

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING  
Björn Järnsidas väg 17*



## Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

HUSBY 2:10  
Björn Järnsidas väg 17, 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](http://www.bjerkingthorn.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	12
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	13
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	14
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	18
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	19
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	20

## ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

### Objekt

Fastighetsbeteckning: HUSBY 2:10  
Adress: Björn Järnsidas väg 17  
Kommun: Ekerö  
Fastighetsägare: -----

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fastighetsägare  
Uppdragsnummer: 2024-077

### 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: **2024-04-12 klockan 08:00**  
Närvarande: Fastighetsägare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-04-12. 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:

Renoveringslista tillhandahölls vid besiktningstillfället.  
Kvalitetsdokument för båda våtrummen erhöles 2024-04-15

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 2016. Följande renoveringar och underhåll är utförda

- 2017 Renoverades WC/dusch på entréplan.
- 2017 Renoverades Köket på övervåning.
- 2017 Installerades vattenfiltrering för hela huset.
- 2017 Installerades en ny varmvattenberedare med frånluftsåtervinning.
- 2018 Omvandlades garaget till kök på entréplan.
- 2019 Ny avloppsanläggning i mark.
- 2022 Installerades 2st luft/luftvärmepump.
- 2023 Renoverades wc/dusch på övervåningen.

Uppllysningar om fel i  
fastigheten:

En del stopp uppkommer ibland i kök nere.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt 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>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p><b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att <u>snarast och helst inom sju dagar</u> meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b></p> <p>Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.</p>
Väderlek:	Ca 8 °C och sol
Byggnadstyp:	2 plans friliggande i souterräng
Byggnadsår:	1979
Grundläggning:	Souterränggrund med grundmurar av EW-element ovan en gjuten betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Puts på betongelement och träpaneler
Fönster:	3 glas isoler
Yttertak:	Sadeltak med beklädnad av takpappshingel ovan råspont
Uppvärmning:	Luft/luftvärmepumpar, braskamin och direktverkande el
Ventilation:	Självdagsventilation nere, frånluftsventilation uppe med återvinning mot värmepump för varmvattenberedning
Vatten	Borrad brunn
Avlopp:	Enskilt avlopp med bioreningsverk till infiltration

## NOTERINGAR

## HUVUDBYGGNAD

## UTVÄNDIGT

Mark:

Marken sluttar ner mot grunden mot baksidan. Se även riskanalys punkt 3:1.



Grundmur/Hussockel:

Souterränggrund med EW element är en känd riskkonstruktion. Dräneringsmatta mot grunden ligger bitvis löst mot grundmuren och har släpp i skarvar. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.



Fasad:

Fasadpaneler på gavlar har färgsläpp, bitvis kraftigt. Otätt in i fasad vid genomföring för köksfläkt till entréplan.





## Fönster/Dörrar:

Äldre isolerglas fönster i delar av huset.  
Fönsterbleck har glipor vid kanter och saknar bitvis uppvik på kortsidor. Se även riskanalys punkt 3:2.



## Yttertak:

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

Äldre torr och spröd takbeläggning av shingeltakpapp.

Äldre takplåtar med rostangrepp.

Med anledning av ovan noterade punkter samt ålder är taket i stort behov av omläggning.

Flack takbeläggning med takplåt, som även har en del bulor/glipor (ovan FD garagedelen)



## Övrigt:

Kondensvatten från värmepumpar leds ej bort från huset.  
Altandäck mot baksidan står bitvis löst ner mot markstenar.



## HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.

Inklädda EW element och golv i souterrängplan är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1.

### Entréplan

Entré/Hall 1:

----

Vardagsrum 1:

----

Kök/matplats 1:

Fuktskada i golv pga det nyligen uppkommit läckage på diskmaskinen, blött i ytgolv främst vid kyl/frys. Se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.



WC/dusch/tvättstuga:

Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Kvalitetsdokument uppvisades.

Otätt in i vägg bakom väggskaåp TV om tvättmaskinen.



Dåligt fall på golvbeläggningen.

Golvbrunnsmanschett sticker fram under skruvad klämring i golvbrunn.

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

El-uttag vid dörr ansluter lågt/nära golv.



Vattenrum:	Enklare tätskikt, golvbrunn saknas. Se även riskanalys punkt 3:3. 
Klädkammare:	----
Sovrum 1:	----
Sovrum 2:	----
<b>Övervåning</b>	
Trapp:	----
Entré/hall 2:	Tätskikt under klinker är ej besiktningsbart. Frånluftsvärmepump är placerad i hall utan avgränsning vid översvämning. Äldre golvbrunn, endast lokalt besiktigad från sidan. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.  Lösa elkablar kring elskåp.

	
Kök/matplats 2:	Kökskranen är ej spärrad (går att vrida utanför diskhon).
Vardagsrum 2:	-----
Balkong:	Färgsläpp på fasadpaneler och fönster, mindre rötskador kring fönster.
WC/badrum:	<p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Kvalitetsdokument uppvisades.</p> <p>Fönster i våtzon 1, placerat i duschdelen, otätt kring karm och bakfall på fönsterbräda.</p> <p>Rör genomföringar i golvtätskikt, vid WC och handfat.</p> <p>Tätskikt är ej synligt kring golvbrunn, ytan fylld med flytspackel.</p> <p>Dåligt/svagt fall på klinkergolv.</p> <p>Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:4.</p> 
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----

## Vind

Nockvind ovan huvudhuset är besiktigad.

Vind/luftspalt ovan FD garage är ej besiktningbar. Se även riskanalys punkt 3:5.



### 3. RISKANALYS

---

- 3:1 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 fukt, mögel och rötelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. EW-element är särskilt utsatta för fukt då konstruktion i blockelementen delvis är av trä som är extra utsatta och känsliga för fuktpåverkan. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt. avvikande lukt.
- 3:2 Otäta delar/glipor runt fönster kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.
- 3:3 Värmepump installerad i halldel kan vid läckage orsaka fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på kringliggande konstruktioner.
- Avsaknad av golvbrunn vid vattenreningsanläggningen kan orsaka ovanstående skador vid läckage.
- 3:4 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, otäta anslutningar ökar risken för ovanstående.
- Rörgenomföringar i våtzon 1 innebär en ökad risk då det är svårt att täta fullgott runt tappvattenrör.
- Otäta delar i tätskikt/väggar kan leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador vid läckage eller översvämning.
- Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rötelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/risker.
- 3:5 Vindskonstruktioner på hus med låglutande takkonstruktion är kända riskkonstruktioner, risk finns för att fuktig och varm luft ifrån inomhus miljön kan stiga upp och kondensera på det kalla vindsutrymmet via otätheter och/eller undermålig frånluftsventilation. Risk finns då för fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på vinden.

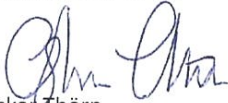
#### 4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Fuktskadan i köket ska utredas, dess orsak och omfattning ska klargöras för att sedan åtgärdas.

*Säljaren har utrett - besiktningssprotoll finns.*

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2024-04-12



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 dolda-försäkring.

#### Genomförandet

##### Uppdragsbekräftelse

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

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

#### Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

#### 1) Handlingar och upplysningar

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

#### 2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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



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

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

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

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

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

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

### Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

### Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

### Reklamation och preskription

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

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtandet. 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 utlåtandet 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 utlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtandet. 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 utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

**Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet**

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens-mannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

**Betalning och hävning**

Uppdragsgivaren skall erlægga 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 mannen eller något förhållande på dennes sida, får besiktningens mannen välja mellan att kräva att uppdragsgivaren betalar eller, om uppdragsgivarens dröjsmål med betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott, häva uppdragsavtalet.

Har besiktningens mannen 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 mannen 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 linolja och alkydharts. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

### 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.

### Brunnröta

Angrepp av brunnröta 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.

### 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

Slåtplåt 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 fuktinträngning 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

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

### Fasader

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

### Fönster/dörrar

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/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
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

## BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

### Resultat:

Entréplan kök:	79 Bq/m <sup>3</sup>
Entréplan sovrum 1:	149 Bq/m <sup>3</sup>

Indikationsmätning av radon ersätter inte en traditionell radonmätning då den kortaste tiden för avläst värde bör ligga på minst 10 dagar samt för långtidsmätning ska den vara på minst 2 månader. Indikationsmätningen är framtagen för att du som kund lättare ska kunna ta ett beslut om långtidsmätning respektive korttidsmätning är aktuell att genomföra. Vid en indikationsmätning så kan man dock oftast avläsa på kort tid om man har förhöjda värden av radon i inomhusluften. Indikationsmätning av radon kan inte ses som ett riktvärde utan måste alltid följas upp av en korttidsmätning under eldningsperioden om man vill ha ett tillförlitligt resultat. Resultatet av denna mätning kan inte användas mot besiktningsföretaget vid de fall man senare mäter upp högre resultat under en längre period än redovisat. **Vid värden över 150 Bq/m<sup>3</sup> rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Uppsala 2024-04-12

Oskar Thörn  
Bjerking & Thörn Konsulter AB  
Av RISE certifierad besiktningsman SBR.  
Byggnadsingenjör SBR  
Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning

## BILAGA 4: AREAMÄTNING

### UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-077

#### Objekt

Adress: Björn Järnsidas väg 17

#### Mätning

Mått är tagna på plats med en Leica Disto D2.

Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

#### Resultat

Boarea	190,78 m <sup>2</sup> +/- 2 %	
Biarea	17,67 m <sup>2</sup> +/- 2 %	
Ute förråd biarea	30,97 m <sup>2</sup> +/- 2 %	
Friggebod biarea	7,77 m <sup>2</sup> +/- 2 %	

#### Övrigt

Övriga kommentarer

Uppsala 2024-04-12



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Av RISE certifierad energiexpert.

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



## BILAGA 4: FUKTKONTROLL

### FUKTMÄTNING ELLER FUKTINDIKERING AV RISKKONSTRUKTION

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 2024-077

#### Objekt

Adress: Björn Järnsidas väg 17

#### Byggnad

Byggnadstyp:	Enplans villa med souterräng EW-element
Byggår:	1979
Uppvärmning:	Direktverkande el
Övrig:	----

#### Mätning

Fuktkontroll utförs med instrumentmodell Protimeter och Gann.

#### Resultat

Kontrollplatser;		Resultat
Sovrum 1	Närmast yttervägg	10,1% FK
Sovrum 1	Närmast invändig trappa	9,2% FK
Vind		9-12%FK
Kök	Närmast diskmaskin	70-99%FK

#### Kritisk värde

17% FK (\*)

Kontrollpunkter som visar ett resultat över kritiskt värde riskerar att drabbas av mögel, röta och avvikande lukt.

#### Bedömning/

#### Kommentar

Resultatet i sovrums 1 och vind är under kritiskt värde, skada i kök nere se fortsatt teknisk utredning punkt 4:1.

#### Övrigt

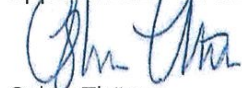
Relativ fuktighet (RF) indikerar i procent hur mycket vattenånga finns i luften i relation till hur mycket kan maximalt finnas vid en viss temperatur. Vid 100 % RF är luften mättad och fukten faller ut i form av kondens. Kritiskt värde gällande relativ fuktighet ligger vid 75 % RF för gran och furuvirke.

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda.

Fuktkvoten visar förhållandet mellan fuktinnehåll i kg och mängden torrt material i kg.

Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Uppsala 2024-01-01



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning







## Objekt

Uppdragsnamn	
Fastighetsbeteckning	<del>Hälsö Boda 4:19</del>
Referensnummer	P24508
Adress	Björn Järnsidas väg 17
Postnr/ort	178 91 Munsö
Byggnadsår	
Byggnadsyta	
Besiktningdag	2024-11-29
Besiktningstyp	Vattenskada
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar AB   08-58840000   Byggskador@lfgavleborg.se
Ansvarig för objektet	<del>Shafor Mohammad   073-732-0641   shafor.zam@gmail.com</del>
Försäkringstagare	<del>073-732-0641</del>
Ansvarig tekniker	Robin Hane   073-666 74 33   robin@ekerobygg.se
Närvarande	Robin Hane (Tekniker)

## Besiktning

Skadeorsak	Utrustning
Utrustning	Diskmaskin
Detalj som orsakat utströmning	Maskin
Central vattenfelsbrytare	Nej
Orsak till skada	Läckage i maskin
Märke/Fabrikat	Siemens
Vattentätt skikt	Nej
Larm under diskmaskin	Nej
Avstängningsventil	Ja, ovan skåp
Arbete utfört av behörigt/auktorerat företag	Okänd
Branschstandard	Okänd
Huvudsakligt utrymme där skada inträffat	Kök
Installationsår	2015
Byggnadsår	1980
Inträffade skadan under husets garantitid	Nej
Regress	Nej
Skadeomfattning	Laminatgolv och snickerier, betongen är förmodligen vattenskadad så avfuktning kommer behövas
Övriga observationer	Spricka i bänkskivan, kommer ut på besiktningen och huset är tömt på möbler samt att man har stängt av elen meddelar ft att det måste åtgärdas omgående
Åtgärdsförslag	Riva upp och avfukta ersätta det skadade materialet med nytt
Beboelighet	Ja
Överenskommelser med kunden	Sätta på elen igen

### Adress

Ekerö Bygg & Entreprenad AB  
Bryggavägen 110 (B4)  
178 31 Ekerö

### Kontaktuppgifter

0856031035  
skador@ekerobygg.se

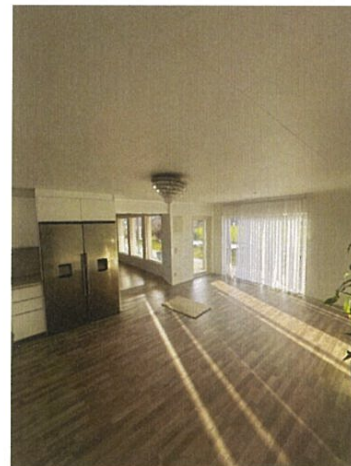
### Organisationsnummer

5560912940

2 (5)

## Utrymmen

<b>Kök</b>	Mått 5,86 m x 4,62 m x 2,40 m
<b>Golv</b>	Nettoyta 27,07 m <sup>2</sup> / Omkrets 20,96 m
<b>Ytskikt</b>	12,00 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	12,00 m <sup>2</sup> / CC-mått 600 mm
<b>Vägg</b>	Nettoyta 50,30 m <sup>2</sup>
<b>Ytskikt</b>	33,60 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	33,60 m <sup>2</sup> / CC-mått 600 mm
<b>Tak</b>	Nettoyta 27,07 m <sup>2</sup> / Omkrets 20,96 m
<b>Ytskikt</b>	12,00 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	12,00 m <sup>2</sup> / CC-mått 600 mm



<b>Allrum - Vardagsrummet</b>	Mått 6,29 m x 3,88 m x 2,40 m
<b>Golv</b>	Nettoyta 24,41 m <sup>2</sup> / Omkrets 20,34 m
<b>Ytskikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> / CC-mått <i>Ej angivet</i>
<b>Vägg</b>	Nettoyta 48,82 m <sup>2</sup>
<b>Ytskikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> / CC-mått <i>Ej angivet</i>
<b>Tak</b>	Nettoyta 24,41 m <sup>2</sup> / Omkrets 20,34 m
<b>Ytskikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> /
<b>Bakomliggande skikt</b>	0,00 m <sup>2</sup> / CC-mått <i>Ej angivet</i>

**Skadenummer**

28-9247-24

**Skadedatum**

2024-11-23



**Adress**

Ekerö Bygg & Entreprenad AB  
Bryggavägen 110 (B4)  
178 31 Ekerö

**Kontaktuppgifter**

0856031035  
skador@ekerobygg.se

**Organisationsnummer**

5560912940

4 (5)

MEPS



Skadenummer  
28-9247-24

Skadedatum  
2024-11-23

## Bilder

### Skadeomfattning



### Övriga observationer



#### Adress

Ekerö Bygg & Entreprenad AB  
Bryggavägen 110 (B4)  
178 31 Ekerö

#### Kontaktuppgifter

0856031035  
skador@ekerobygg.se

#### Organisationsnummer

5560912940

5 (5)

MEPS



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

KARTA

Stockholms västra lantmäteridistrikt

Upprättad år

Dir

Aktbilaga

1978

AB3:230/77 KA

Ärende Fastighetsreglering berörande Husby 2:1 och 2:4 samt avstyckning från Husby 2:4		Kommun Ekerö	Län Stockholm
Förrättningslantmätare <i>Erik Lilliehöök</i> Erik Lilliehöök		Registerområde Munsö	
		Registreringsbevis Registreringsdatum 1978-08-10 För fastighetsregistermyndigheten <i>Gunnar Westberg</i>	
Fastighet, område m m	Fig	Area hektar, m <sup>2</sup> delarea	± ändring/ summa
Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar			

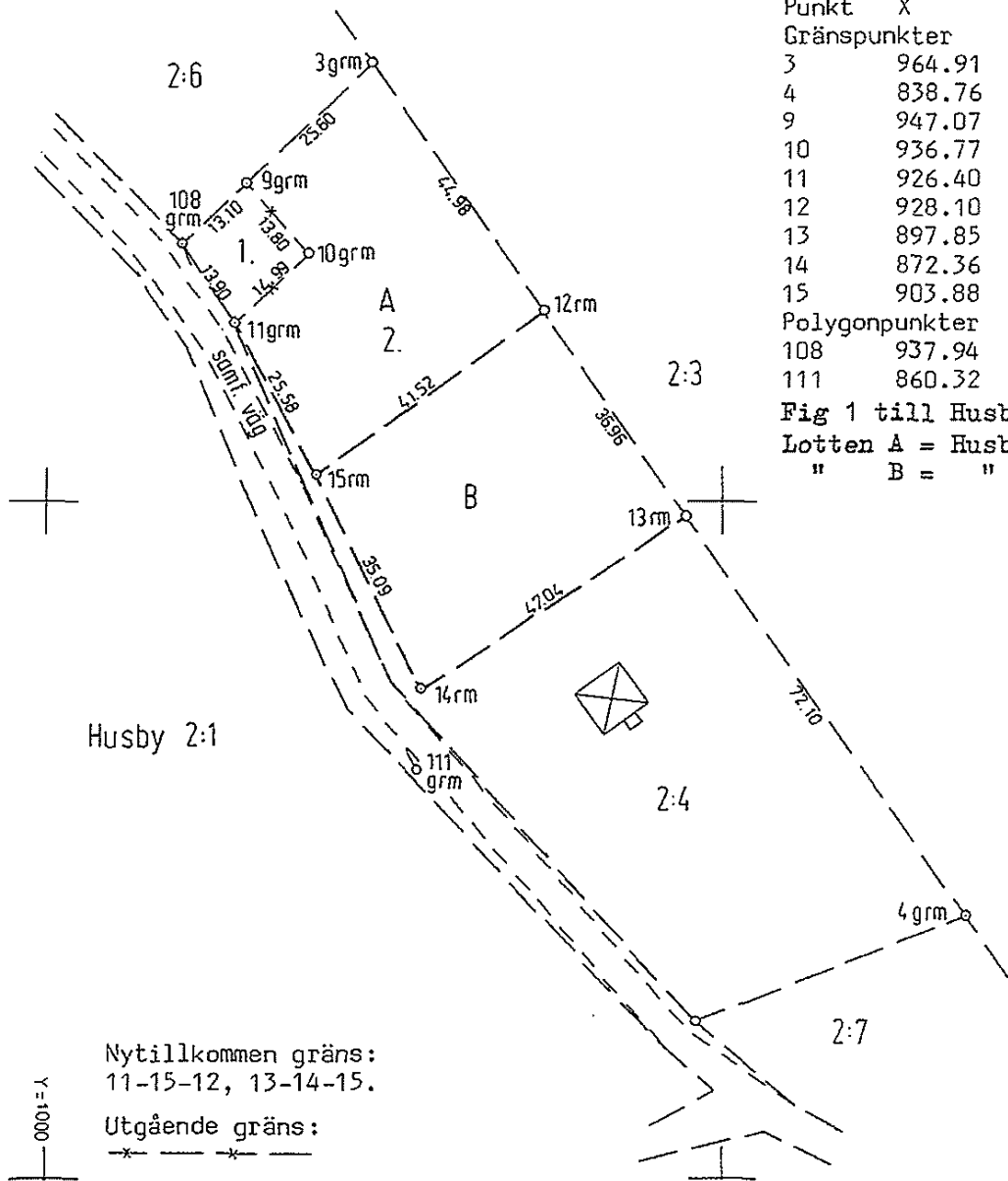
FASTIGHETSÄTTSLIG BESKRIVNING, aktbilaga BE

TEKNISK BESKRIVNING

Koordinatförteckning

Punkt	X	Y
Gränspunkter		
3	964.91	1047.59
4	838.76	1136.01
9	947.07	1029.22
10	936.77	1038.41
11	926.40	1027.58
12	928.10	1073.44
13	897.85	1094.68
14	872.36	1055.14
15	903.88	1039.71
Polygonpunkter		
108	937.94	1019.83
111	860.32	1054.59

Fig 1 till Husby 2:4  
Lotten A = Husby 2:10  
" B = " 2:11



Nyttillkommen gräns:  
11-15-12, 13-14-15.

Utgående gräns:  
\* - \* - \*

x = 900

x = 800

Lantmätariot BI 0343 1977-09 LiborTryck 783027

Framställd genom Nymätning	Skala 1:1000	Mätclass II	Koordinatsystem Lokalt
För det tekniska innehållet svarar Ing. Stig Örnjäger	Reg karta, lägesangivning 10860:95, 10870:04, 05		Beteckningsstandard

Mätning SÖ	Beräkning SÖ	Kartering SÖ	Ritn redigering BO coll 8Gr
---------------	-----------------	-----------------	--------------------------------

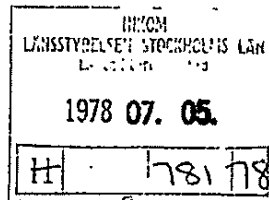
232

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Stockholms västra lantmäteridistrikt

1 **HANDLINGAR**

Upprättade år 1978	Dnr AB3:230/77
Ärende Fastighetsreglering berörande HUSBY 2:1 och 2:4 samt avstyckning från HUSBY 2:4	
Registerområde Munsö	
Kommun Ekerö	Län Stockholm



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN  
Stockholms västra lantmäteridistrikt

Ink 1978-08-16

Dnr.....

Till akten hör

.....1.....band

.....41.....numrerade sidor

.....1.....inneliggande karta

.....annan karta

Munsö 232

FASTIGHETSBLIDNINGSMYNDIGHETEN  
Stockholms västra lantmäteridistrikt

## BESKRIVNING

Datum  
1978-07-04

1 ..... BE  
Dnr  
AB3:230/77

Ärende Fastighetsreglering berörande HUSBY 2:1 och 2:4 samt avstyck- ning från HUSBY 2:4	Kommun Ekerö	Län Stockholm
	Registreringsdatum 1978-08-10	Dnr 781-78
Registerområde Munsö	<input checked="" type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret <i>Samuel Westberg</i> För fastighetsregistermyndigheten	

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, m <sup>2</sup>			± ändring/ 4 summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		avstår 3a	erhåller 3b			
<b>FASTIGHETSREGLERING</b>						
<u>Husby 2:1</u>	1	193		-193	Bengt Kristensson Kerstin Lévy Ingegerd Rudberg Gunilla K Dorsen	
<u>Husby 2:4</u>			193	(+193)	Georg Larsson	
Ersättning: Se ersättningsbeslut, aktbilaga PR						
<b>AVSTYCKNING</b>						
Lotten A ° <i>Husby 2:10</i>	1 2		193 1464	1657	Jan Johansson Väsby gård 170 10 EKERÖ 00-11	
Lotten B ° <i>Husby 2:11</i>				1587	Benny Arvsäter Kersö gård 170 10 EKERÖ 00+11	
I tjänsten: <i>Erik Lilliehöök</i> Erik Lilliehöök Förrättningslantmätare						



Ärenden	Fastighetsreglering berörande HUSBY 2:1 och 2:4 samt avstyckning från HUSBY 2:4		
	Registerområde Munsö	Kommun Ekerö	Län Stockholm
Förrättningslantmätare	Namn Erik Lilliehöök		Handläggningsställe FBM:s kontor
Protokollförare	Namn Erik Lilliehöök		Handläggning <input checked="" type="checkbox"/> Utan sammanträde <input type="checkbox"/> Med sammanträde
Sakägare m m	Namn m m Bengt Kristensson, Kerstin Lévy, Ingegerd Rudberg och Gunilla K Dorsen, ägare av Husby 2:1.  Georg Larsson, ägare av Husby 2:4.  Jan Johansson och Benny Arvsäter, förvärvare av de till avstyckning föreslagna områdena genom köpekontrakt 1977-08-24, se aktbilagorna B och C.		
Yrkande	Sakägarna yrka att ansökningarna, aktbilagorna A1 och A2, skall omfatta fastighetsreglering och avstyckning enligt förrättningskartan med beskrivning, aktbilagorna KA och BE.		
Fastighetsbildningsbeslut	<p><u>Skäl:</u></p> <p>Fastighetsregleringen leder till en lämpligare fastighetsindelning och sker enligt bestämmelserna i 5 kap. 4 § 1 stycket, 5 kap. 5 § 1 stycket och 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen.</p> <p>Avstyckningen omfattar de områden, som avses i ovannämnda köpekontrakt. Områdena skall användas till permanent bostadsändamål. Rätt att draga avloppsledning över Husby 2:1 finnes, se aktbilaga D.</p> <p>Byggnadsnämnden har tillstyrkt avstyckningen vid sammanträde 1977-09-26, se aktbilaga E.</p> <p>Avstyckningen överensstämmer med villkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen.</p> <p><u>Beslut:</u></p> <p>Fastighetsreglering och avstyckning skall äga rum enligt karta med beskrivning, aktbilagorna KA och BE.</p> <p>Avstyckad fastighet skall ej besvärmas av fordran, som avses i 10 kap. 9 § 1 stycket fastighetsbildningslagen.</p>		

Tillträde	Tillträde till den genom fastighetsregleringen överförda marken har redan skett.
Ersättningsbeslut	<p><u>Skäl:</u></p> <p>Överenskommelse enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen föreligger mellan sakägarna, se aktbilaga F. Enligt denna skall ersättning för överförd mark utgöra 2000 kronor, vilken summa har erlagts.</p> <p>Fastighetsregleringen är utan betydelse för sådana rättsägare, som avses i 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen.</p>
Angående förrättningskostnader	<p><u>Beslut:</u></p> <p>För den överförda marken skall ersättning utgå med 2000 kronor, som ägaren av Husby 2:4 har betalt till ägarna av Husby 2:1.</p> <p>Räkning rörande fastighetsregleringen skickas till Georg Larsson.</p> <p>Kostnaderna för avstyckningen betalas med hälften vardera av Jan Johansson och Benny Arvsäter.</p>
Aktmottagare	Benny Arvsäter.
Avslutningsbeslut och besvärshänvisning	<p>Förrättningen avslutas. Den, som vill besvara sig över förrättningen, får anföra besvär hos Stockholms tingsrätt, fastighetsdomstolen, fack, 104 20 STOCKHOLM. Besvären skall ha kommit in till tingsrätten inom fyra veckor från denna dag eller senast 1977-08-01.</p> <p>Om besvär anföras skall vid besvärslagan fogas två avskrifter av denna och av handlingar, som eventuellt höra till inlagan.</p> <p>Vid protokollet:</p> <p><i>Erik Lilliehöök</i></p> <p>Erik Lilliehöök Förrättningslantmätare</p>

Datum  
2017-07-11

~~BJÖRN JÄRNSIDAS VÄG 17~~

BJÖRN JÄRNSIDAS VÄG 17  
178 91 MUNSÖ  
Bilaga: Hur man överklagar

DB § 402

Dnr BYGG.2017.134

231

### **Bygglov och startbesked för fasadändring av enbostadshus på fastigheten HUSBY 2:10, Björn Järnsidas väg 17**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för fasadändring av enbostadshus innebärande att garageporten ersätts med glasparti, med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL), på fastigheten Husby 2:10.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge startbesked för åtgärden enligt ovan samt för håltagning i bärande konstruktion (dörröppning in till kök) enligt 10 kap 23 § PBL. Samt att byggnadens planering påverkas då garaget om 32 kvm byggs om till kök.

Byggnadsnämnden noterar att Stefan Thorstensson, SC1188-11, behörighet K anmälts som kontrollansvarig och fastställer byggherrens förslag till kontrollplan inkommen 2017-07-06 för projektet med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § plan- och bygglagen (PBL).

#### **Tillägg till kontrollplan**

- Projektet skall utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).
- Besiktning av brand- o sotningssakkunnig. S k sotarintyg skall lämnas.
- Egenkontroller för VA-installationen skall kontrolleras av kontrollansvarig.

#### **Redovisning av kontroller:**

- Anlitad entreprenör och projektör skall intyga att dokumenterad egenkontroll genomförts (PBL 10 kap 8 §).
- Kontrollansvarig ska verifiera att entreprenör/er och projektör/er utfört egenkontroller, vilket dokumenteras genom att det godkända förslaget till kontrollplan inlämnas med signerade kontrollpunkter.

---

#### **Avgifter**

Bygglov/ Startbesked, beslut om kontrollplan 3 800 :-  
Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. \_\_\_\_\_

---

- Kontrollansvarig ska intyga i ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan samt notera när byggnadsarbetena påbörjats resp avslutats.
- Relationsritningar ska lämnas vid ändringar, som ej kräver ändringslov. Alla avvikelser från bygglovet skall godkännas av stadsarkitektkontoret innan åtgärden påbörjas, varvid ändringslov kan komma att krävas.
- Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked. Byggherren skall skicka in ansökan om slutbesked till stadsarkitektkontoret.

**Samrådsmöte**

- Tekniskt samråd erfordras ej i enlighet med 10 kap 14 § PBL.

**Upplysning**

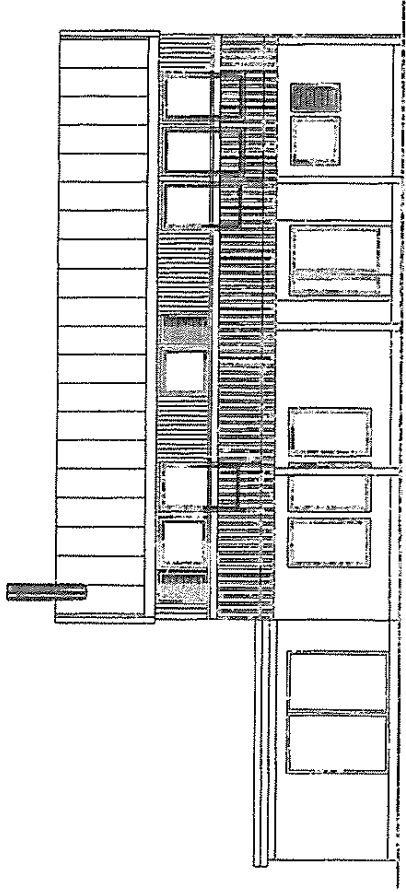
- Bygglov/startbesked och däri fastställd kontrollplan upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjats inom två år från laga kraftdatum.
- Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan. Avgifterna är enligt den taxa som fastställts av kommunfullmäktige.
- I enlighet med kulturmiljölagen gäller följande: Om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.
- Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

**Avgifter**

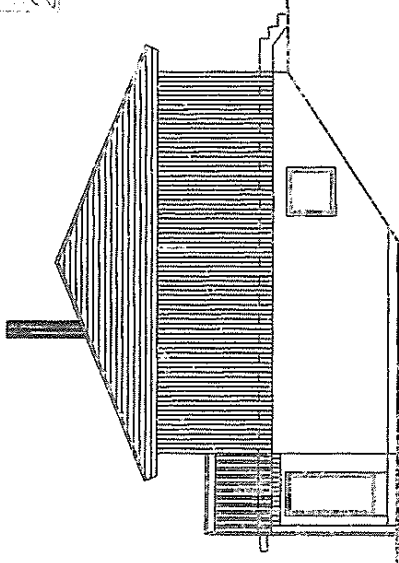
Bygglov/ Startbesked, beslut om kontrollplan 3 800 :-  
Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. \_\_\_\_\_

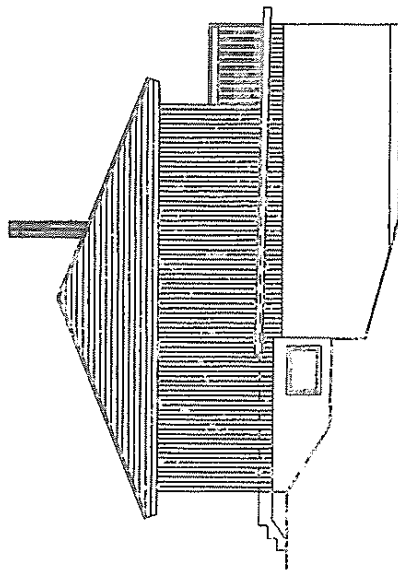




FASAD MOT VÄSTER  
SKALA 1:100



FASAD MOT SÖDER  
SKALA 1:100

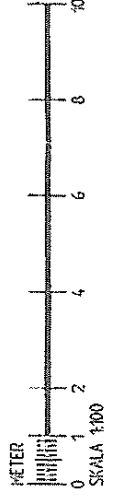


FASAD MOT NORR  
SKALA 1:100

BYGGLOV  
TILLHÖR BESLUT  
2017-07-11  
DSS 407  
EMIMA HENRIKSSON  
Ekerö Byggnadsnämnd

2017.134 2.31

BYGGLOVSRITNING	
Jonsson & Jonsson Arkitekter AB	
HUSBY 2:10 EKERÖ KÖPELUT	
A: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
B: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
C: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
D: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
E: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
L: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
M: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
N: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
O: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
P: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
Q: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
R: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
S: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
T: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
U: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
V: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
W: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
X: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
Y: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
Z: <small>Ärendet gäller bygglov för utbyggnad av garage till huset.</small>	
SKALA	A300-02



Delegationsbeslut: DB § 292  
Datum: 2024-03-15  
Diarienummer: BYGG.2017.134

## **Slutbesked - Bygglov för om- o tillbyggnad av komplemetbyggnad ( garage) på fastigheten HUSBY 2:10, Björn Järnsidas väg 17**

### **Beslut**

Byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet och byggnadsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att ge slutbesked i enlighet med 10 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Byggnadsverket får därmed tas i bruk.

### **Upplysningar**

Ärendet avslutas och inga fler ändringar kan göras.

---

För byggnadsnämnden enligt delegationsordning punkt 4.44

Tommy Hellgren  
Bygglovssamordnare

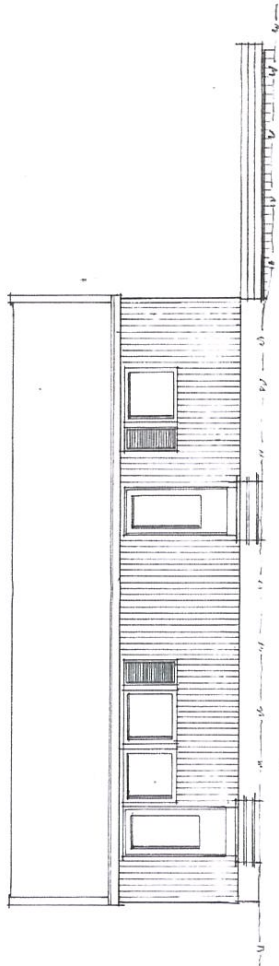
Beslutet har signerats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

### **Expedieras till:**

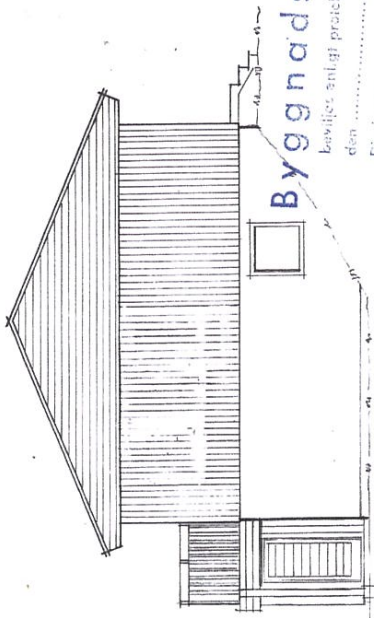
Sökande



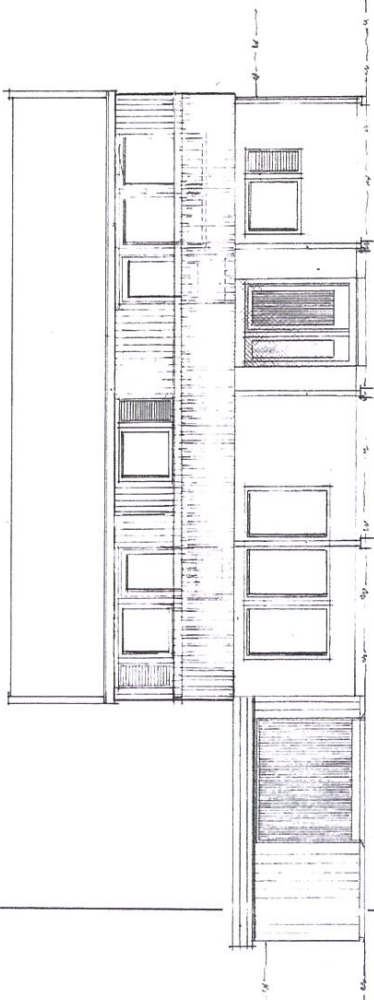




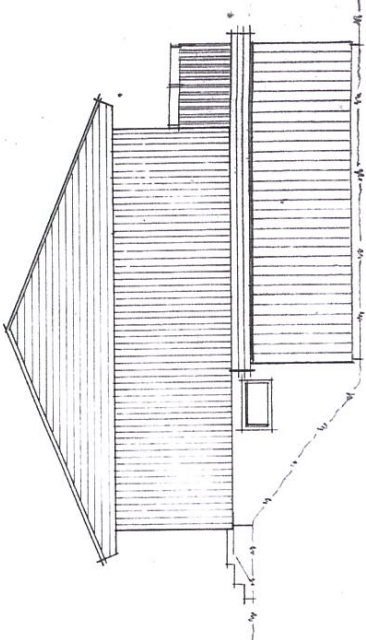
FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT SÖDER



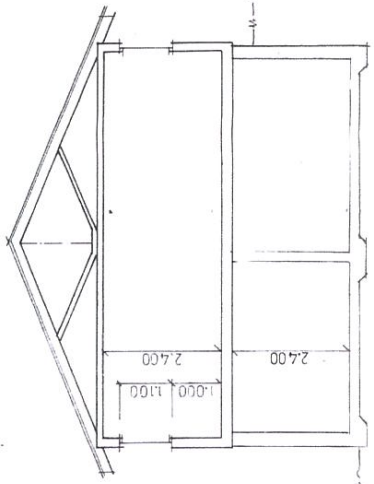
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NÖRRA  
 EKERÖ KOMMUN  
 Byggnadsnämndens arkiv  
 1978-08-08  
 Diarienummer: 08-462520  
 Utgått år

Byggnadslov  
 Lovligt enligt protokoll  
 den .....  
 Ekerö nr .....

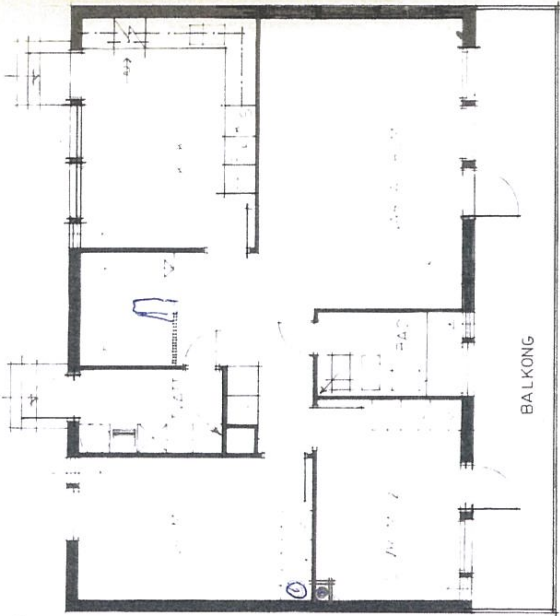
Ekerö byggnadsnämnd



SEKTION

REV	REVIDERINGEN AVSER	SIGN	DATUM
AVST. FRÅN HUSBY 24, LITT A EKERÖ K:IN BYGGHERR: JAN JOHANSSON FASADER SEKTION			
SKALA	1:100	RITNINGSR	865-A2
MOELVEN BRUG AB BOX 657 126 06 HAGERSTEN 6 08 46 25 20 STOCKHOLM 1314 17 09 <i>J. Hallgren</i>			

12.350



VÅNINGSPÅN

# Byggnadslov

5.000

beviljas enligt protokoll

den 8/11/15

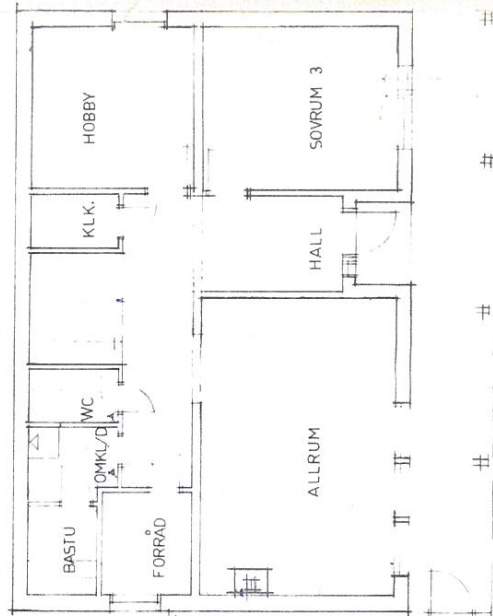
Diarie nr. 010.231...

## Ekerö byggnadsnämnd

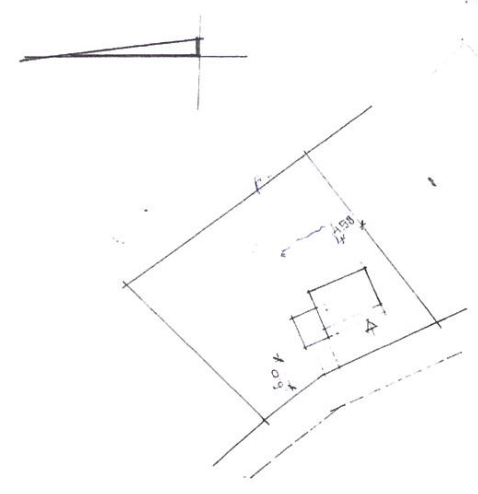
*[Signature]*

TILLHÖR EKERÖ BYGGNADSNÄMNDENS  
BESLUT 19/8411/15 S. 10/14

12.200



KÄLLARPLAN



SITUATIONSPLAN SK. 1:1000

*Sven Gägerberp.  
0877400104*

**MOELVEN  
BRUG AB**

AVST. FRÅN HUSBY 24 LITT A  
EKERÖ K:IN  
BYGGHERRE: JAN JOHANSSON

ÅRSRÄKONINGEN  
ÅRSRAPPORTEN  
*[Signature]*

1:100  
1:1000  
1:2000

865-A1

6509

Delgivning till	Sökandens namn och postadress
	Jan Johansson Väsby Gärd, Munsö 170 10 EKERÖ

Byggnadslov

Ärende och beslut

§ 904

Dnr 1/1976

086.331

Husby 2:10, Munsö  
Nybyggnad av enfamiljshus och garage

För området gäller utomplansbestämmelser. Byggnadsföretaget är emellertid hänförligt till tätbebyggelse varför tätbebyggelseförbud råder jämlikt § 56 mom 1, sista stycket byggnadsstadgan. Länsstyrelsens dispens erfordras. Länsstyrelsens dispens meddelad 1978-11-17. Hälsovårdsnämndens godkännande föreligger. Byggnadsnämnden beslutar bevilja byggnadslov.

Villkor

Text efter markerad ruta gäller.

- byggnadens läge i höjd och plan skall rättas efter de anvisningar som lämnas vid byggnadsnämndens utsättning
- skriftlig anmälan om ansvarig arbetsledare skall inlämnas till byggnadsnämnden innan utsättning sker
- byggnadskonstruktionsritningar med beräkningar inlämnas till byggnadsnämnden senast 14 dagar innan byggnadsarbetet påbörjas
- Ventilationsritningar inlämnas till byggnadsnämnden innan byggnadsarbetet påbörjas
- VA-byggnadslov erfordras. Ansökan med teknisk översiktsbeskrivning samt erforderliga ritningar skall inlämnas för byggnadsnämndens prövning. Handlingarna skall vara byggnadsnämnden tillhanda innan utsättning kan ske.

ANMÄLNINGAR

Till byggnadsnämnden skall anmälan göras enligt följande:

- då företaget påbörjas
- då schaktning eller sprängning till grundbotten blivit utförd eller pålning skall påbörjas
- då ledning för VA-installation och dräneringsledning lagts. Anmälan skall vara inkommen senast två dagar före täckning av ledning
- då grundläggning verkställts men innan första bjälklaget utföres. Alla bärande källarväggar skall således vara uppförda
- då byggnadens bärande stomme samt skorsten uppförts men innan putsning eller annan ytbehandling verkställs eller golv inläggs
- då företaget slutförts.

Dessutom skall anmälan göras för armeringsbesiktningar.

Anmälan skall vara inkommen senast 2 dagar före gjutning.

ANMANING

Sökanden anmanas att om beslutet bevisligen underrätta grannar och andra, som kan beröras därav.

Dessutom erinras om bestämmelserna i lagen den 17 dec. 1971 om igångsättningstillstånd för byggnadsarbeten (SFS 1971:1204), varom närmare besked lämnas av länsarbetsnämnden.

Avgifter

Granskning och besiktning, kr

Nybyggnadskarta, kr

Summa avg. kr

1.762,-

Underskrift

*Jan Johansson*

# Kvalitetsdokument

Egenkontroll enligt BBV 21:1, Bygggeramikrådets Branschregler för våtrum

Behörig entreprenör Mälare Platt & Renovering  
Bygggeramikrådets  
behörighetsnummer 202005155 Org.nummer 861102-6819  
Ansvarsförsäkring i försäkringsbolag Trygghansa  
Objekt Björn järnsidas väg 17, 178 91 Munsö  
Beställare ~~Stavros Mönninghoff~~  
 Nyproduktion  Renovering  
Arbetena utförda under tiden från 2022-05-08 till 2022-06-01

Av Bygggeramikrådet godkända tätskiktssystem enligt BBV, Bilaga C

■ Golv Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A  
■ Vägg våtzon 1 Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A  
■ Vägg våtzon 2 Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A

## Egenkontrollen innefattar följande kontrollpunkter med hänvisning till kapitel 6:533 i Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020: 4, BBR

- Underlagen uppfyller branschreglernas krav.  
Golv:  Ja  Nej Vägg:  Ja  Nej Om "Nej", förtydliga nedan.
- Lutning på golv mot golvavlopp uppfyller branschreglernas krav (1:25-1:150/1:100-1:200) innan tätskikt applicerats.  Ja
- Har ny typgodkänd golvbrunn installerats eller är befintlig golvbrunn typgodkänd och intakt  Ja
- Ny golvbrunn monterad av annan entreprenör  Ja
- Golvbrunnen är fast monterad, korrekt placerad och i nivå med tätskiktet  Ja
- Tätskiktsarbetet är utfört enligt aktuell monteringsanvisning  Ja
- Finns andra genomföringar i tätsikt än avlopp i golvet?  Ja  Nej Om "Ja", förtydliga nedan.

Övriga upplysningar/eventuella avvikelser från Bygggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV

---

---

---

---

Namn på behörig plattsättare som applicerat tätskiktet Robin Turk

Våtrumsansvarig arbetsledare Robin Turk

vatten  
täta  
våtrum

Bygggeramikrådet

Ort och datum Stockholm 2024-04-15  
Signerat via BankID av ROBIN TÜRK  
Dokumentet avser (ange antal) 1 våtrum. Se 2.5.1 i BBV.  
Bilaga A (original) och monteringsanvisning till  Beställare  
Kopia och monteringsanvisning till  Behörigt företag

# Kvalitetsdokument

Egenkontroll enligt BBV 21:1, Bygggeramikrådets Branschregler för våtrum

Behörig entreprenör Mälare Platt & Renovering  
Byggeramikrådets  
behörighetsnummer 202005155 Org.nummer 861102-6819  
Ansvarsförsäkring i försäkringsbolag Trygghansa  
Objekt Björn järnsidas väg 17, 178 91 Munsö  
Beställare ~~Salva Mohamed~~  
 Nyproduktion  Renovering  
Arbetena utförda under tiden från 2017-03-18 till 2017-04-11

Av Byggeramikrådet godkända tätskiktssystem enligt BBV, Bilaga C

■ Golv Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A  
■ Vägg våtzon 1 Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A  
■ Vägg våtzon 2 Tillverkare/Leverantör Mira Systembenämning Mira SE1A

## Egenkontrollen innefattar följande kontrollpunkter med hänvisning till kapitel 6:533 i Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020: 4, BBR

- Underlagen uppfyller branschreglernas krav.  
Golv:  Ja  Nej Vägg:  Ja  Nej Om "Nej", förtydliga nedan.
- Lutning på golv mot golvavlopp uppfyller branschreglernas krav (1:25-1:150/1:100-1:200) innan tätskikt applicerats.  Ja
- Har ny typgodkänd golvbrunn installerats eller är befintlig golvbrunn typgodkänd och intakt  Ja
- Ny golvbrunn monterad av annan entreprenör  Ja
- Golvbrunnen är fast monterad, korrekt placerad och i nivå med tätskiktet  Ja
- Tätskiktsarbetet är utfört enligt aktuell monteringsanvisning  Ja
- Finns andra genomföringar i tätsikt än avlopp i golvet?  Ja  Nej Om "Ja", förtydliga nedan.

Övriga upplysningar/eventuella avvikelser från Byggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV

---

---

---

---

Namn på behörig platsättare som applicerat tätskiktet Robin Turk

Våtrumsansvarig arbetsledare Robin Turk

vatten  
täta  
våtrum

Byggeramikrådet

Ort och datum Stockholm 2024-04-15  
Signerat via BankID av ROBIN TÜRK  
Dokumentet avser (ange antal) 1 våtrum. Se 2.5.1 i BBV.  
Bilaga A (original) och monteringsanvisning till  Beställare  
Kopia och monteringsanvisning till  Behörigt företag

## Frågelista - Fastighet

**Säljare****Objekt**

Fastigheten Ekerö Husby 2:10 med adress Björn Järnsidas väg 17, 178 91 Munsö

**Frågor att besvara om fastigheten:**

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2017 1 b. När är byggnaden uppförd? 1979
- 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? Ja, 2024-04-12
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Ja 2018 garage ombyggt till kök.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
2017 Renoverades WC/dusch på entréplan.  
2017 Renoverades köket på övervåningen.  
2017 Installerades vattenfiltrering för hela huset.  
2017 Installerades en ny varmvattenberedare med frånluftsåtervinning.  
2019 Ny avloppsanläggning samt målning av fasad.  
2022 Installerades 2 st luft/luft-värmepumpar.  
2023 Renoverades WC/dusch på övervåningen.
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?

Avlopp i köket på nedervåningen behövs rensas och vatten samlar då och då. Allt annat är bra.

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

Ja, 2019

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

Nej.

Antal personer i hushållet: 7

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Ja april 2024

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej.

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?

Nej.

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Ja indikationsmätning 2024-04-12, entréplan kök 79 Bq/3 och sovrum 149 Bq/m3

Skorsten? När? Ja 2024

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.

Nej, men avloppsrensning är alltid bra att göra.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

8

**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



## Bilaga till frågelista

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

<b>Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet</b>	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.
<b>Köparens undersökningsplikt</b>	<p>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, kryppgrunder 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.</p> <p>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.</p> <p>Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. 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.</p> <p>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.</p>
<b>Anlitande av besiktningsman</b>	<p>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.</p> <p>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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska</p>

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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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 upplysningskyldighet 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

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

