



Contura

BILAGA TILL OBJEKT BESKRIVNING
Ölstavägen 100

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

ÖLSTA 1:35

Ölstavägen 100, 179 98 Färentuna



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 kontakter 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

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

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon 19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Ölsta 1:35
Adress: Ölstavägen 100, 179 98 Färentuna
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Svetlana Milovanovic, Milan Milovanovic

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Nikola Milovanovic, Milan Milovanovic
Uppdragsnummer: **2024-067**

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: **2024-04-08 klockan 08:00**
Närvarande: Milan Milovanovic

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-04-08

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:

Husritningar 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 2003. Följande renoveringar och underhåll är utförda

- 2013 Färdigställdes WC/dusch
- 2022 Nytt avlopp, 3 kammarbrunn till infiltration
- 2024 Byte av frånluftsvärmepump

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Fasaden är i behov av målning.

Skador i parkett uppkom utanför tvättstuga vid läckage på FD värmepump 2024.

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 snarast och helst inom sju dagar 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 10 °C och sol

Byggnadstyp:

1 plans friliggande hus

Byggnadsår:

2001

Grundläggning:

Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering

Stomme:

Trä

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan gummidraperade boardskivor

Uppvärmning:

Frånluftsvärmepump via vattenburet golvvärmesystem, braskamin och luft/luftvärmepump

Ventilation:

Frånluftsventilation med återvinning mot värmepump

Vatten

Enskilt via borrarad brunn

Avlopp:

Enskilt via 3 kammarbrunn till infiltration

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	-----
Fasad:	Fasadpaneler har färgsläpp, bitvis kraftigt i söderläge. Algpåväxt på fasader/trädetaljer mot skuggsidor. 
Fönster/Dörrar:	Fotplåtar saknas under altandörrar 2 st. Färgsläpp, bitvis kraftiga på fönster/dörrar. 

Yttertak:

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

Underlagstak med boardskivor klassas som en svag undertaksskonstruktion.

Takpanna motnock vid takfot mot parkering hade vid besiktningen lossnat, rötskada på läkt under, takpannan återmonterades vid besiktningen.

Takplåt för ventilation hade vid besiktningen lossnat, takplåten monterades hjälpligt på besiktningen.

Mosspåväxt på delar av betongpannorna.

En del snedvridna takpannor i ränndalar/takbrytningar.

Takpannorna är enspikade.

Nockband saknas under nockpannorna.

Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.

**Övrigt:**

Kondens/avfrostningsvatten från luft/luftvärmepump leds ej bort.

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

Allmänt	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Avvikande lukt av tobaksrök noterades i huset vid besiktningen.
Entréplan	
Entré/Hall:	----
Sovrum 1:	----
Sovrum 2:	----
Sovrum 3:	----
WC/dusch/badrum/bastu:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Tätskikt är över 20 år gammalt. Fönster i våtzon 1, placerat vid badkar. Rör genomföringar i vägg vid duschdelen. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2. Bastu var vid besiktningen belamrad med bohag, utgår. 
Sovrum 4:	----

WC/dusch:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart.> Kvalitetsdokument uppvisades ej. Tätskikt är ej synligt kring golvbrunn, ytan är täckt med flytspackel. Otätt kring dörr, taklister saknas. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.  
Klädkammare:	Tätskikt/fuktlarm saknas vid golvvärmefördelare. 
Tvättstuga/pannrum:	Tätskikt under klinker är ej besiktningsbart. Tätskiktet är över 20 år gammalt. Otätt ner i betongplatta kring inkommande vattenledning. Otätt kring tröskel, svällskada på foder för dörr mot baksidan. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.  

Vardagsrum:	Missfärgningar/släpp i parkett mot tvättstuga, SV gavelhörn och kök/hall, torra vid besiktningen. 
Kök/matplats:	Kraftiga släpp och skador på skivor/köksinredning/golv.

Vind

Nockvind:	Boardskiva ca ovan sovrums 2 har lossnat och hänger ner. Kraftig fuktros i takvinkel mot baksidan. Glipa mellan boardskiva ovan WC/dusch/badrum. Fuktrosor noteras generellt kring takgenomföringar. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1. Vinden är besiktigad hela vägen in.
-----------	---



3. RISKANALYS

- 3:1** Huset har undertak av takboard. Det är känt att takboard är relativt fuktkänslig och att det ofta uppträder missfärgningar/fuktfläckar på grund av att snö/regn kan leta sig in under plåtbeslag och takpannor vid hårda vindlaster eller trasiga takpannor och brister vid takplåtar. Om så är fallet kan detta orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i underliggande konstruktioner. Viktigt att noterade brister på taket åtgärdas då underlagstaket inte har något vidare fuktmotstånd. Det rekommenderas att kontinuerlig och löpande kontroll sker av tak och vindsutrymmena för att säkerställa att förhållandena inte förändras/förvärras.

Mosspåväxt på tak kan på sikt komma att skada underliggande takkonstruktion med fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador som möjlig följd.

Avsaknad avnockband kan leda till fuktinslag in undernockpannorna samt inträngning av löv mm under takpannorna.

- 3:2** Äldre tät/ytskikt har nedsatt funktion vilket innebär att ytskiktet/tätskiktet inte längre är vattentätt och risk finns för att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet.

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.

Rör genomföringar i våtzon 1 innebär en ökad risk då det är svårt att täta fullgott runt tappvatten och värmerör.

Otäta håltagningar i våtrum samt särskilt i våtzon 1 är en risk vid fuktbelastning av aktuellt område.

Brister i golvetstätskikt med dåligt uppvik mot tröskel är en risk.

Ovanstående kan leda till att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan förekomma/uppstå i anslutning till noterade brister/risker.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Uppsala 2024-04-08



Oskar Thörn

Av RISE 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 uppdragsbegränsningen.

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Ansvar för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

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

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaftelsen 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 yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer.

Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

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

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

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

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 golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen 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. Vattenången 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. Byggmateriel 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	30 år
(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

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (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

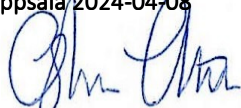
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	32 Bq/m3
Entréplan sovrum 3:	22 Bq/m3

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/m3 rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Uppsala 2024-04-08



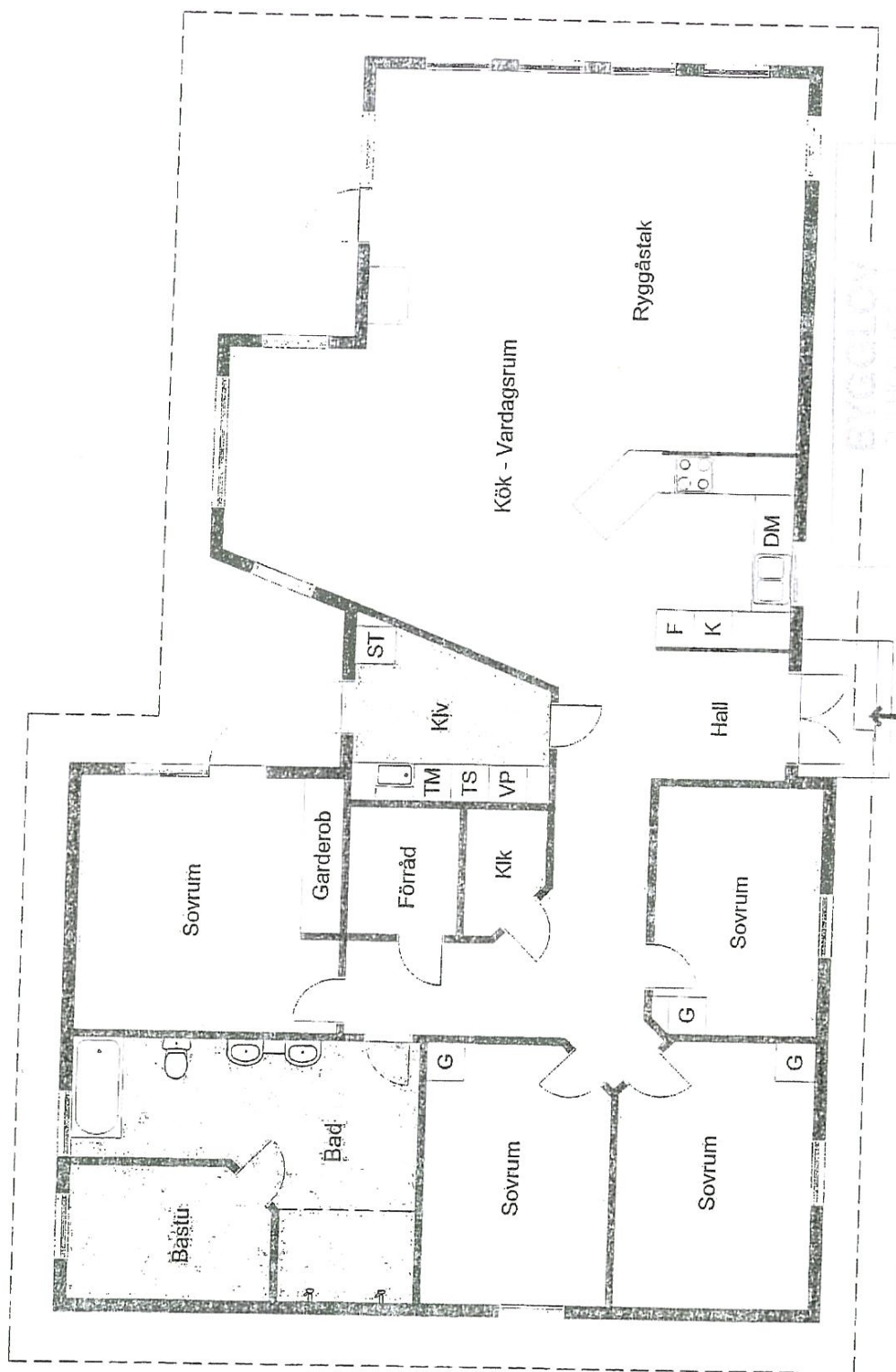
Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

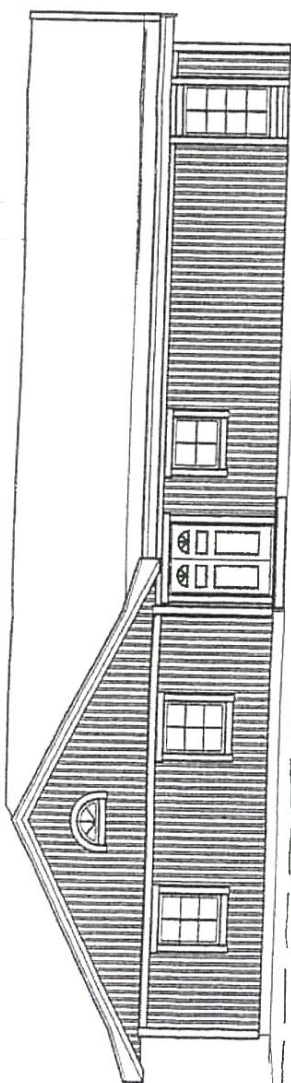
Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



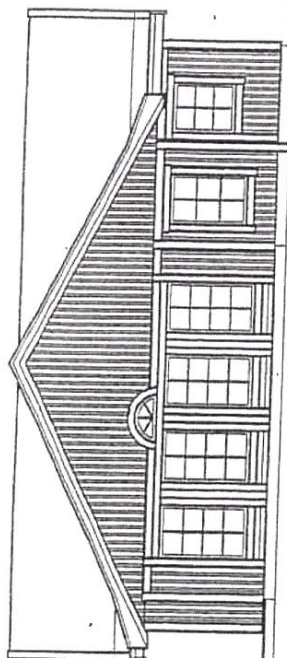
0 1 2 3 4 5m
 Måtten baseras på ett original, viss avvikelse kan förekomma.
 Svensk Fastighetsförmedling

2004-03-16 072

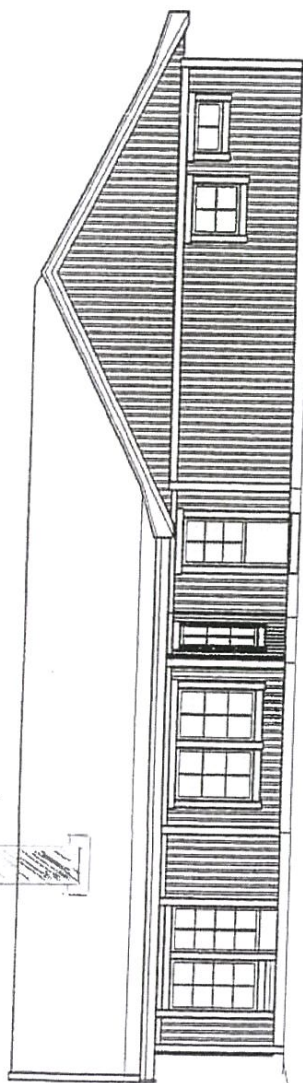
STADSBYGGNADSKONTORET
 2004-02-12
 Diarienummer 2004.133-234



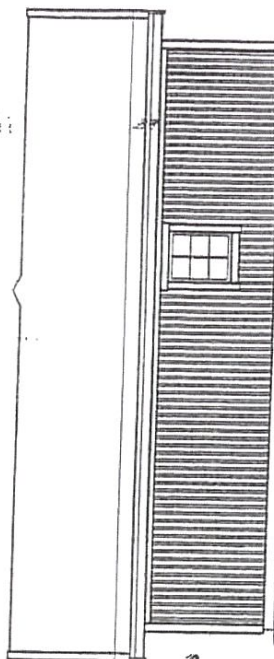
FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT NORDÖST

A	Bel	Ant	Ändringen avser	Stäm	Datum
					2004-02-26
TRIVSELHUS					
Trivselhus AB					
S-570 10 Korsberga					
Tel. 0383/208 00					
Fax. 0303/208 90					
Order nr.	Husnr.	Färdigställe	System		
3683		ENPLANSHUS SPECIAL	P 240		
ÖLSTA 1:35					
EKERÖ KOMMUN					
Namn					
JOHN MIKKONEN					
Husnr.					
FASADER					
Sign	Stäm	Rikt. nr.			
DJ	E100				
Datum					

BYGGKONSULT I VETLANDA AB

2004-02-12

Diarienumr. 2004-133

Diarietplanbeteckn. 231

Stadsarkitektkontoret

BYGGLOV

TILLHÖR BESLUT

2004-03-11 § D72

BYGGKONSULT I VETLANDA AB

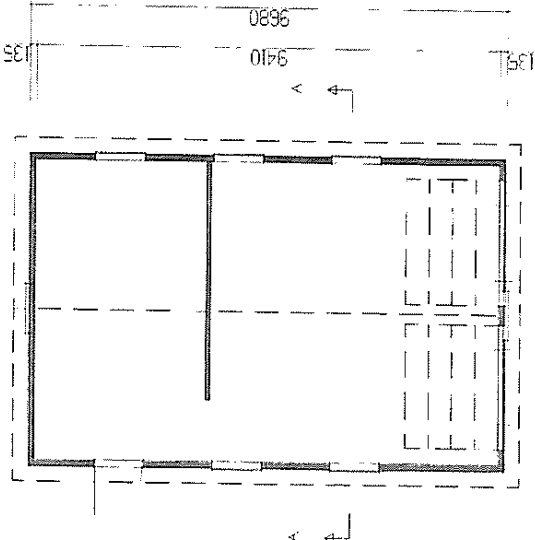
20 215

CL

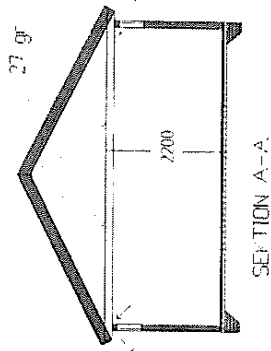
Den här ritning är Mellby Industris egendom och får ej kopieras eller spridas tillstånd för ej heller användas som konstruktionsritning annat än vid leverans av Mellbys produkter. MISSBRUK BETRAS!



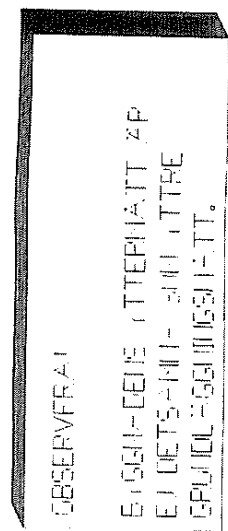
FASADER



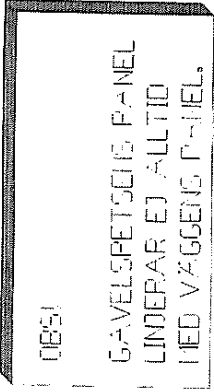
PLAN



SECTION A-A

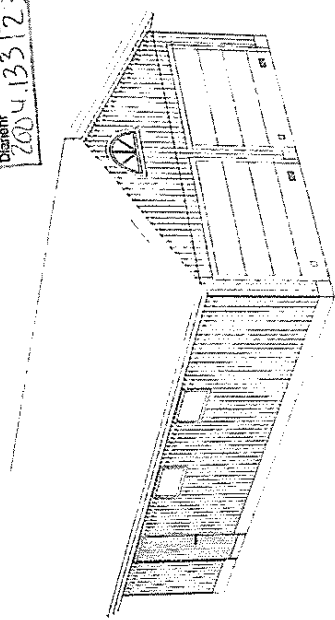


OBSERVFRÄT



OBS

GÅVELSPETSIGS PANEL
LINDEPAR EJ ALLTID
MED VÄGGENS PANEL.



PERSPEKTIV

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2004-02-12
Dokument
2004.133.231
Dagteckning

TILLHÖR BESLUT
2004-03-16 § 122
TORBJÖRN MARTINSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

Mellby
Svea Mellby
45 34 SÖDERSTRÅKET 100 - 40 A
101 00 STRÅKET
FELER
2004-02-12
2004-02-12
2004-02-12

101 00 STRÅKET
FELER
2004-02-12
2004-02-12
2004-02-12

BET

Fastighetsrättslig beskrivning, se Beslut, aktbilaga BE.

Nya fastigheter: ÖLSTA 1:50 och 1:51

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
2	86900.92	77406.40	Rör i mark
3	86913.91	77480.13	Rör i mark
4	86788.13	77505.58	Rör i mark
5	86783.23	77446.03	Rör i mark
8	86845.56	77426.80	Rör i mark
10	86869.05	77489.23	Rör i mark
11	86874.091	77416.316	Rör i mark
12	86892.313	77484.521	Rör i mark

Framställd genom: Nymätning

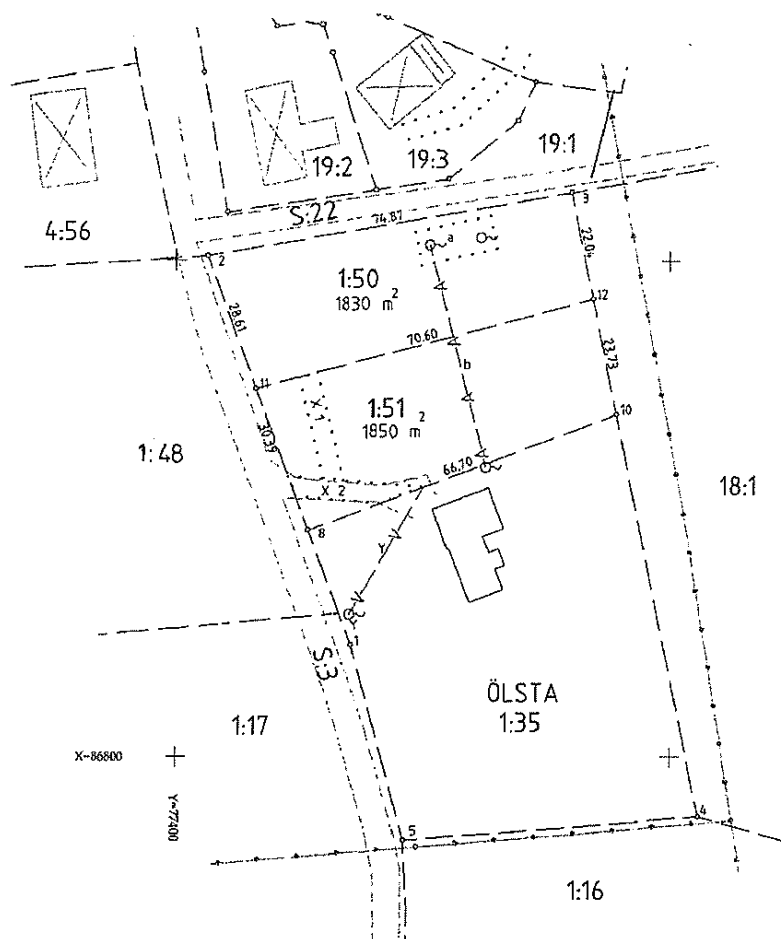
Koordinatkvalitet: Inre 25 mm, Yttre 3000 mm

Koordinatsystem: EK-impassat 5774

Registerkarta: 10871

Teckenförklaring:

---	Fastighetsgräns
.....	Rättighet
---	Rättighet
ÖLSTA 1:35	Fastighetsbeteckning
o	Gränspunkt
12.34	Måttangivelse
	Bostadshus
	Uthus
	Brunn
o	Elstolpe
---	Kraftledning
---	Väg
---	Upplysning
---	Upplysningstext



Nya gränser: 11-12, 8-10.

Karta

2002-03-07

Ärende

Avstyckning från

ÖLSTA 1:35

EKERÖ kommun

Ingemar Österström

Förretningslantmätare

Aktbilaga KA

Ärendenr: AB 011797

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

STOCKHOLMS LÄN

Sida 1 (3)
 Aktilaga BE
 Akt 0125-01/73

Beslut

2002-03-07

Ärendenummer

FABV 011797

Förrättningslantmätare

Inger Österström

Förrättningen är registrerad
 Registreringsdatum

2002-03-13

Inger Österström

Ärende Avstyckning från Ölsta 1:35

Kommun: Ekerö

Stockholms län

Area) m²

Beslut Lantmäterimyndigheten beslutar om
 fastighetsbildning enligt följande:

Fastighet **ÖLSTA 1:35**
 John Mikkonen, andel 1/2, lagfaren ägare
 Ulla Mikkonen, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning Avstår till Ölsta 1:50 1830
 Avstår till Ölsta 1:51 1850

Nytt servitut **0125-01/73.1**
 Ändamål AVLOPP
 Rätt behålla, underhålla och förnya
 avloppsanläggning litt a enligt karta, aktbilaga
 KA

Till förmån för Ölsta 1:35
 Belastar Ölsta 1:50

Nytt servitut **0125-01/73.2**
 Ändamål AVLOPP
 Rätt att behålla, underhålla och förnya
 avloppsledning litt b enligt karta, aktbilaga KA

Till förmån för Ölsta 1:35
 Belastar Ölsta 1:50, Ölsta 1:51

Areal m²

	Nytt servitut Ändamål	0125-01/73.3 VATTENTÄKT,VATTENLEDNING Rätt att anlägga, underhålla och förnya brunn och vattenledning litt y i ungefärlig sträckning, enligt aktbilaga KA
	Till förmån för Belastar	Ölsta 1:51 Ölsta 1:35
	Nytt servitut Ändamål	0125-01/73.5 VÄG Rätt att för utfart använda område litt x2 i ungefärligt läge, enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för Belastar	Ölsta 1:35 Ölsta 1:51
Ny fastighet	Blivande ÖLSTA 1:50 (Beteckningen för den nybildade fastigheten är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.) John Mikkonen, andel 1/2, lagfaren ägare Ulla Mikkonen, andel 1/2, lagfaren ägare	
Avstyckning	Erhåller från Ölsta 1:35	1830
	Nytt servitut Ändamål	0125-01/73.1 AVLOPP Rätt behålla, underhålla och förnya avloppsanläggning litt a enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för Belastar	Ölsta 1:35 Ölsta 1:50
	Nytt servitut Ändamål	0125-01/73.2 AVLOPP Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledning litt b enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för Belastar	Ölsta 1:35 Ölsta 1:50, Ölsta 1:51
	Nytt servitut Ändamål	0125-01/73.4 VÄG Rätt för utfart använda område litt x1 och x2 i ungefärligt läge, enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för Belastar	Ölsta 1:50 Ölsta 1:51

Areal m²

Ny fastighet

Blivande ÖLSTA 1:51

(Beteckningen för den nybildade fastigheten är
preliminär och gäller först sedan förrättningen
registrerats i fastighetsregistret.)

Johan Wanngård, andel 1/2, ägare enligt köp

Camilla Lieberth, andel 1/2, ägare enligt köp

Avstyckning

Erhåller från Ölsta 1:35

1850

Nytt servitut

0125-01/73.2

Ändamål

AVLOPP

Rätt att behålla, underhålla och förnya
avloppsledning litt b enligt karta, aktbilaga KA

Till förmån för

Ölsta 1:35

Belastar

Ölsta 1:50, Ölsta 1:51

Nytt servitut

0125-01/73.3

Ändamål

VATTENTÄKT, VATTENLEDNING

Rätt att anlägga, underhålla och förnya brunn och
vattenledning litt y i ungefärlig sträckning, enligt
aktbilaga KA

Till förmån för

Ölsta 1:51

Belastar

Ölsta 1:35

Nytt servitut

0125-01/73.4

Ändamål

VÄG

Rätt för utfart använda område litt x1 och x2 i
ungefärligt läge, enligt karta, aktbilaga KA

Till förmån för

Ölsta 1:50

Belastar

Ölsta 1:51

Nytt servitut

0125-01/73.5

Ändamål

VÄG

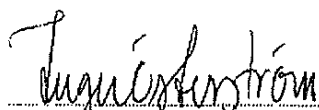
Rätt att för utfart använda område litt x2 i
ungefärligt läge, enligt karta, aktbilaga KA

Till förmån för

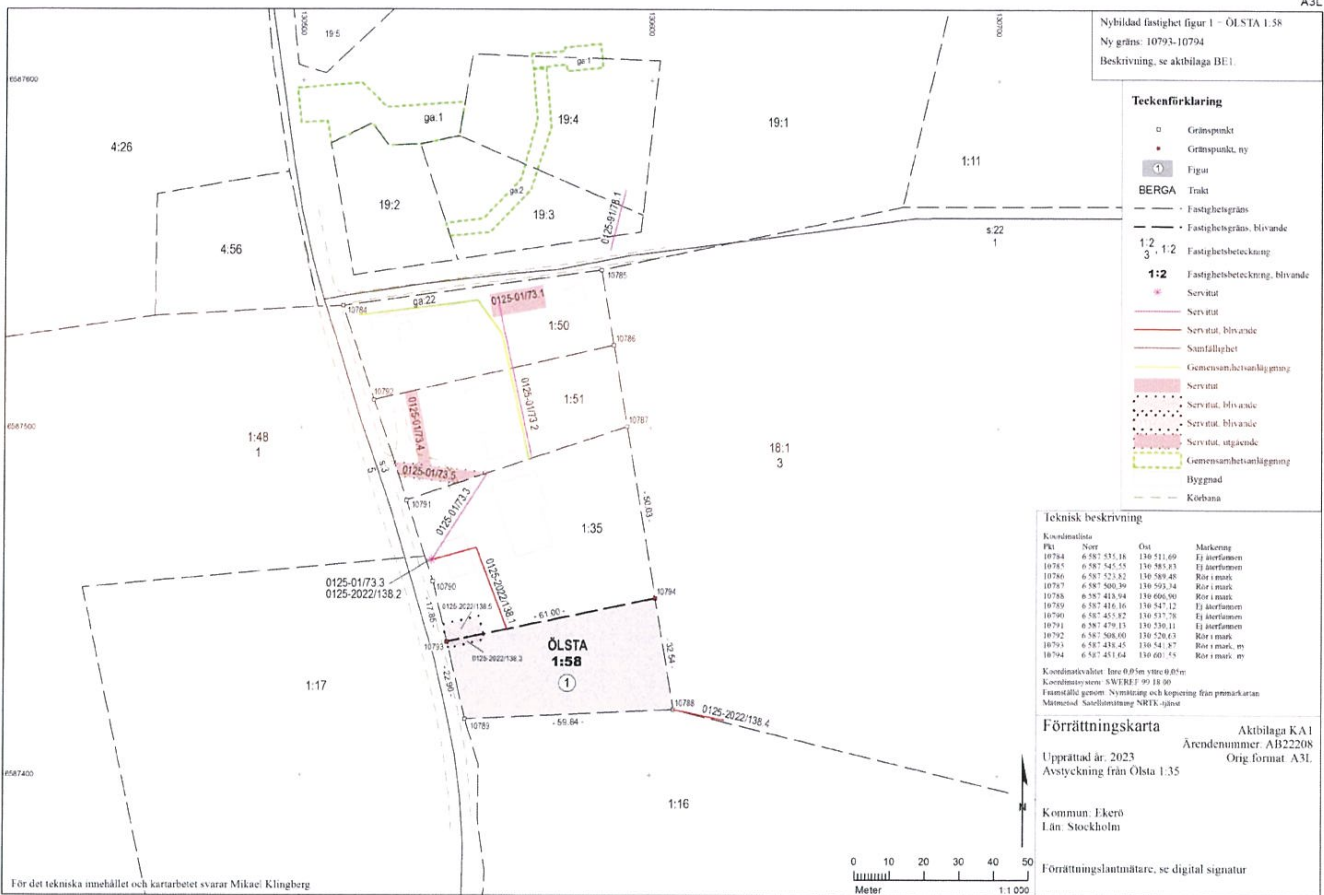
Ölsta 1:35

Belastar

Ölsta 1:51



Inger Österström



Beskrivning

2023-02-03

Ärendenummer

AB22208

Förrättningslantmätare

Caroline Janze

Ärende	Avstyckning från Ölsta 1:35		
	Kommun: Ekerö	Län: Stockholm	
Åtgärdsordning i förrättningen	• Avstyckning • Fastighetsreglering		
<i>Beteckning för nybildad fastighet är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.</i>			
ÖLSTA 1:35			
Svetlana Milovanovic, andel 1/2, lagfaren ägare			
Dejan Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare			
Katarina Milovanovic, andel 1/4, lagfaren ägare			
Avstyckning	Avstår till Ölsta 1:58	fig 1	1665 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		2918 m ²
Nytt servitut: 0125-2022/138.1			
Ändamål: Vatten			
Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen. Rätt att anlägga, underhålla, bibehålla och använda vattenledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.			
Till förmån för: Ölsta 1:58			
Belastar: Ölsta 1:35			
Nytt servitut: 0125-2022/138.3			
Ändamål: Väg			
Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta.			
Till förmån för: Ölsta 1:35			
Belastar: Ölsta 1:58			
Nytt servitut: 0125-2022/138.5			
Ändamål: Väg			

Rätt att anlägga, underhålla och använda utfart, enligt förrättningskarta.
Till förmån för: Ölsta 1:58
Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering **Upphävt servitut: 0125-01/73.5**
Ändamål: Väg
Gällde till förmån för: Ölsta 1:35
Belastade: Ölsta 1:51

ÖLSTA 1:51

Anders Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare
Erika Tärnfors, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering **Nytt servitut: 0125-2022/138.2**
Ändamål: Vatten
Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen.
Till förmån för: Ölsta 1:58
Belastar: Ölsta 1:51

ÖLSTA 18:1

Annelie Elisabeth Österlindh, lagfaren ägare

Fastighetsreglering **Nytt servitut: 0125-2022/138.4**
Ändamål: Avlopp
Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.
Till förmån för: Ölsta 1:58
Belastar: Ölsta 18:1

ÖLSTA 1:58, ny fastighet

Avstyckning Erhåller från Ölsta 1:35 fig 1 1665 m²
Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen 1665 m²
Nytt servitut: 0125-2022/138.1
Ändamål: Vatten
Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur brunnen. Rätt att anlägga, underhålla, bibehålla och använda vattenledning i ungefärlig sträckning, enligt förrättningskarta.
Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Nytt servitut: 0125-2022/138.3

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda
utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:35

Belastar: Ölsta 1:58

Nytt servitut: 0125-2022/138.5

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, underhålla och använda
utfart, enligt förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:35

Fastighetsreglering

Nytt servitut: 0125-2022/138.2

Ändamål: Vatten

Rätt att för ett hushålls behov ta vatten ur
brunnen.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 1:51

Nytt servitut: 0125-2022/138.4

Ändamål: Avlopp

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en
avloppsledning i ungefärlig sträckning, enligt
förrättningskarta.

Till förmån för: Ölsta 1:58

Belastar: Ölsta 18:1

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Caroline Eriksson Janze





Skorstensfejarna LJ AB

Koppargatan 6
602 23 NORRKÖPING

Besiktningsprotokoll

1 av 1

Datum
2024-01-08

Diarienummer
4086.7-268626

Utfärdare

Skorstensfejarna LJ AB

Koppargatan 6
602 23 NORRKÖPING
010-4952160

Adressat

Milovanovic Svetlana

Ölstavägen 100
179 98 Färentuna

Fastighet

Fastighetsbeteckning	Agare	Brukare/Innehavare
Fastighetsadress Ölstavägen 100	Milovanovic Svetlana Ölstavägen 100 179 98 Färentuna	Milovanovic Svetlana Ölstavägen 100 179 98 Färentuna
Kontrolldatum 2024-01-08		

Objekt

Värmeanläggning			
Objekttyp Brskamin - Sekundär	Fabrikat/modell Handöl	Våning Bottenvåning	Utrymme Vardagsrum
Bränsleslag Ved			

Rök-/avgaskanal		
Typ Modulskorsten	Fabrikat/modell Premodul	Benämning

Statusbesiktning med röktrycksprovning

Vi har på uppdrag av fastighetsägare utfört en statusbesiktning på fastighetens brskamin.

Utlåtande:

Inga anmärkningar noterades vid besiktningen.

Upplysningar:

Objektet ska sotas och brandskyddskontrolleras enligt gällande frister.

Utfall:

Se protokoll.

Utfall

Utan erinran

Besiktningsman

Tomas Lundin

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ ÖLSTA GA:22

Aktualitet fastighetsregistret:

2008-05-06 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-a6dd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

Ändamål:

VATTENANLÄGGNING MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR,SOM BORRAD BRUNN,PUMP,VATTENLEDNINGAR

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-05/85.1

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2008-05-06	0125-08/34	Anläggningsåtgärd	2006-01-20	0125-05/85

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ ÖLSTA 1:51 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ ÖLSTA 1:50 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ ÖLSTA 1:35 (Andel: 1 Andelssort:)

Rapporten hämtades 2026-01-11 18:02:04
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Frågelista - Fastighet

Säljare Svetlana Milovanovic Ölstavägen 100, 17998 FÄRENTUNA
Dejan Milovanovic Ölstavägen 100, 17998 FÄRENTUNA
Katarina Milovanovic Ölstavägen 100, 17998 FÄRENTUNA

Objekt Fastigheten Ekerö Ölsta 1:35 med adress Ölstavägen 100, 179 98 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2003 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 2001
- 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? 2024-04-08
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Ja, garage 2005.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Stenläggningar/uteplatser 2003. 2013 färdigställdes WC/dusch. 2022 ny infiltration. 2024 ny avloppspump samt byte av frånluftsvärmepump. December 2024 ny spishäll, kyl och frys.
- 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?
Ja 2001 i samband med uppförd byggnad.

- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Nej.
- Antal personer i hushållet: 4
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Ja, 2022.
- 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? Indikationsmätning av radon 2024-04-08, kök 32 Bq/m³ och 22 Bq/m³ i sovrum 3.
- Skorsten? När? Ja, januari 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.
- 11.** Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 4 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

Ort och datum

Ort och datum

Svetlana Milovanovic

Dejan Milovanovic

Katarina Milovanovic

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 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.

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 förbiset. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte 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.

