



*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Solvändan 31 (och 29)*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

MÄLBY 3:23

Solvändan 31, 178 92 Adelsö



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



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

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

VÅR KUNSKAP ÄR DIN TRYGGHET

© 2024 SBR Byggingenjörerna. Version 2024.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	18
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon	19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Mälby 3:23
Adress:	Solvändan 31, 178 92 Adelsö
Kommun:	Ekerö
Fastighetsägare:	Anne Vangsgaard

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Samma som ovan
Uppdragsnummer:	2024-203

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:	2024-08-22 klockan 13:00
Närvarande:	Anne Vangsgaard & Lena Falk Mäklarringen Ekerö

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-08-22

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:

Inga handlingar 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 1998. Följande renoveringar och underhåll är utförda

1980- Borring av vattenbrunn
tal

2004 Total ombyggnad/utbyggnad av huset

2004 Uppfördes 3 kammarbrunn för avlopp till infiltration

2006 Installation av luft/vattenvärmepump

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Dusch delen i källaren läcker.

Våtrumsfläkt är dålig/trasig i WC/dusch.

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 besiktningsbara 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>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.</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 20 °C och sol
Byggnadstyp:	1 plans friliggande hus med källare
Byggnadsår:	1963/1986/2004
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betonghålstén/lecasten/lättbetong
Stomme:	Trä/betong/lecasten/lättbetong
Bjälklag:	Trä/betong
Fasad:	Träpaneler
Fönster:	3 glas isoler
Yttertak:	Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont inklädd av takpapp
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmepump via vattenburet värmesystem samt braskamin
Ventilation:	Självdagsventilation
Vatten	Enskilt vatten borrhållning 78m
Avlopp:	3 kammarbrunn till infiltration

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT**Mark:**

Marken sluttar ner mot husets baksida.
Marken ansluter högt/nära fasad på gavel utanför källartrappa.



**Grundmur/Hussockel:**

Källare är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1.
Dräneringsisolering sticker bitvis upp ovan mark mot baksidan.

**Fasad:**

Fasadpaneler är bitvis urblekta i färgen/torrspruckna, främst i söderläge.
Ventilation från WC/dusch avslutas i fasad/i fasad isolering. Se även riskanalys punkt 3:2.



Fönster/Dörrar:	<p>Fotplåtar saknas på flertalet dörrar/otätt in under trösklar. Fönsterbleck saknar uppvik på kortsidor/otätt på kortsidor. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.</p> 
Yttertak:	<p>Mosspåväxt, bitvis kraftig (mot baksidan) på betongpannorna. Otät del i rännal/glipa i skarv för takplåt (ovan matplats). Nockband saknas under nockpannor för huvudhuset. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.</p> 
Övrigt:	-----

HUVUDBYGGNAD

INVÄNDIGT

Allmänt

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

Ej fackmannamässiga el installationer förekommer i huset. Kontakt med elektriker rekommenderas för översyn och åtgärd.



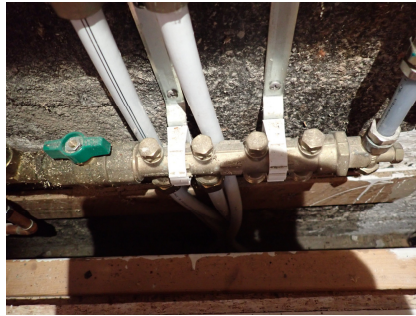
Tilluftsventilationen är nedsatt efter byte till 3 glas isoler fönster/tilluftsventiler i fasader/fönster saknas.

Källarvåning

Trapp/hall:

Inklädda väggar och golv i källare. Se även riskanalys punkt 3:1. Spaljé/fallskydd saknas i trappa.



Tätskikt/fuktlarm saknas i slits för golvvärmefördelare.




Förråd 1:	----
Förråd 2:	----
Kv entré/hall:	----
Hobbyrum:	----
Tvättstuga/dusch:	Läckage noteras på intilliggande grundmur, sprickor i kakel. Golvbrunn saknas. Med anledning av ovan är våtrummet i stort behov av renovering om det ska nyttjas.

	
Förråd 3:	-----
Pannrum:	Tätskikt saknas (omgivet av betongkonstruktioner).

Entréplan

Entré/Hall:	<p>Lösa klinker och sprickor noteras i klinker. Tätskikt/fuktlarm saknas i slits för golvvärmefördelare.</p> 
Sovrum 1:	-----
Vardagsrum:	-----
Balkong:	<p>Staket kring balkong är ej korrekt fallskyddat/krypsäkrat.</p> 
Loft:	-----
Sovrum 2:	-----



Kök/matplats:	<p>Spillskydd saknas under kyl/frys och diskmaskin. Kökskran sitter något löst och är ej spärrad (går att vrida utanför diskhon).</p>
WC/dusch:	<p>Tätskikt bakom kakel och klinker är ej besiktningsbart. Tätskikt är äldre än 20 år gammalt. Äldre golvbrunn, ej utbytt vid renoveringen. Låg tröskel mot dörr. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:4.</p>  <p>The first photograph shows a close-up of a sink drain with a metal grate, set into a tiled floor. The second photograph shows a doorway with a low threshold, also on a tiled floor.</p>

Vind

Inklädda tak SK ryggåstak är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:5.
Kallvind saknas för besiktning.

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/få fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt.

3:2 Otäta delar/glipor i fasader och runt fönster/dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

Ventilation från våtrum som släpps ut i fasadisolering kan orsaka/ha orsakat fukt, mögel och eller rötrelaterade skador i vägg konstruktionen.

3:3 Mosspåväxt på tak kan på sikt komma att skada underliggande takkonstruktion med fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador som möjlig följd.

Dåligt tätade rännalsplåtar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

3:4 Äldre tät/ytskikt har nedsatt funktion vilket innebär att ytskiktet/tätskiktet inte längre kan garanteras vara vattentätt och risk finns för att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet.

Ej utbytt golvbrunn i samband med våtrumsrenovering kan medföra att tätskikt, klämring och/eller brunnsmanschett ansluter sämre mot golvbrunnen.

3:5 Ryggåstak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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

Uppsala 2024-08-22



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 jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens 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 erlagga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

Om betalning inte erläggs i rätt tid och detta inte beror på besiktningens 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.

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

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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 sovrum 2:	25 Bq/m ³
Källare hobbyrum:	341 Bq/m ³

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 2024-08-22



Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

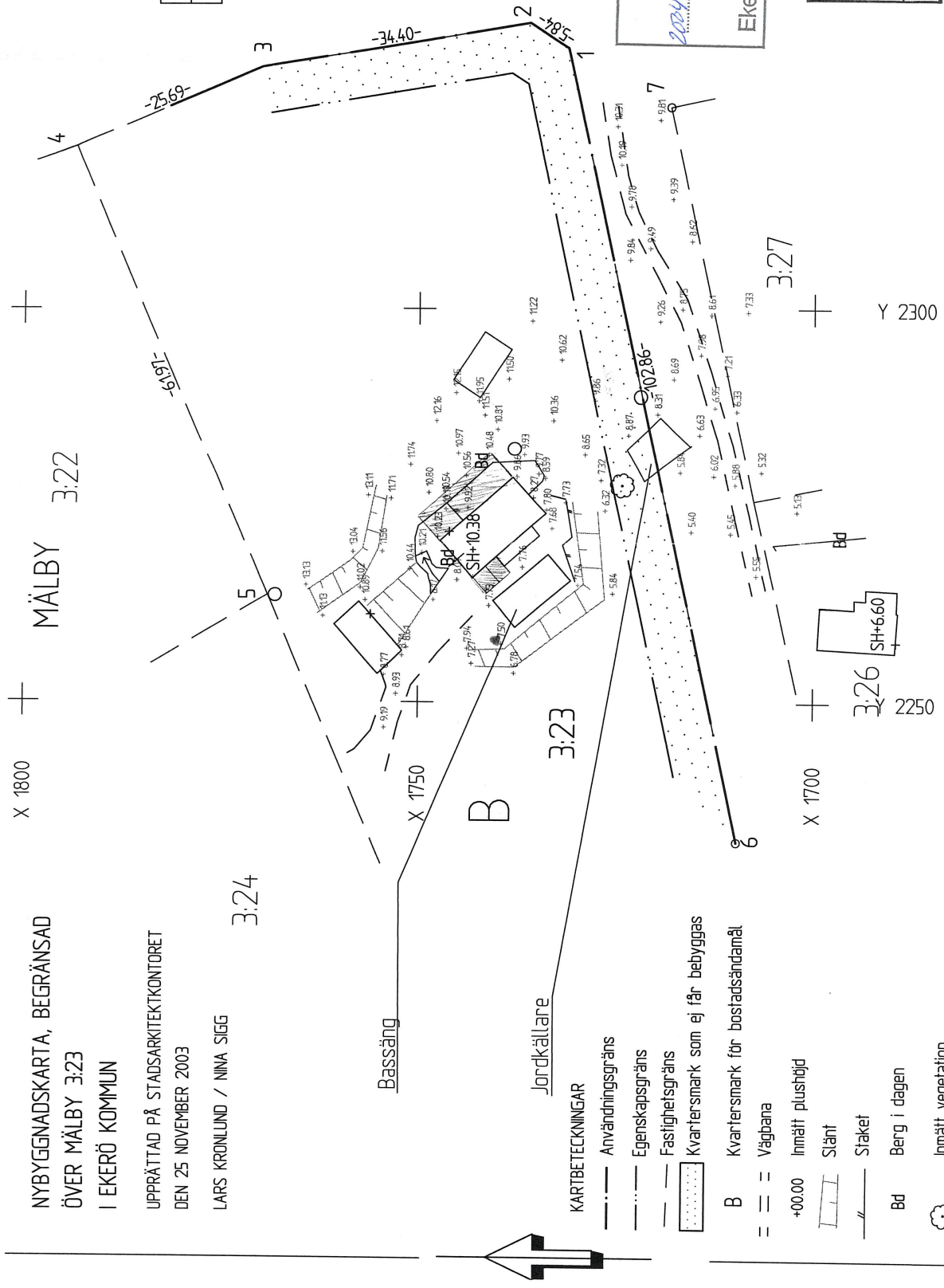
Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning

NYBYGGNADSKARTA, BEGRÄNSAD
ÖVER MÅLBY 3:23
I EKERÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET
DEN 25 NOVEMBER 2003
LARS KRONLUND / NINA SIGG

Punktnr	X	Y	Mant
PKT 1	173121	233303	
PKT 2	173609	233624	
PKT 3	177001	233054	
PKT 4	179359	232034	
PKT 5	176913	226340	
PKT 6	170952	223248	+7.18
PKT 7	171820	232544	+10.22



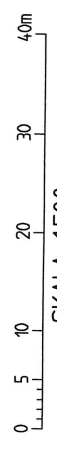
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2004.06.28 § 2.2.24
BO FYRBY
Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2004-01-13
Diarienummer: 2003.1189.221
Diariet: 2003.1189.221
Diariet/beteckn.

Koordinatsystem: Galtuhjöd
Plan: Lokalt
Höjd: RH 00
Måtklass: Detaljplan 303
Datum: 1948-02-17

KARTBETECKNINGAR

- Användningsgräns
- - - - - Egenkapsgräns
- Fastighetsgräns
- Kvartersmark som ej får bebyggas
- B Kvartersmark för bostadsändamål
- = = = Väg bana
- +0.00 Inmätt plus höjd
- ▭ Slätt
- Staket
- Bd Berg i dagen
- ☁ Inmätt vegetation
- ↗ Trappa
- Stolpe



Över ett område d
fastigheter
Mälby 3³

i Adelso socken, Stockholms län;
entighet med den 17 febr 1948 fastst. byggnadspl
upprättad vid avstyckning år 1948 av

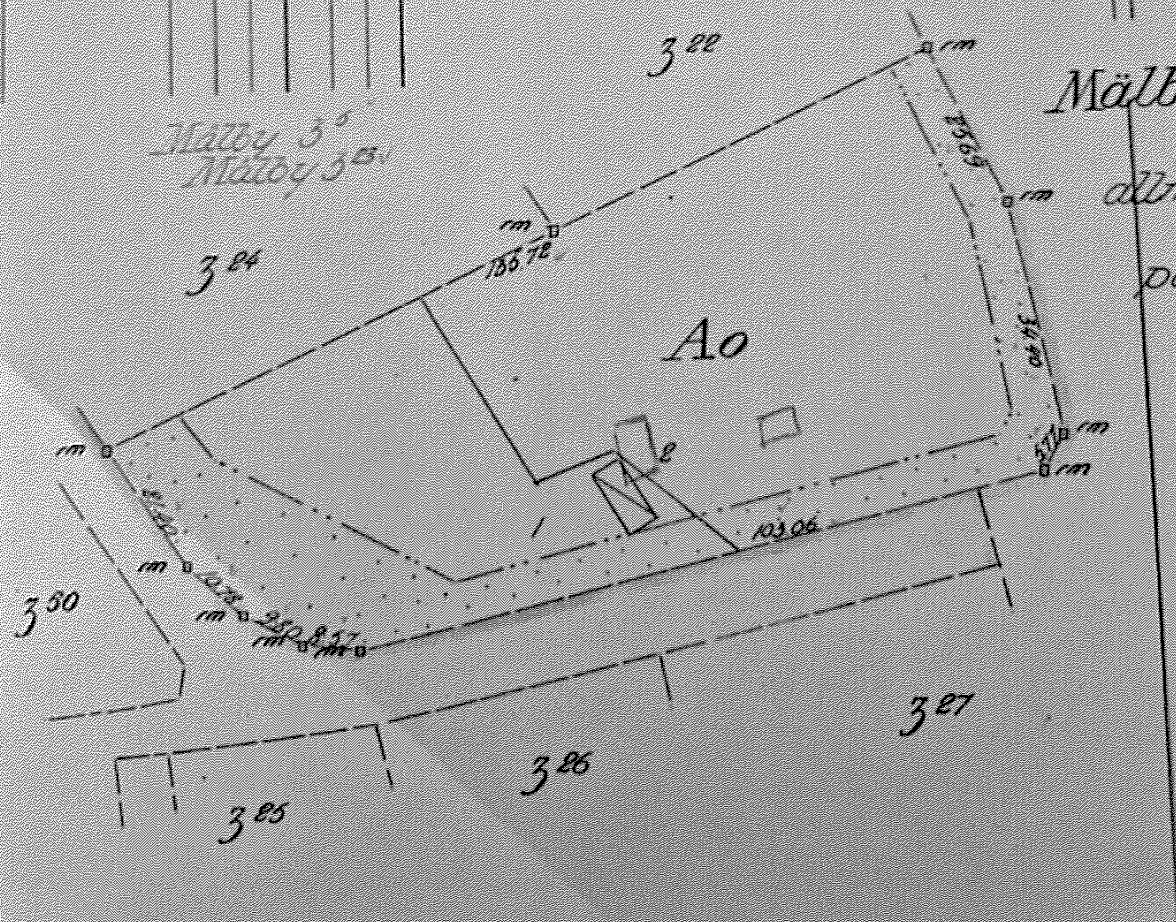
G. Nilsson

Avstyckningsbeskrivning

Lagning m. n.	Inrättningspl.		Avrättningspl.	
	Areal	Kvm	Areal	Kvm
Vägar	24.00			
Skogsmark			41.88	
Summa			66.08	

Distriktslantmätare

Med det avstyckade området följer rätt att fritt använda å ovan omnämnda byggnadsplan upptagna vägar, samt beträffande styckn. lotten lott An dessutom rätt till utfartsväg över styckningfastigheterna Ågor.



LANTMÄTERIET



Fastighetsrättslig beskrivning, se aktbilaga BE.
Nybildad fastighet: MÅLBY 3:77

Nya gränser: 30-32-31

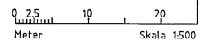
Teknisk beskrivning:

Pkt	N	E	Markering
1	79826.74	68979.60	Rör i mark
8	79824.80	69046.72	Rör i mark
9	79790.66	69050.98	Rör i mark
10	79785.92	69047.57	Rör i mark
22	79748.49	68946.20	Rör i mark
27	79848.78	69037.52	Rör i mark
30	79779.40	69009.63	Rör i sten, ny
31	79826.92	68980.06	Rör i sten, ny
32	79798.63	69003.66	Rör i mark, ny
8	79796.152	69032.670	Hål i sten

Framställd genom: Nymätning och kopiering
Koordinatkvälvitet: Inre 50 mm, Yttre 50 mm
Koordinatsystem: ST74(gps)
Mätmetod: Totalstation

Teckenförklaring:

- Fastighetsgräns
- - - Ny Fastighetsgräns
- (X) (Y) Nya servitut
- Gränspunkt
- Mätuppunkt
- Mätangivelse
- Bostadshus
- Uthus
- Brunn
- Ny rättighet
- - - Väg
- ~ Vattenledning



Karta
2008-12-22
Ärende
Avstyckning från
MÅLBY 3:25
Kommun: Ekerö

Aktbilaga: KA
Ärendenr: AB081671
Orig.format: A3L

Madeline Lundström
Madeline Lundström
Förrättningslantmätare

Kartan upprättad år 2008
av Annika Hall

Akt 0125-08/71 EKERÖ





N 6580973

E 641825



Ekerö Mälby 3:5

Alviken

Sandvik

Flaga

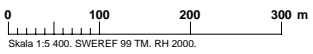
Sandviken

Källvreten

Lindsborg

Lugnet

Solhem



N 6580018

E 641816

LANTMÄTERIET



**EKERÖ
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

Handläggare: Ulf Jonsson

2006-09-28

VANGSGAARD, ANNE

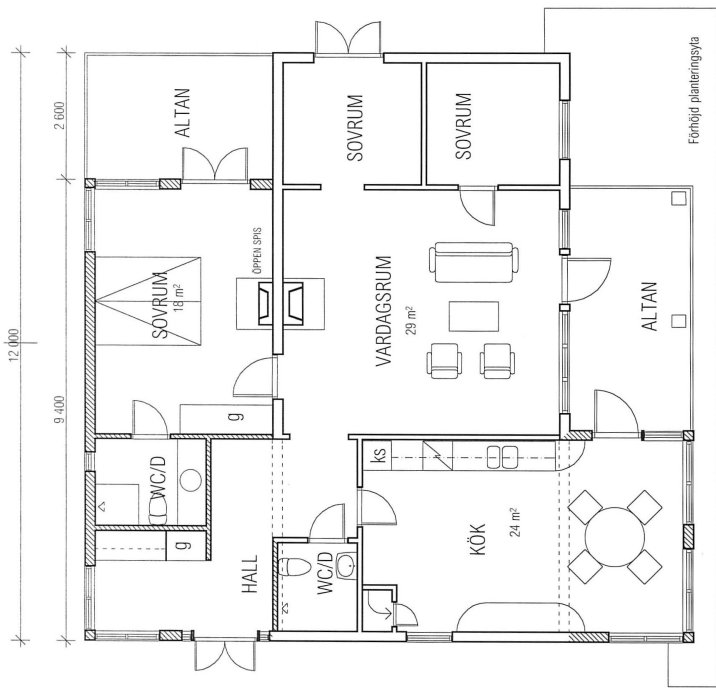
ALVIKEN
17892 ADELSÖ

*** * * SLUTBEVIS * * ***

Fastighetsbeteckning: MÄLBY 3: 23
Diarienummer: 2004.831
Gällande: Tillbyggnad av enbostadshus
Slutdatum: 2005-1

Härmed intygas att krav på anmälningar, kontroll och handlingar enligt beslutad kontrollplan/beslut i byggnämnan, har uppfyllts och därmed får anläggningen tas i bruk.


Ulf Jonsson
Bygghandläggare
Kopia: kvalitetsansvarig



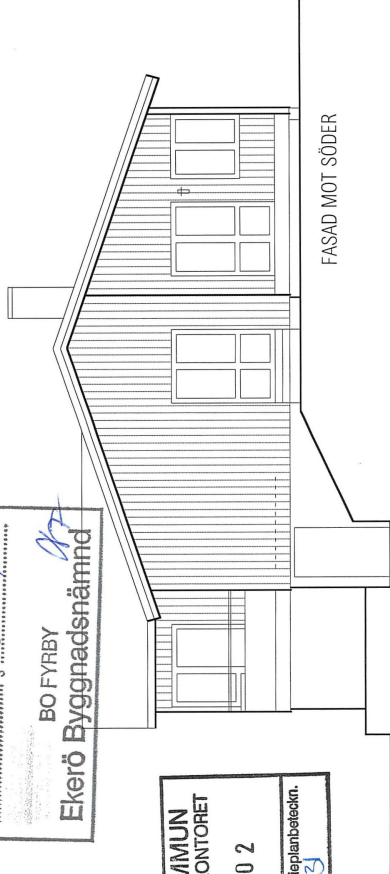
PLAN
 118 m² BRUTTOAREA
 VARAV TILLBYGGNAD
 46 m² BRUTTOAREA



FASAD MOT NÖR
BYGGGLOV
 TILLHÖR BESLUT
 2004-06-30 § D.224
 BO FYREBY
 Ekerö Byggnadsnämnd

----- = RIVEN VÄGG
 ▨ = NY VÄGG

EKERÖ KOMMUN
 STADSARKITEKKTÖRETT
 2004-04-02
 Diarienumr. 2003/1189 23
 Diarieplanbeteckn.



MÄLBY 3:23, ADELSÖ

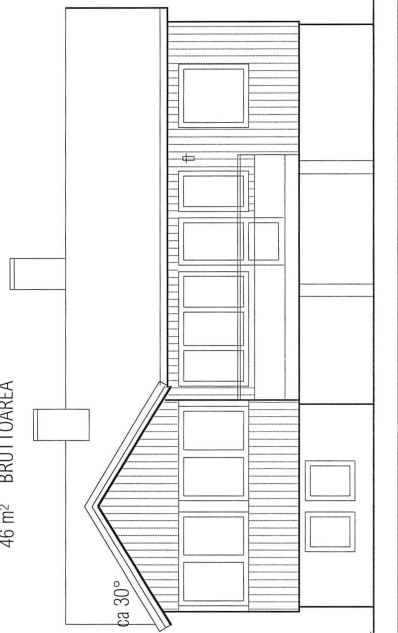
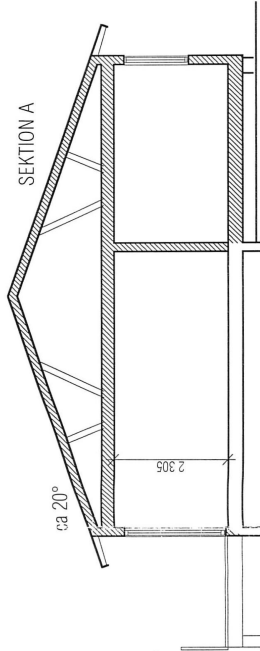
FÖRSLAG TILL TILLBYGGNAD

PLAN, FASADER SKALA 1:100

2003.10.15 rev 2004.04.01

ANNE VANGGAARD/

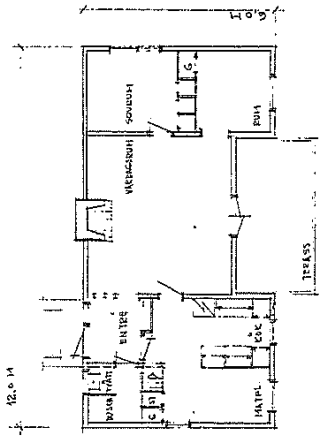
TOMAS ÅSBERG ARKITEKT SAR



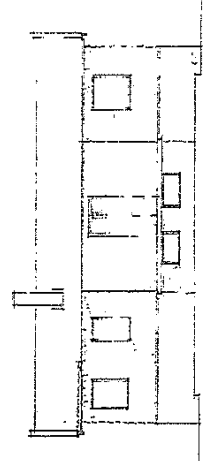
FASAD MOT VÄSTER

Förhöjd planeringsyta
 Mär

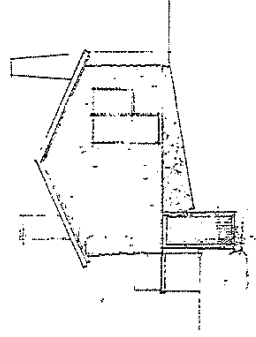
SOMMARESTUGA Å FANTIGHETEN PÅ LBY 35. ADELSS
LUVVÄRDESKONN



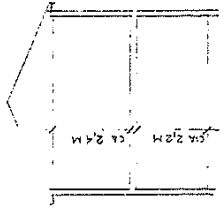
VÄNDRÖPLAN, 1:100



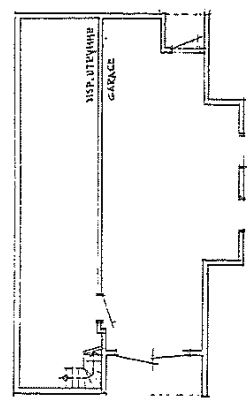
VÄSTERFASAD, 1:100



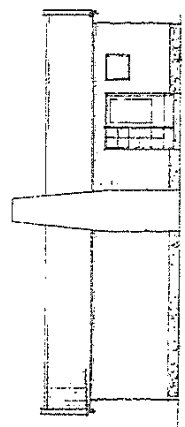
SÖDERFASAD, 1:100



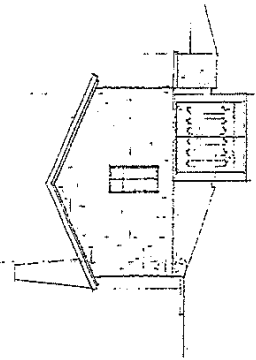
SEKTION, 1:100



KÄLLARPLAN, 1:100



ÖSTERFASAD, 1:100



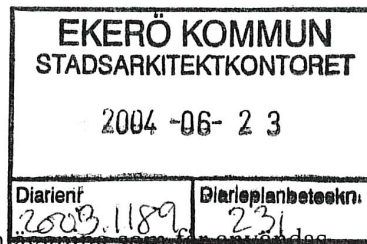
NÖRDFASAD, 1:100

Byggnadslov
 Beviljat enligt bestämmelserna
 i 1:2 kap. 1 § 2 st.
 Om tillstånd för byggnadslov
 Ekerö Byggnadsnämning
 År 1961, den 20. 2. 1961

TRÄKONSTEN DEN 20. 2. 1961
 N:o 106

§ D 264

Mälby 3:23

Avlopp för enbostadshus och gäststuga**Beslut**

Miljönämnden medger tillstånd att inrätta avloppsanläggning som för området t.o.m. 2019-12-31. Följande villkor gäller för tillståndet:

1. Avloppsvattnet från vattentoalett, dusch, disk och tvätt ska ledas till typgodkänd slamavskiljare på 3 m³ och vidare till förstärkt infiltrationsanläggning. Anläggningen ska utformas enligt Geo Markservice utredning inklusive komplettering av utredning och Naturvårdsverkets publikation 87:6 "Små avloppsanläggningar".
2. Avstånd mellan spridningsledning och berg eller högsta grundvattenyta ska vara minst 1 meter.
3. När anläggningen färdigställts och innan igenfyllning sker ska Miljö- och hälsoskyddskontoret kontaktas för slutbesiktning. Anläggningen får inte tas i bruk innan denna besiktning har utförts.

Information till sökande

Miljönämndens tillstånd förfaller om anläggningen inte har färdigställts inom två år.

Om sanitära olägenheter uppstår ska fastighetsägaren vidta de åtgärder som Miljönämnden kräver.

Tillståndet är tidsbegränsat då Miljönämnden bedömer att det på sikt krävs gemensam vatten- och avloppslösning inom området. Om möjlighet att ansluta till gemensamt avlopp saknas när tillståndets giltighet upphör är nämnden beredd att pröva en ansökan om förlängning av tillståndet.

Slamtömning utförs av renhållningsentreprenören minst en gång per år enligt särskild plan. Fastighetsägaren är därutöver skyldig att beställa de tömningar som erfordras för att anläggningen ska fungera på avsett vis.

För att reningen i din avloppsanläggning ska fungera är det mycket viktigt att kemikalier inte hålls i avloppet. Ett exemplar av detta beslut ska överlämnas till den entreprenör som ska utföra avloppsanläggningen.

V.g. vänd!

Avgifter

Kostnad för beslutsberedning och besiktning: 4500 kr.

Faktura översänds senare.

Ärendebeskrivning

Sökande: Anne Vangsgaard, Alviken, 178 92 Adelsö

Anne Vangsgaard har ansökt om tillstånd att ordna avloppsanläggning för enbostadshus och gäststuga på fastigheten Mälby 3:23. Sökanden föreslår att avlopp från vattentoalett, dusch, disk och tvätt leds till slamavskiljare och vidare till infiltrationsanläggning enligt utredning från Geo Markservice.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har vid inspektion på fastigheten konstaterat att föreslagen anläggning inte torde orsaka olägenhet.

För närvarande leds avloppsvatten från enbostadshus samt komplementbyggnad via slamavskiljare till infiltrationsanläggning. Anläggningen som är ur funktion (avloppsvatten/slam i spridarledningar) är godkänd för fritidshus 1988 och har inte kapacitet för avloppsvatten för enbostadshus.

Ansökan har skickats för yttrande till fastighetsägare som kan vara berörda. Inga yttrande har inkommit till Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Delegat


.....
Ulf Aronsson

Exp: Sökande (2 ex)
Stadsarkitektkontoret

www.maklarringen.se/ekero