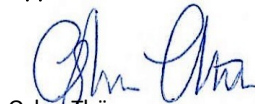
- 3:1** Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.
- 3:2** Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha/få fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.
- 3:3** Otäta delar/glipor i fasader och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.
- 3:4** Av åldersskäl och konstaterade brister är yttertaget åldersmässigt avskrivet. Med anledning av att den underliggande takpappen är torr och spröd i kombination med dåliga takgenomföringar, snedvridningar och frostsador på takpannorna ökar risken för att läckage kan komma att uppstå. Om läckage inträffar kan fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador uppstå på underliggande konstruktioner.
- 3:5** Avsaknad av tätskikt i pannrum kan leda till fuktbelastning på oskyddade ytor vid eventuellt läckage på rör eller i maskin samt även om golvbrunnen får stopp.
- 3:6** Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönsterkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till fönster som är placerade i våtzon 1.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1** Sprickor i grundmurar ska hållas under uppsikt för att säkerställa att det är äldre rörelser/sättningsskador. Om sprickorna ändrar karaktär ska kontakt tas med fackman för utredning gällande rörelser/sättningar i huset.

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 2024-06-17



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



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 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 doldaelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

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 uppdragsbekaftelsen 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 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

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som 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.

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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansaret 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 samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertakets 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.

Bärlått

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

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").

Imma

Se mätnadsånghalt.

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.

Mätnadsånghalt

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.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

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 träsval, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

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
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

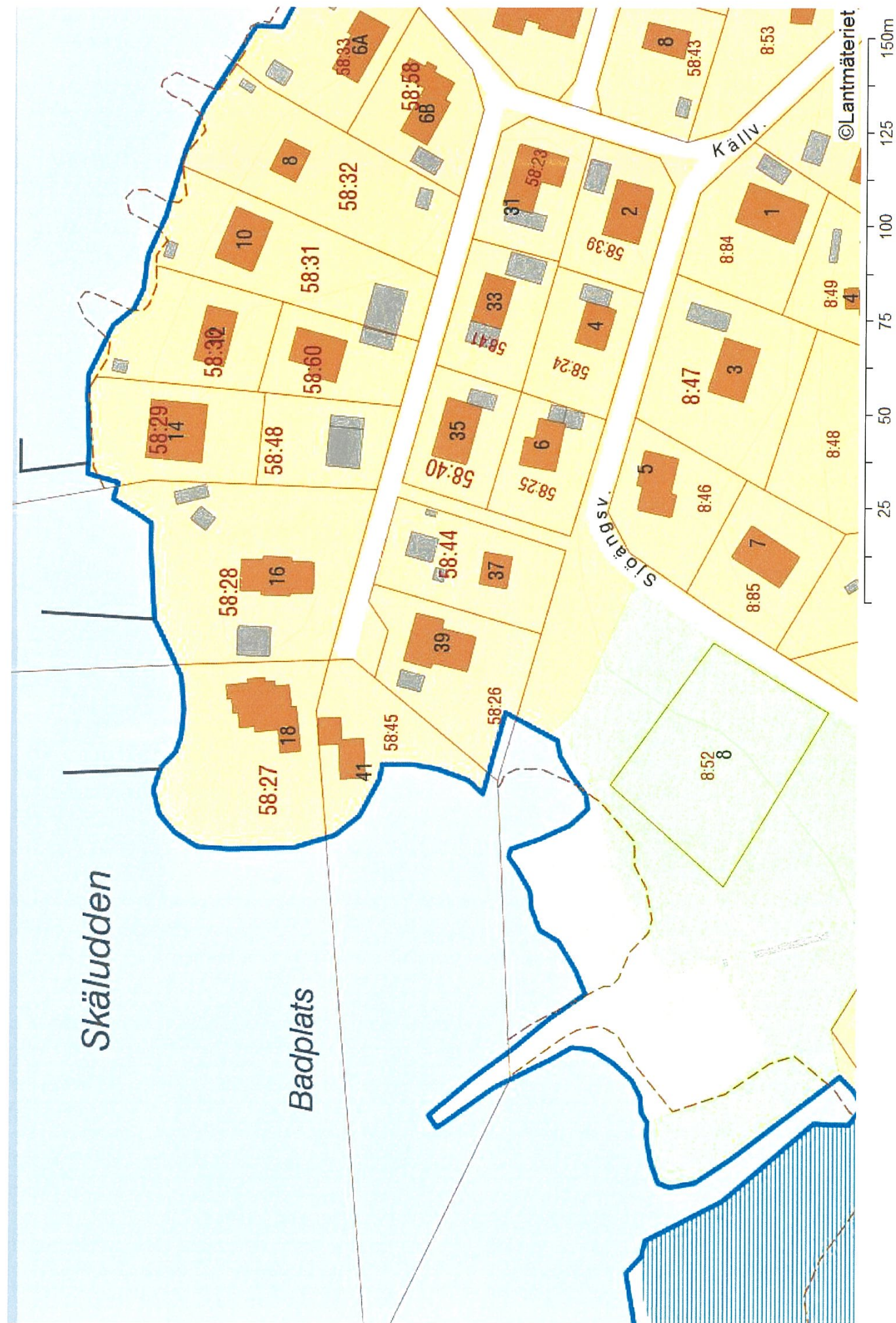
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

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

Skäludden

Badplats



Karta över

2007-11-20

Aktbilaga KA

Ärendenr: FABV 011765

Fastighetsreglering berörande
NÄRLUNDA 8:1 och 58:26
EKERÖ kommun

Inger Osterström

Inger Osterström

Förrättningslantmätare

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
2095	74893.51	84793.85	Rör i mark
2096	74898.27	84801.89	Rör i mark

Framställd genom: Nymätning och kopiering från registerkarta

Koordinatkvalitet: Inre 25 mm, Yttre 25 mm

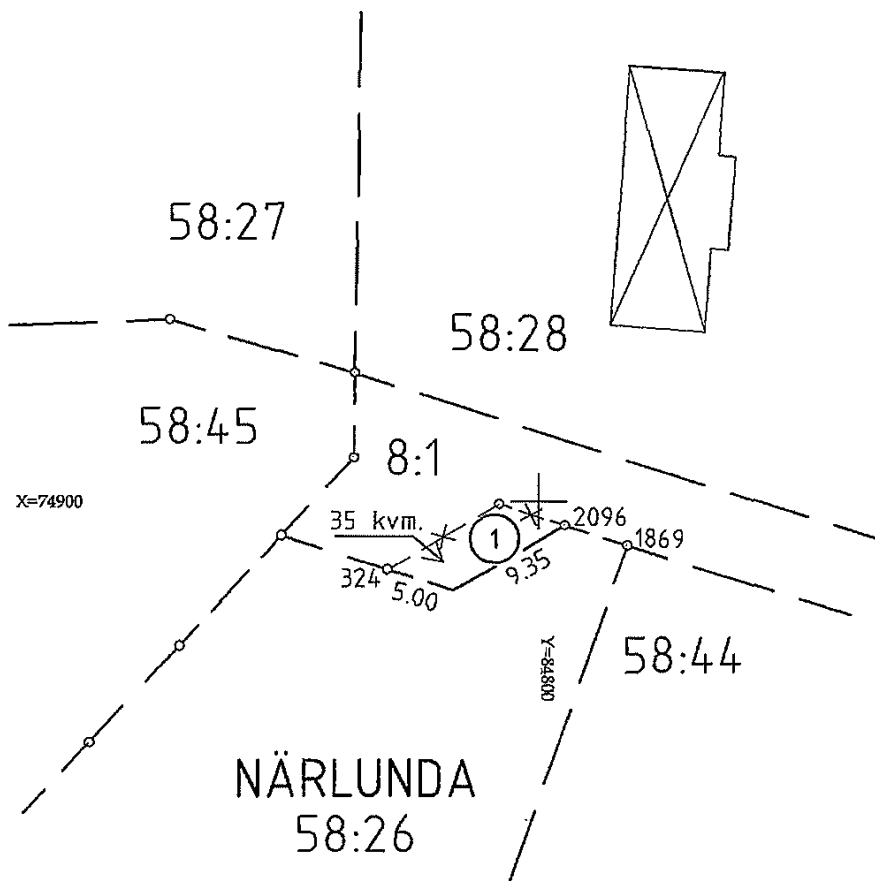
Koordinatsystem: ST-74

Registerkarta:

Teckenförklaring:

— — — — —	Fastighetsgräns
— — — — — X — — — — —	Utgående Fastighetsgräns
o	Gränspunkt
12.34	Måttangivelse
	Bostadshus

Fastighetsrättslig beskrivning, se Beslut, aktbilaga BE.



För det tekniska innehållet svarar:

Nya gränser: 324-2095-2096

Stig Jansson
Stig Jansson

0 2.5 10 20
Meter Skala 1:500

Akt 0123-01/48

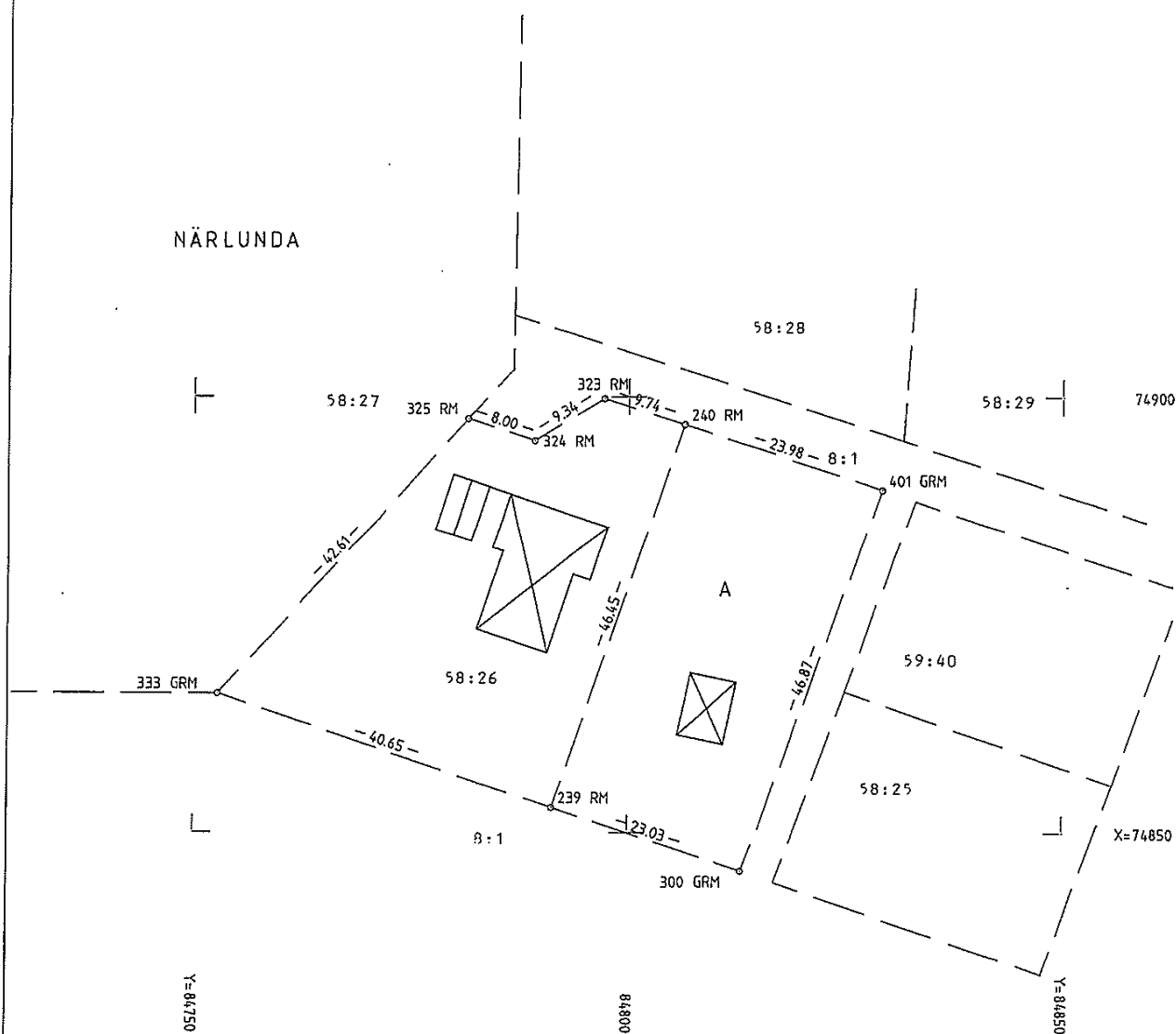
Förrättning Avstyckning från NÄRLUNDA 58:26.	Kommun Ekerö	Län Stockholm
	Registerområde Ekerö	
	Registreringsbevis Förrättningen är registrerad den 1989-05-30 För fastighetsregistermyndigheten <i>Ingrid Cull</i>	
Förstaplanmätnings <i>Ulf Stahre</i> Ulf Stahre		

Lotten A = Närlunda 58:44 1096

Ruth Widéen
Skälvadsvägen 37
178 00 EKERÖ
-220

TEKNISK BESKRIVNING
aktbilaga BE

X=74950



Nyttillkomna gränser : 239-240

Framställd genom Nymätning	Koordinatsystem ST 74	Måtklass III	0 5 10 15 20 25 meter
För det tekniska innehållet svarar Lena Wiberg/ingenjör	Reg. karta, tillägsangivning 10852 2	Beleggningsstandard TFA 4.6 B:4	

0125 - 89/10

EKERÖ

Ekerö 1386 I

Fästighetsbestämning berörande

NARLUNDA TONTOMRÅDE 126, 127, 128,

NARLUNDA 8.1,

MALMVIK 1.1, LINDO 1.1

i Ekerö och Lovö, Ekerö kommun

Fästighetsbestämning

Carlsson
Göran Carlsson
Befogenhetsfullmäktig

FASTIGHETSÄGARE: BECKER VIKS
nr 126/127/128

TEKNIK: BECKER VIKS
nr 126/127/128

REGISTRERAD
198-10-18
Ekerö kommun
Ekerö kommun
Ekerö kommun

Carlsson
Göran Carlsson
Befogenhetsfullmäktig

TEKNIK: 126, 127, 128



MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

MALMVIK 1.1
nr 126, 127, 128

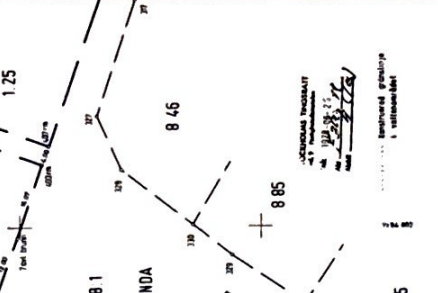
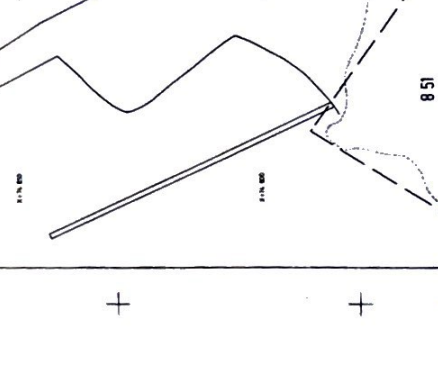
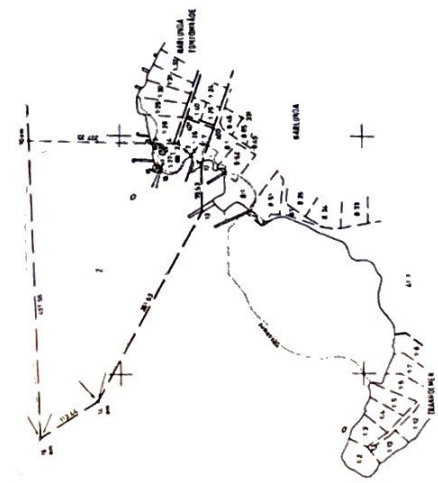
AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128



AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

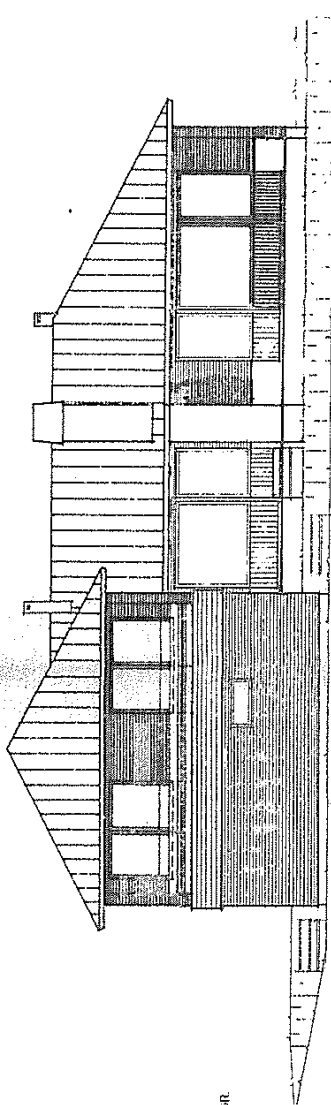
AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

AREAL: 126, 127, 128
126, 127, 128
126, 127, 128

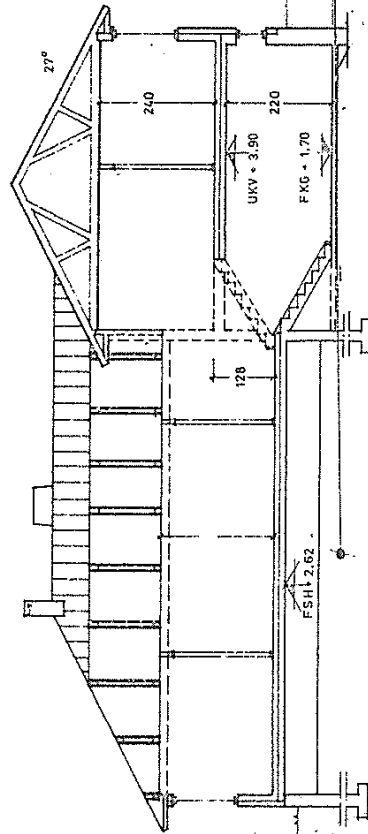
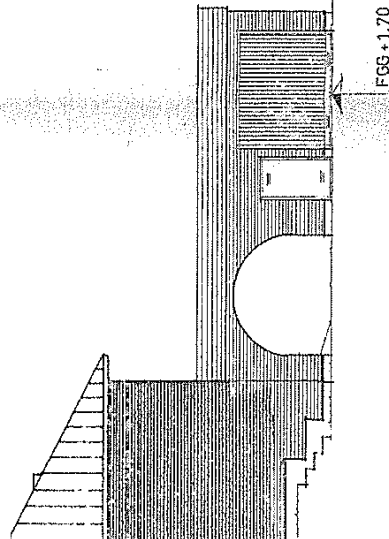
Ekerö 1386 I

HL 130 - 6A - V27 - 100

IRKON
LÄNSTYRELSEN STOCKHOLM
Platsregistreringsbilaga
15 OKT 1977
HL 130-6A-V27-100
Byggnadslovs nr



FASAD MOT VÄSTER



SEKTION, A - A

Byggnadslov

95-12-08
Giltigt till 08-331

Ekerö byggnadsnämnd

Shaw

Tillhör länsstyrelsen
Stockholms län best
den 27 / 11 1977

AVTAL	ANT	REV	BS
1	1	1	1
FÖNSTERHÖJD		1.12	
REGISTRERINGEN		JÄRF	

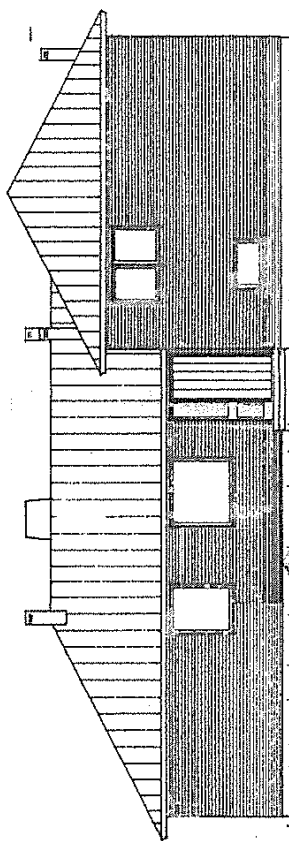
ING. STIG WIDÉN, VÄLLINGBY
NYBYGGNAD Å TOMT NARLUNDA 1:26
EKERO ÖRT o. KN.



HJALTEVADS-HUS
HJALTEVADS INDUSTRI
570 32 HJALTEVAD SVEDEN
ARKITEKTKONTOR
TEL 0381/73070

RITAD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER
B. STAFFANSSON K. Hult
HJALTEVAD 730020

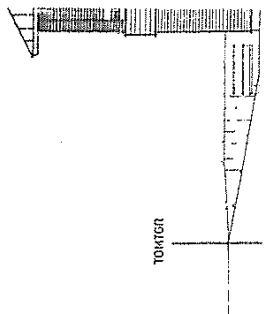
FASADER	SK
HL 130-6A-V27-101	B 10



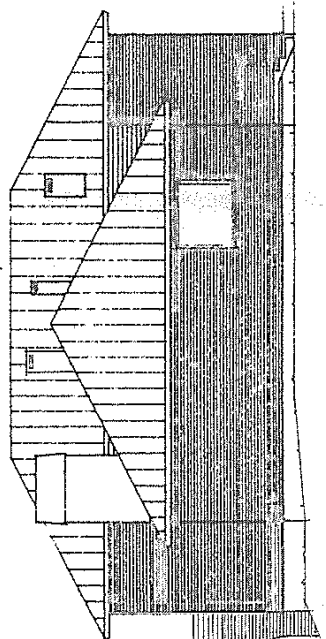
FASAD MOT ÖSTER

SH + 2.62

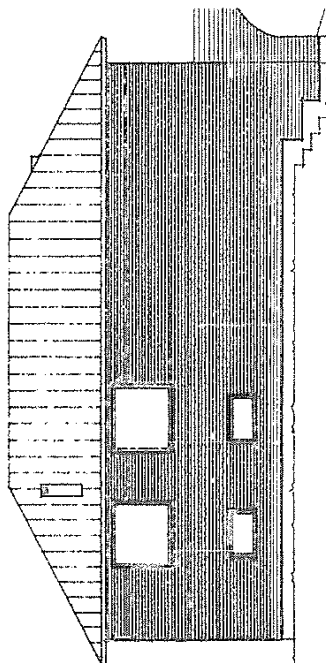
TOKTGR.



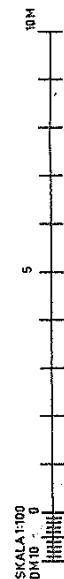
FASAD MOT NÖR

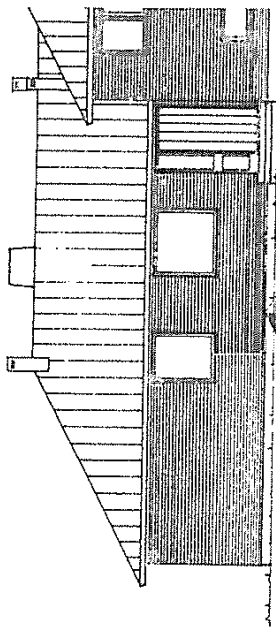


FASAD MOT SÖDER



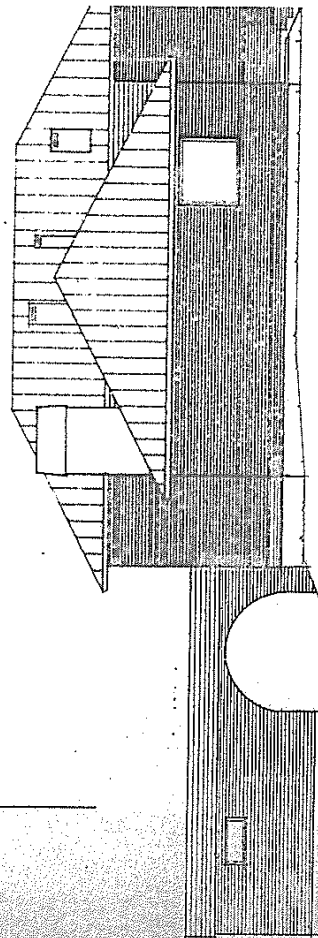
FASAD MOT VÄSTER



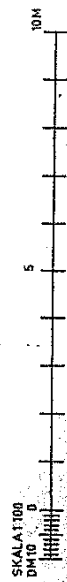


FASAD MOT OSTER

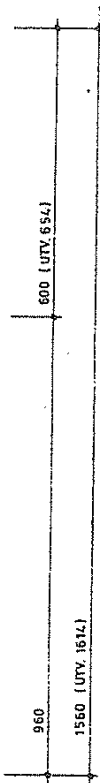
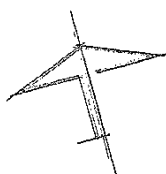
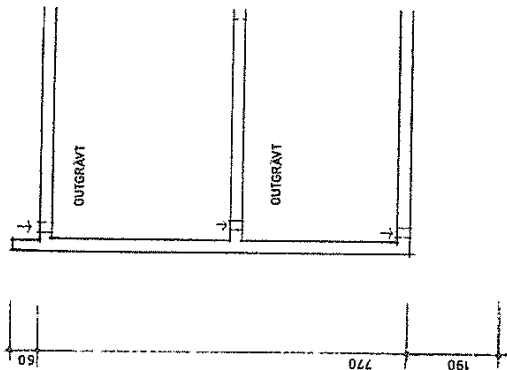
SH + 2.62



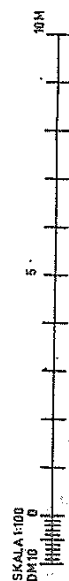
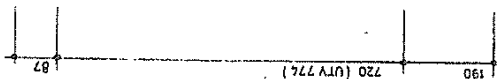
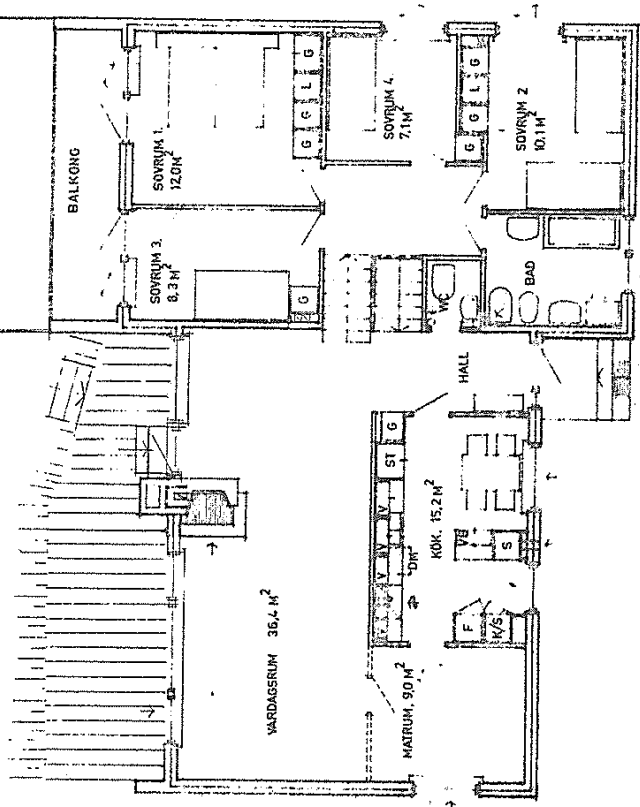
FASAD MOT SODER



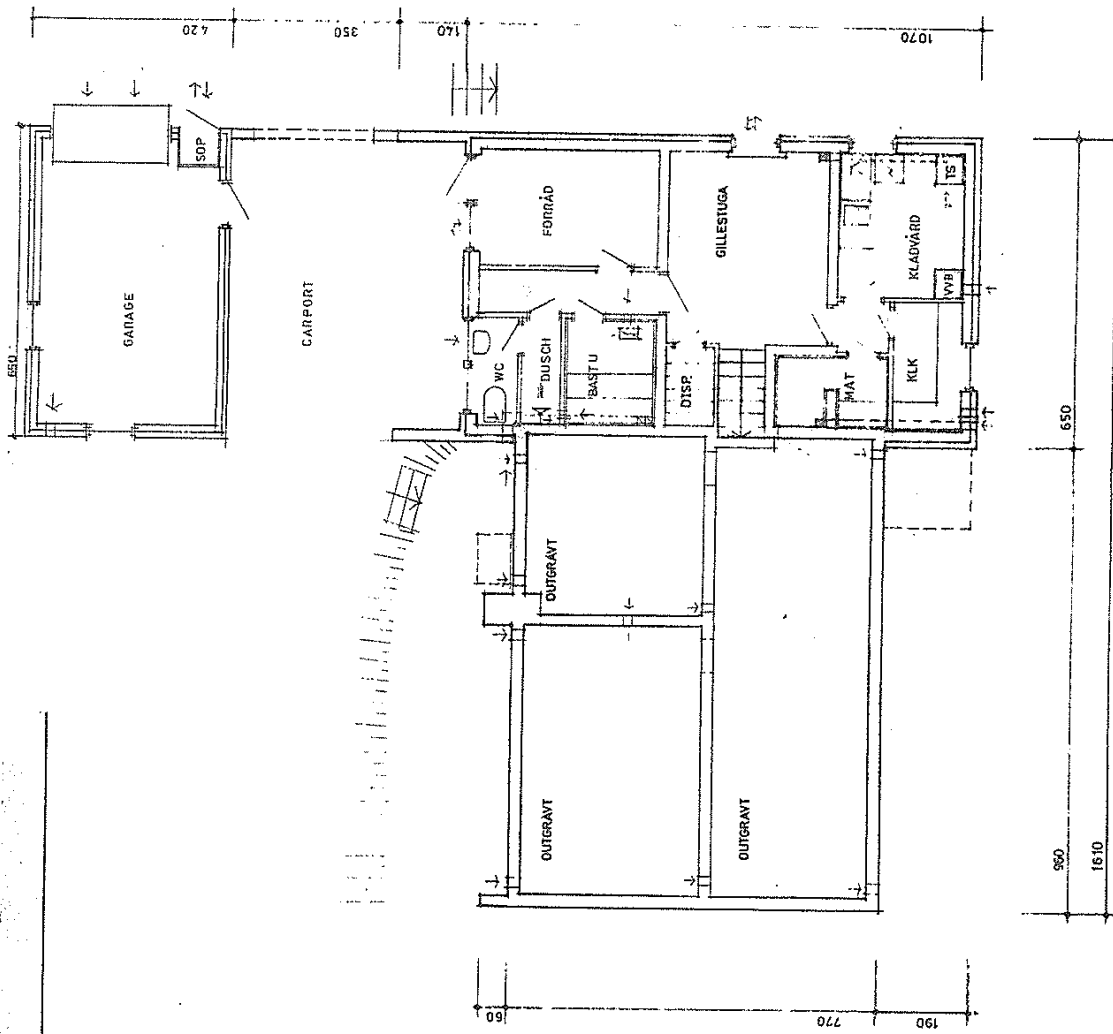
KÄLLARPLAN



BOTTENPLAN BOSTÄDSYTÄ 130,3 M²



SKALA 1:100
DK10



KÄLLARPLAN

HL 130-6A-

6.5 x 19.0
ID = 20.839

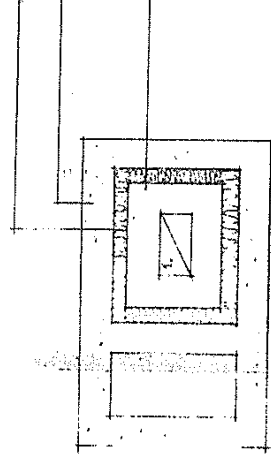
420
350
170
1070
1980

SKORSTENSSEK
LOVAN VINDSBJÄLKU

1 RÖRFRÅ FRÅN

ISOLERAD MINVÅ
4791, VENT. UTRYNN
FASADSTEN

SE BIF MURFÖRÅND
FÖ SE DYAN



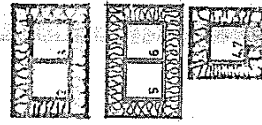
EVAKUERINGSK/LOVAN VINDSBJÄLKU
2. EVAK FRÅN BAO
3. WC
4. KLAD
MATERIAL UTERRÅN
FÖRZINKAD PLÅT.
50 MM MINERALVULL
6. ETERNITTRUHNA.

Byggnadslov

25-12-18
2016-06-30

Ekerö byggnadsnämnd

Shaw



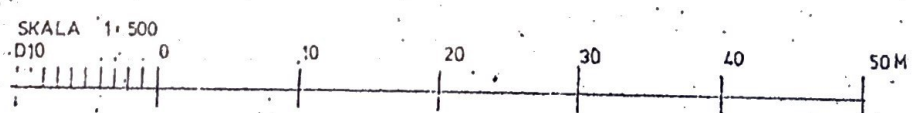
AVTAL	REG	ANT	REGIST
ING. STIG W			
NYBYGGNAD Å EGERÖ ÖRT			
HJÄLPEVÄD-HUS HJÄLPEVÄD-HUS 70337 HJÄLPEVÄD ARKITEKTEN TEL. 0331/23070			
BYGGNADSKONSTFÖRÅN S. OHLSSON HJÄLPEVÄD 70301 19			
PLANER			
HL 130-6A-			

Mälaren

n:r 35
1.27

stamhemmanets ägor

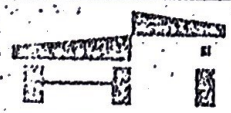
n:r 33



Undertecknad, ägare av tomt Närlunda 1:27, har inget att anmärka mot garage-placering på tomt 1:26.

Ekerö den 4 juli 1975
Edith Hellström

SITUATIONSPLAN



HJÄLTEVADS-HUS
HJÄLTEVADS INDUSTRI AB
570 32 HJÄLTEVAD SWEDEN
ARKITEKTONTOR
TEL. 0381 / 230 70

RITAD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV
I. LARSSON / K. WRIGFELDT ARBETSNUMMER

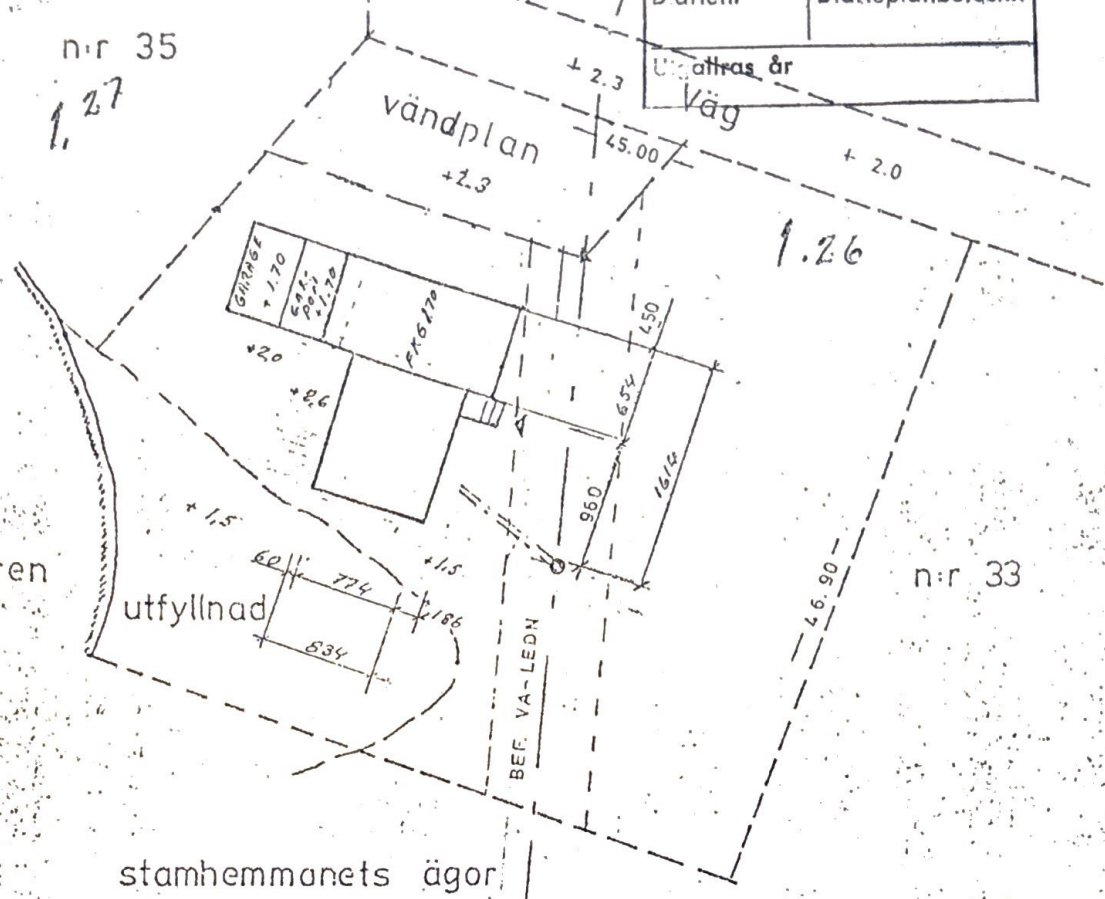
HJÄLTEVAD
7505 20

HR STIG WIDÉEN, VÄLLINGBY
NYBYGGNAD Å TOMT NÄRLUNDA TOMTOMR.
1.26 EKERÖ ORT & KN

TYP H119 - 5A - V27 - 105 RITNINGNUMMER B 10021

SKALA 1:500

EKERÖ KOMMUN	
Byråns ämbetsområde	
1975 - 07 - 31	
Dariens	Dariensplanbeteckn.
Utskrifts år	
Väg	

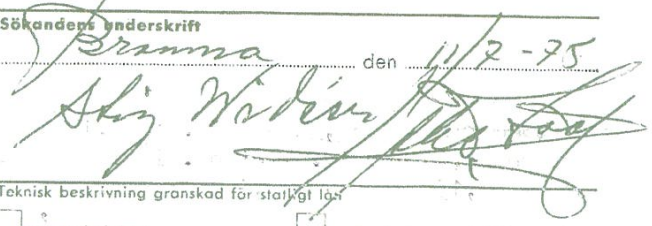


TEKNISK BESKRIVNING

Denna beskrivning utgör underlag för byggnadsnämndens och låneorganets tekniska granskning. Den är ej tillräckligt detaljerad som underlag för entreprenadavtal

☒ Nybyggnad ☐ Tillbyggnad ☐ Ombyggnad ☐ Förbättring
Före Efter Före Efter

Beskrivningen avser:		EKERÖ KOMMUN	
☒ småhus	☐ annan byggnad	☒ M=monteringsfärdigt	☐ P=platsbyggd
Hustyp (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus)		Byggnadsnämnden	
Antal hus		1975-07-14	
Antal lägenheter		Diarienum	
Antal hela våningsplan		Diariplanbeteckn	
Kommun	Länsbeteckn	Fastighetsbeteckning	Hus lott
EKERÖ	AB	Närilunda 3	
Fastighetsadress			
Närilunda Ekerö			
Sökandens namn, adress och telefon			
Stig Wideén Astrakängatan 196 16232 Vällingby			
Grund		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat)	
Grundlagt på		☐ M ☐ P	
☒ Berg ☐ Grus ☐ Sand ☒ Lera ☐ Morän		Lägenhetsskiljande vägg	
Frostfritt		☐ M ☐ P	
Grundläggningssätt (påbning, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet)		Innervägg, trappomslutande	
Hel btg-pl resp btg-grundpl. till frostfr. djup. K 200 Kantförst. o. arm. enl konstr. ritn. Om så erfordr. grundl. helt på berg		☐ M ☐ P	
Dränering		Innervägg, bärande	
1 str. 100 mm dräneringsrör på naturgrus i lutning 1:200 mot avlopp		☐ M ☐ P	
Väggar		Innervägg, bärande	
Källaryttervägg		☐ M ☐ P	
Material		Övriga innerväggar	
Lättbtg 25 resp 20 cm		48 mm regelverk med 15 mm råspont och 13 mm porös träf. pl. å båda sidor	
Husskiljande källaryttervägg		Bjälklag	
Bärande källarinnervägg		Bottenbjälklag	
Icke bärande källarinnervägg		Lättbtg 20 cm	
Annan		☒ M ☐ P	
Värmeisolering i källaryttervägg		☒ Över källare ☒ Över kryp-utrymme ☐ Direkt på mark	
20 cm lättbtg + 1/2-stens fasadtegel		erforderlig min. ulls isol.	
K-värde 0,58		Mellanbjälklag	
Vattenisolering i källaryttervägg		☐ M ☐ P	
puts med cementbr C100/400 med tills. av Silix GP		Översta bjälklaget	
Sockelbeklädnad		ingår som del i fackverk c/c 120 cm, råspont, ångspärr, inv bekl. med Unitex takskivor.	
Slätputs med cementbr C 100/300		Isol.: 15 cm min. ullslängd + 5 cm bygmatta	
Bärande del		Badrumsbjälklag:	
☒ Yttervägg ☐ Innervägg		☐ M ☐ P	
Våningsväggar		Värmeisolering	
Yttervägg, långsida (utifrån räknat)		K-värde	
1/2-stens fasadtegel, 30 mm min. ulls. 13 mm asfboard, 95 mm min. ullsisol. i regelverk, ångspärr, 15 mm sp panel, 13 mm träf. platta		Vattenisolering	
K-värde 0,26		1,5 mm svetsad plastmatta med upp-vikt sockel	
Yttervägg, kortsida (utifrån räknat)		Golvbeläggning	
☐ M ☐ P		Altanbjälklag:	
som långsida		Värmeisolering	
K-värde		☐ M ☐ P	
		K-värde	
		Vattenisolering	
		Golvbeläggning	

Trappor Invändiga Trä ☐ M ☐ P Utvändiga Betong ☐ M ☐ P Yttertak Takstol: ☐ M ☐ P Taklutning, grader 27 Typ, material, dimension Fackverk c/c 120 cm enl konstr.ritn Underlagstak ☐ M ☐ P 17 mm sp.panel i luckor, papp YAL 1200/325 Takbeläggning Takpannor av bränd lera eller betong Yttertak över uppvärmt utrymme K-värde Fönster ☒ 2 glas ☐ 3 glas Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen; anordning för inredningsbar vind m m betongpl. med kantförst.slipas, K 200 15 cm lättbtg + fasadtegel i yttervägg Takstolar C9C 90 cm, 20 cm yttertakpanel, tvålagstäckning enl Hus AMA Byggnadslov beviljat av byggnadsnämnden den 75-12-18 Diarienummer 016-331 Ekerö byggnadsnämnd	Värmeinstallation Kokssten ☐ M ☐ P ☒ Tegel ☐ Gjutjärn ☐ Stål ☐ Annat Rökkanal, area Värmeisol utförande i övrigt ☐ Panna i huset ☐ Fjärrvärmeverk ☐ Gemensam värmecentral ☐ Annat Panna, typ antal effekt eldyta ☐ Koks ☐ Olja ☐ Gas ☒ Et Annat Oljeeldningsaggregat ☐ Högtryck ☐ Lågtryck ☐ Annat Värmemedium ☐ Varmvatten ☐ Varmluft Värmefördelning ☐ Själv-cirkulation ☐ Fläkt-cirkulation ☐ Pump-cirkulation Värmetillförsel ☒ Radiatorer ☐ Varmluftsinblåsning ☐ Varmt golv ☐ Annat Värmemätare, typ Varmvattenmätare, typ Material i varmvattenledning cu Material i kallvattenledning cu Material i servisledning PVC Ventilation ☒ Utsugning i självdrag ☐ Mekanisk ventilation Ersättningsluft ☐ Vödr-fönster ☐ Springventil ☐ Vent (förvärmad luft) ☒ Fönster med beslag ☐ Ventilade fönster ☐ Annat Allmänna upplysningar Huvudentreprenör Ännu ej utsedd Ansvarig arbetsledare " Arkitekt Hjältevads Industri A B Byggnadskonstruktör " Vvs-konstruktör " Beskrivningen utförd av Ingenjörstjänster A B Sökandens underskrift  den 76-01-07 Teknisk beskrivning granskad för statligt lån ☐ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande den den
Byggnadsnämndens anteckningar Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning ☐ Ja ☒ Nej Byggnadslov ☐ erfordras ej ☐ är lämnat ☐ är icke lämnat ☐ Dispens tillstyrkt Dispensen avser Fastigheten rättsligt bildad ☐ Ja ☐ Nej För området gäller ☐ stadsplan ☐ byggnadsplan ☐ avstyckningsplan ☐ utomplansbestämmelser ☐ inga byggn-regl bestämmelser För bestämmande av grundläggn-sättet erfordras markundersökning ☐ Ja ☐ Nej Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov ☒ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande EKERÖ BYGGNADSNÄMND den 76-01-07 	

Frågelista - Fastighet

Säljare Marita Stenbaek Skäluddsvägen 39, 17832 EKERÖ
Jan Stenbaek Skäluddsvägen 39, 17832 EKERÖ

Objekt Fastigheten Ekerö Närlunda 58:26 med adress Skäluddsvägen 39, 178 32 Ekerö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2002 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1977
- 1 c.** Finns erforderliga bygglov? Ja
- ☐ Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- ☐ Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d.** Har energideklaration gjorts? När? 2024-08-25
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
- 2002 friggebod. 2006 redskapsbod. 2006 ombyggnad av kök/vardagsrum och helt nytt kök från Noblessa.
- 2006 Vattenburet golvvärmesystem kök/vardagsrum/gäst WC och hall.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- 2006 Ombyggnad/renovering kök
- 2006 Vattenburet golvvärmesystem kök/vardagsrum/gäst WC och hall.
- 2006 Ny gäst WC
- 2011 Trä däck kring huset.
- 2013 Vattenburet radiatorsystem i 2-plan mellandelen.
- 2013 Installation av bergvärmepump.
- 2014 Solfångare monterades på yttertaket.
- 2020 Byte av bergvärmepump.
- 2021 Renovering av WC/badrum.
- 2023 Rengöring av yttertaket.
- 2024 Poolrenovering med ny pump, sandfilter och ledningsrenovering.

3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?
- Nej.
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
- Nej.
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
- (kommunalt avlopp).
- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- (kommunalt vatten)
- Antal personer i hushållet: 2
- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
-
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
-
6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Äldre sprickor i grundmur finns.
8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Nej.

Skorsten? När? --

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

Solfångare på taket är urkopplade/trasiga.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

5 st.

Svarens innebörd

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

Underskrift

Säljare

Köpare

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

Härmed intygas att jag/vi tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ekerö den

Ekerö den

Ort och datum

Ort och datum

Marita Stenbaek

Jan Stenbaek

Bilaga till frågelista

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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 möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. 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 gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysnings- skyldighet

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 medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto 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 inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvars- försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Egna anteckningar

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Egna anteckningar

[illegible]

