

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Knalleborgsvägen 8E*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

EKEBYHOV 1:441
Knalleborgsvägen 8E, 178 35 Ekerö



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningens utlåtande krävs att Du kontaktar besiktningens företag för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningens man ingen juridisk 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.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	16
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	17
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	18



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	EKEBYHOV 1:441
Adress:	Knalleborgsvägen 8E, 178 35 Ekerö
Kommun:	Ekerö
Fastighetsägare:	Hanna Björkman, Jimmie Sandström

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Samma som ovan
Uppdragsnummer:	2024-195

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:	2024-08-14 klockan 11:00
Närvarande:	Hanna Björkman, Jimmie Sandström

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-08-14

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Renoveringslista tillhandahölls vid besiktningstillfället.

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 2015. Följande renoveringar och underhåll är utförda

2012-Omfattande renoveringar av huset, ombyggnad av planlösning samt installation av ventilerat golv med platonmatta i källaren och ombyggnad av ytterväggar i källaren med bakomliggande aluminiumreglar. Renovering av tvättstuga samt WC/dusch/badrum uppe. Byte av el och vattensystem.

Stenläggning 2016

Byte av delar av fasadpaneler 2017

Takfönster renovering 2017

Byte av takfläkt, 2017

Tapetsering + målning vardagsrum 2017

Ny altan mot baksida 2018

Fasadmålning 2019

Ny diskmaskin 2019

Paviljong uppfördes mot baksidan 2020

Markis 2021

Fönsterbyte 9 fönster + 2 altandörrar 2022

Målning lilla WC 2022

Anlagt rabatt 2022

Staket framsida 2022

Gästrum/kontor: heltäckningsmatta 2023

Handledare i trapp 2023

Luftvärmepump installerad 2023

Målning av spaljé staket framsida 2024

Breddning av altan baksida 2024

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Missfärgning efter AC i parkettgolv i sovrums uppe



2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	<p>Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.</p> <p>Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.</p> <p>För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.</p> <p>Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.</p>
Muntliga uppgifter:	<p>Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.</p> <p>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 22 °C och sol
Byggnadstyp:	2 plans mellanliggande radhus med källare
Byggnadsår:	1975
Grundläggning:	Källare med grundmurar av prefabricerade betongblock ovan en gjuten betongplatta på mark
Stomme:	Betong i källare trä ovan mark
Bjälklag:	Bjälklag av betong mot källare, trä ovan mark
Fasad:	Kalksandstensfasader och träpaneler
Fönster:	3 glas isoler
Yttertak:	Låglutande pulpettak med beklädnad av takduk ovan råspont
Uppvärmning:	Direktverkande el, luft/luftvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation
Vatten	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt



NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	<p>Källare är en känd riskkonstruktion. Ventiler för ventilation mot källare samt glasblocksfönster mot källare sluttar inåt. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.</p> 
Fasad:	<p>Färgsläpp på fasadpaneler på balkong.</p> 
Fönster/Dörrar:	-----
Yttertak:	<p>Låglutande takkonstruktioner är en känd riskkonstruktion. Äldre takplåt kring del av ventilationshuv med rostangrepp. Äldre takfönster med låg taksarg. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.</p> 



Övrigt:

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

Allmänt

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

Källarvåning

Trapp/hall:

Spaljé/fallskydd saknas i trapp.

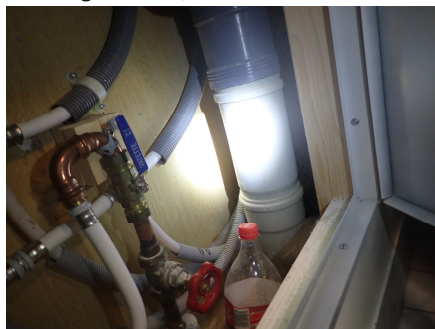
Vardagsrum 1:

Förråd:

Tvättstuga/pannrum:

Tätskikt under klinker är ej besiktningsbart.

Vattenkopplingar är placerade i vägglucka bredvid varmvattenberedare utan invändigt tätskikt/fuktlarm.



Kontor:

Entréplan

Entré/Hall:

WC:

Vardagsrum 2:

Kök/matplats:

Spillskydd saknas under kyl/frys.



Övervåning

Trapp/hall:	-----
Sovrum 1:	-----
Sovrum 2:	-----
WC/dusch/badrum:	<p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart.</p> <p>Missfärgning i klinker/fogsläpp på parti i duschdel.</p> <p>Del under badkar/golvbrunn under badkar är ej åtkomlig för besiktning.</p> 
Sovrum 3:	-----
Balkong:	Överliggare på staket är torrsprucken.

Vind

Lucka saknas för besiktning av vind. Se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.



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** Låglutande tak är en känd riskkonstruktion, risk finns för att fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador kan uppstå om brister uppstår i anslutningar/skarvar och/eller runt anslutningen mellan takpapp och takgenomföringar.

Äldre takplåtar för ventilationer med rostangrepp och äldre takfönster med låga sarger/uppvik 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.

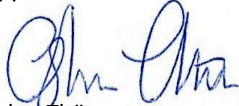


4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1** Lucka för kontroll ska tas upp förslagsvis i taksarg ifrån balkongdel. Eventuella fel/skador som hittas ska utredas av fackman.

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 2024-08-14



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsman** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en dolda-försäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i 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 besiktnings-utlåtandet
- 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.

Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningens utlåtande kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningens utlåtande. De redovisade felet kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningens utlåtande inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningens utlåtande till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningens utlåtande. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningens utlåtande redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrans under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningens utlåtande

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningens utlåtande eller nyttjanderätt till besiktningens mannen 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 sammanträffande 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 erlägga 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 alkydhartser. 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

Dropplåt 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
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning röckkanaler),	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 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 kök:	33 Bq/m ³
Källare kontor:	61 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 2024-08-14



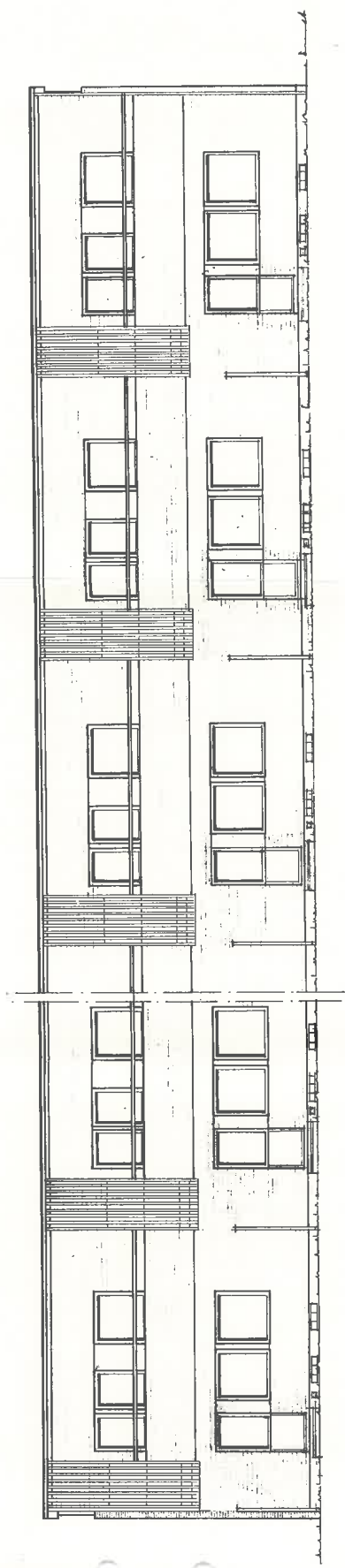
Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



Byggnadslov

1001 94-06-17
1001 016 381

Ekerö byggnadsnämnd

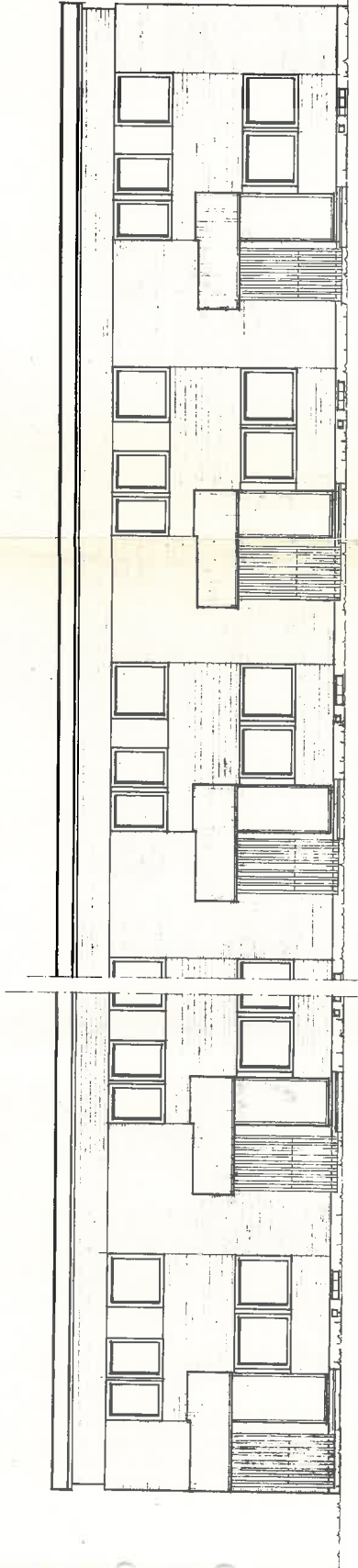
FASAD MOT SYD, HUSBLOCK C, F, H, R, S. FASAD MOT VÄST, HUSBLOCK A, D, L, O.

KNALLEBERG
EKERÖ
DATUM 74.05.10

Per Bergström

Folkhem

HUSTYP R 205 A
FASAD
SKALA 1:100



Byggnadslov

Byggnadslov nr 94-06-17
Giltigt till 01.06.2011
Skapat av 016.281

Ekerö byggnadsnämnd

JM

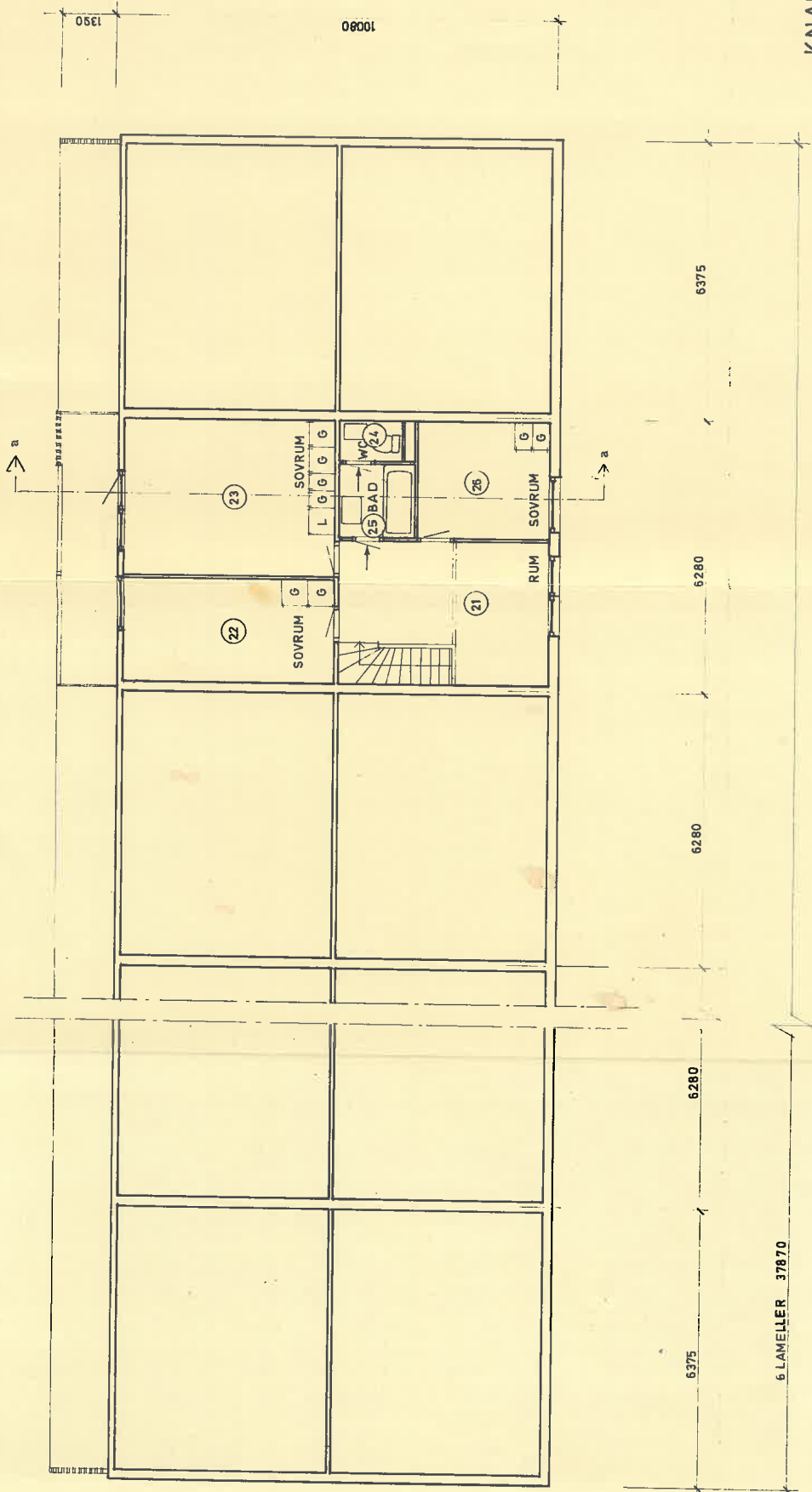
KNALLEBERG
EKERÖ
DATUM 74.05.10

Knalleberg Ekerö

Folkhem

HUSTYP R205 A
FASAD
SKALA 1:100

FASAD MOT NORR HUSBLOCK C,F,H,R,S. FASAD MOT ÖST HUSBLOCK A,D,I,O.

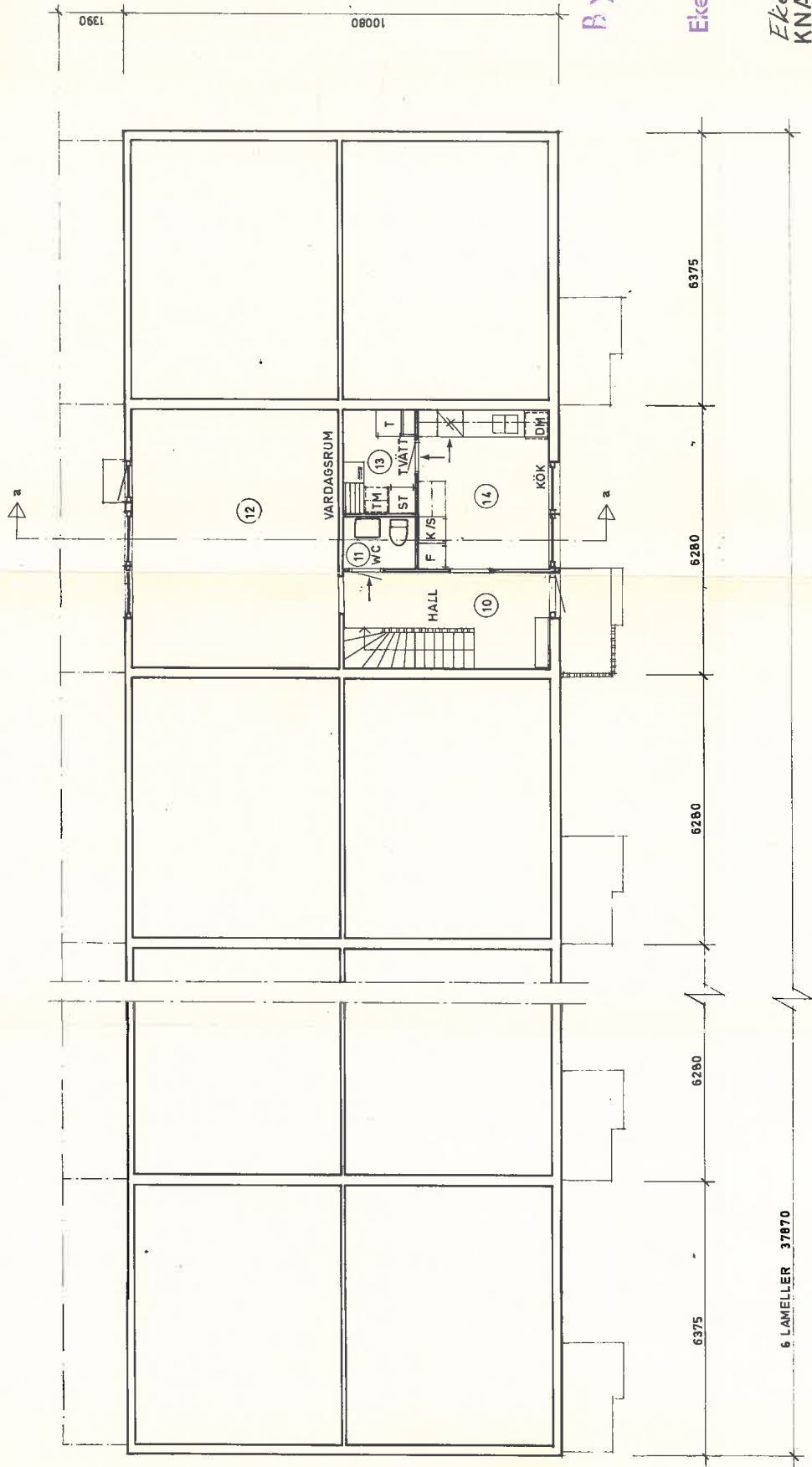


KNALLEBERG
 EKERÖ
 DATUM 74.05.10

Folkhem

HUSTYP R 205 A
 PLAN ÖVERNÄN.

SKALA 1:100

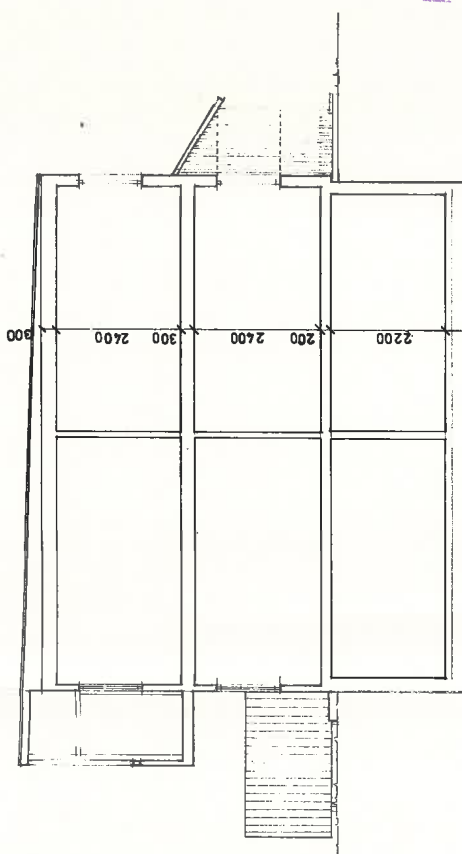


Byggnadslov
 Ekerö byggnadsnämning

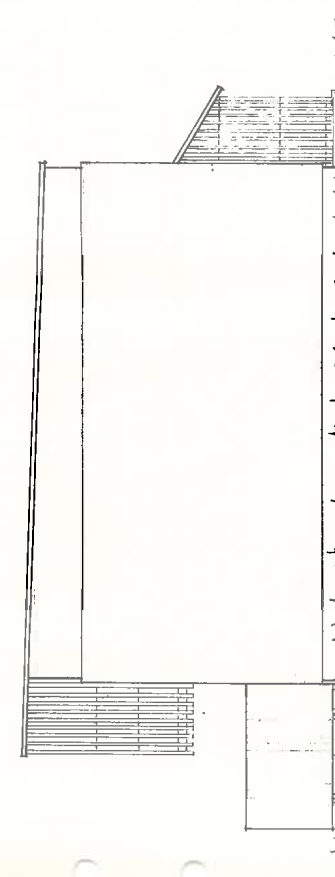
Plan
 Ekebyhov 1:328
 KNALLEBERG
 EKERÖ
 DATUM 74.05.10

Folkhem

HUSTYP R 205 A.
 PLAN BOTTENVÄN.
 SKALA 1:100



SEKTION a-a



GAVELFASAD

Byggnadslo
 74-06-14
 Ekerö byggnadsnäm.
[Signature]

KNALLEBERG
 EKERÖ
 DATUM 74.05.10

Folkhem

HUSTYP R205 A
 FASAD, SEKTION
 SKALA 1:100

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

Till ansökan om byggnadslov fogas beskrivning i tre exemplar.

Till ansökan om statligt bostadslån fogas beskrivningen likaledes i tre exemplar. Gäller ansökan ombyggnad eller förbättring lämnas därjämte beskrivning i två exemplar av huset före upprustningen. Omfattar ansökan hus med olika utförande skall beskrivningen upprättas för vart och ett av husen.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnad Tillbyggnad Ombyggnad Förbättring
 Före Efter Före Efter

Beskrivningen avser <input type="checkbox"/> småhus <input checked="" type="checkbox"/> annan byggnad <input type="checkbox"/> M=monteringsfärdigt <input checked="" type="checkbox"/> P=platsbyggt		Inkom till fo/by den Byggnadsnämnden EKERÖ Ink 20/5 19 94 Dnr 1174 Utt 086-331	
Hustyp (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus) Samlingslokal		Fastighetsbeteckning Del av Ekebyhov 1:328	
Antal hus	Antal lägenheter	Antal hela våningsplan	
Kommun Ekerö		Länsbeteckn B	
Fastighetsadress Väsbyvägen, Ekerö			
Sökandens namn, adress och telefon Byggnads AB Folkhem, Box 20007, 161 20 Bromma 08/980800			
Grund Grundlagt på <input type="checkbox"/> Berg <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Sand <input checked="" type="checkbox"/> Lera <input type="checkbox"/> Morän Grundläggningssätt (påläggning, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet) 100 kantförstyvad betongplatta på mark		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Grundläggningdjup 2,0		Lägenhetsskiljande vägg <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Dränering Perforerade plaströr		Innervägg, trappomslutande <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Väggar Källarväggar Material Tjocklek		Innervägg, bärande <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Källaryttervägg cm		Övriga innerväggar <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 13 gipsskiva, 44x44 regelverk c/c 400 13 gipsskiva	
Husskiljande källarvägg cm		Bjälklag	
Bärande källarinnervägg cm		Bottenbjälklag <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P <input type="checkbox"/> Över källare <input type="checkbox"/> Över kryp-utrymme <input checked="" type="checkbox"/> Direkt på mark	
Icke bärande källarinnervägg cm		Mellanbjälklag <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Annan cm		Översta bjälklaget <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 13 gipsskiva, 17 panel, plastfolie 50x220 träbjälkar c/c 600, 220 min. ullskiva, 6,3 träfiberskiva	
Värmeisolering i källaryttervägg K-värde		Badrumsbjälklag: <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P Värmeisolering K-värde	
Vattenisolering i källaryttervägg		Vattenisolering Golvbeläggning	
Sockelbeklädnad Betong gjuten mot slät form		Altanbjälklag: <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P Värmeisolering K-värde	
Bärande del <input checked="" type="checkbox"/> Yttervägg <input type="checkbox"/> Innervägg		Vattenisolering Golvbeläggning	
Våningsväggar Yttervägg, långsida (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 20 panel, vindskyddspapp, 48x95 regelverk c/c 600, 90 min. ullskiva, 13 gipsskiva med diff.spärr K-värde 0,35		Vattenisolering Golvbeläggning	
Yttervägg, kortsida (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P		K-värde	
Lika ovan K-värde			

Trappor

Invändiga M P

Utvändiga M P

Yttertak

Takstol: M P
 Taklutning, grader Typ, material, dimension
 1:100 trätakstol

Underlagstak M P
 17 råspont

Takbeläggning ~~Tvålagstäckning papp på~~
~~underlagstäckt trä~~

Yttertak över uppvärmt utrymme
 K-värde

Fönster 2 glas 3 glas

Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen; anordning för inredningsbar vind m m

Byggnadslov
 Levföreskrift nr 74-06-17
 den 74-06-17
 Diarie nr 086.331
Ekerö byggnadsnämnd
[Signature]

Byggnadsnämndens anteckningar

Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning
 Ja Nej

Byggnadslov
 erfordras ej är lämnat är icke lämnat Dispens tillstyrkt

Dispensen avser

Fastigheten rättsligt bildad
 Ja Nej

Är
 För området gäller
 stadsplan byggnadsplan avstyckningsplan
 utomplansbestämmelser inga byggn-regl bestämmelser

För bestämmande av grundlägg-sättet erfordras markundersökning
 Ja Nej

Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov
 utan erinringar med erinringar enl bif yttrande

Ekerö Byggnadsnämnd den 740617
[Signature]

Värmeinstallation

Pannskorsten M P

Tegel Gjutjärn Stål Annat
 Röckanal, area Värmeisol utförande i övrigt

Panna i huset Fjärrvärme-
 verk Gemensam
 värmecentral Annat

Panna, typ
 antal effekt eldyta

Koks Olja Gas El
 Annat

Oljeeldningsaggregat
 Högtryck Lågtryck Annat

Värmeledning
 Varmvatten Varmluft

Värmefördelning
 Själv-
 cirkulation Fläkt-
 cirkulation Pump-
 cirkulation

Värmetillförsel
 Radiatorer Varmluft-
 inblåsning Värma golv Annat

Värmemätare, typ
 Varmvattenmätare, typ

Material i varmvattenledning **CU** Material i kallvattenledning **CU**

Material i servisledning

Ventilation

Utsugning i självdrag Mekanisk ventilation

Ersättningsluft
 Vädr-fönster Springventil Vent (förvärmad luft)
 Fönster med beslag Ventilade fönster Annat

Allmänna upplysningar

Huvudentreprenör **Byggnads AB Folkhem**

Ansvarig arbetsledare **Stig Bengtsson**

Arkitekt **Folkhem Projekterings AB**

Byggnadskonstruktör **HKB**

Vvs-konstruktör **Rör & Ventilations AB**

Beskrivningen utförd av **Folkhem Projekterings AB**

Sökandens underskrift
 Bromma den 16.5.1974
BYGGNADS AB FOLKHEM
[Signature]
 Sven-Harry Karlsson

Teknisk beskrivning granskad för ställigt lån
 utan erinringar med erinringar enl bif yttrande

den

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

EKERÖ EKEBYHOV GA:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2012-11-22 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a44-8572-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

KOMMUNIKATIONSYTOR,PARKERINGSPLATSER,GRÖNYTOR,LEKPLATSER,GARAGE,CENTRALANTENNANLÄGGNING,LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP,BRANDPOSTER,HÄNG-OCH STUPRÄNNOR,FASADMÄTARSKÅP MED ELLEDNINGAR,GEMENSAMHETSLOKAL SAMT SOPHANTERING?

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

A-EKERÖ EKEBYHOV GA:1

1982-10-01

0125-82/6

RÄTTIGHETER

Ändamål

Förhållande

Typ

Akt

UTRYMME

Förmån

Officialservitut

01-EKE-1337.2

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

1976-01-22

01-EKE-1337

Anläggningsåtgärd

2012-11-22

0125-12/41

AREAL

Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

Gå till:

. Fiskeområde

6574344,26

659988,03

6574685,42

1614168,72



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ EKEBYHOV 1:495 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:458 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:463 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:398 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:447 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:441 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:446 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:470 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:403 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:448 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:436 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:428 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:414 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:402 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:396 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:501 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:406 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:483 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:492 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:438 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:490 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:400 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:421 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:467 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:432 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:424 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:466 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:476 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:460 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:454 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:489 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:409 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:422 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:494 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:452 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:418 (1)

EKERÖ EKEBYHOV GA:1

EKERÖ EKEBYHOV 1:423 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:493 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:487 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:497 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:479 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:478 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:472 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:433 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:469 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:419 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:486 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:464 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:459 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:496 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:413 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:405 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:407 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:420 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:395 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:399 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:437 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:484 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:450 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:429 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:465 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:408 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:442 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:471 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:480 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:440 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:481 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:468 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:404 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:502 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:500 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:410 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:416 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:485 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:427 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:449 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:444 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:415 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:475 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:451 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:411 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:457 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:477 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:431 (1)

EKERÖ EKEBYHOV 1:397 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:491 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:445 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:430 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:456 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:434 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:455 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:482 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:461 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:499 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:498 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:462 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:401 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:425 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:453 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:417 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:412 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:439 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:474 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:473 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:488 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:443 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:435 (1)
EKERÖ EKEBYHOV 1:426 (1)

*Rapporten hämtades 2024-08-16 11:43:18
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Frågelista - Fastighet

Säljare Hanna Björkman Knalleborgsvägen 8 E, 17835 EKERÖ
Jimmie Sandström Knalleborgsvägen 8 E, 17835 EKERÖ

Objekt Fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:441 med adress Knalleborgsvägen 8E, 178 35 Ekerö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2015 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1975
- 1 c.** Finns erforderliga bygglov? Ja
- Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d.** Har energideklaration gjorts? När? Ja augusti 2024
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
- 2016 stenläggning. 2018 Ny altan mot baksidan. 2021 Markis. 2022 Anlagt rabatt och staket framsida.
- 2023 luft/luftvärmepump.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- 2017 Byte av delar av fasadpaneler.
- 2017 Byte av takfläkt.
- 2017 Tapetsering + målning vardagsrum.
- 2019 Fasadmålning
- 2019 Ny diskmaskin.
- 2020 Paviljong uppfördes mot baksidan
- 2022 Fönsterbyte 9 fönster + 2 altandörrar.
- 2022 Målning lilla wc.
- 2023 Gästrum/kontor, heltäckningsmatta.
- 2015 Handedare i trapp.
- 2024 Målning av spaljé staket framsida
- 2024 Breddning av altan baksida.

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

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Indikationsmätning vid besiktning 2024-08-14, kök 33 Bq/m3, kontor källare 61 Bq/m3.

Skorsten? När?

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

Missfärgning efter AC i parkettgolv i sovrum uppe. Rund fläck i "hålet" i köket. Liten spricka i kakelplatta i

hallen. Svaga sotmärken i taket vardagsrummet. Fläkt i tvättstuga låter. Några små fläckar på

heltäckningsmatta biorum.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

.....

Svarens innebörd

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

Underskrift

Säljare

Köpare

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

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

Ekerö den

Ekerö den

Ort och datum

Ort och datum

.....
Hanna Björkman

.....
Jimmie Sandström

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 kontraktssdagen 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

