



*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Skarnholmsvägen 5*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

KUNGSBERGA 9:29
Skarnholmsvägen 5, 179 97 Färentuna



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta 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.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	18



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	KUNGSBERGA 9:29
Adress:	Skarnholmsvägen 5, 179 97 Färentuna
Kommun:	Ekerö
Fastighetsägare:	Lisette Graae, Johan Boström

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Samma som ovan
Uppdragsnummer:	2024-303

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:	2024-12-17 klockan 08:00
Närvarande:	Lisette Graae, Johan Boström

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-12-17

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:

Besiktningsutlåtande upprättat av mig 2021-08-16, radonmätningsprotokoll och vattenanalys tillhandahölls vid besiktningsstillfället.

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 2021. Följande renoveringar och underhåll är utförda

- 1978 Omläggning av yttertaket.
- 2000 Byte av stamledning mellan avlopp i mark och in till källaren.
- 2005 WC/dusch på entréplan renoverades.
- 2007 Byte av avloppstrumma.
- 2010 Lagning av takläckage och kontroll av tak.
- 2016 Dränering kring husets grundmurar och montering av utvändiga isodränskivor.
Uppfördes nya stödmurar ner mot garaget.
Byte till ny hydrofortank för tappvatten.
Togs betongtrappa bort vid entrésidan och trall uppfördes.
- 2018 Installation av en luft/vattenvärmepump.
Byte av el i huset samt nya elcentraler, endast 1 st el-stam i källaren är kvar.
Målning av fasader mot garage/baksidan.
- 2021 Målning av entrésidans/bortre gavelns fasader.
- 2022 Installation luft/luftvärmepump i vardagsrum
- 2022 Montering av mellanglas av plast i fönster.
- 2022 Installation av vattenfelsbrytare.
- 2022 Vattenanalys med godkänt resultat.
- 2023 Översyn/kontroll av luft/vattenvärmepump.
- 2023 Installation av fuktstyrd frånluftsfläkt i badrum.
- 2024 Installation ny diskmaskin.
- 2024 Montering köksfläkt till frånluftskanal med brandisolering och brandspjäll.
- 2024 2024-03-20 Radonmätning långtid 140Bq/m2.

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Äldre vattenpump.
Äldre avlopp i huset.
Äldre takbeläggning.
Kondens kan noteras mellan fönsterglas, i kök.





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 3 °C och sol
Byggnadstyp:	1 plans friliggande hus med källare
Byggnadsår:	1944
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betonghålstén ovan en gjuten betongplatta på mark
Stomme/bjälklag:	Stomme och bjälklag av trä
Fasad:	Fasader med träpanel
Fönster:	2 glas kopplade
Yttertak:	Sadeltak med beklädnad betongpannor ovan råspont och takpapp
Uppvärmning:	Luft/vattenvärmpump via vattenburet radiatorsystem samt luft/luftvärmepump
Ventilation:	Självdraagsventilation
Vatten	Enskilt
Avlopp:	Enskilt



NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	<p>Källare är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1.</p> <p>Betongterrass mot baksidan är sprucken i fundament och har rostig synlig armering undertill. Se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:1.</p> 
Fasad:	-----
Fönster/Dörrar:	<p>Slitage på entrédörr, färgsläpp på altandörr. Otätt in under altandörrens tröskel. Se även riskanalys punkt 3:2. Mindre färgsläpp på fönster i söderläge.</p> 



Yttertak:

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

Äldre frostnött takbeläggning med äldre torr underliggande takpapp.

Äldre takplåtar kring skorsten, frostsprängningar i skorstenens mur.

Mosspåväxt på betongpannorna mot baksidan.

Nockband saknas under nockpannorna.

Otätt kring takgenomföringar för avloppsventilation och kring expansionsledning.

Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter är yttertaket i behov av omläggning.

**Övrigt:**

Fallskydd saknas ner ifrån stödmurar mot garagednfart.

Terrassens staket är ej krypsäkrat.

Garageportens panel är rötskadad på partier.

Stuprör saknas ifrån farstukvistens tak.



HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Äldre VVS installationer med uppvisat slitage förekommer i huset. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och utbyte.

Källarvåning

Trapp/hall:

Pannrum:

Formellt tätskikt saknas (omgivet av betongkonstruktioner).
Golvbrunn saknas (expansionsledning leds bort till tvättstugan).
Rostangrepp på avlopp.
Rötskador på dörrkarm mot tvättstugan.



Tvättstuga:

Självdraagsventilation i våtrum.
Äldre gjutjärnsgolvbrunn med rostangrepp.
Rostangrepp på avlopp.

Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2.

Formellt tätskikt saknas (omgivet av betongkonstruktioner).



Garage:



Förråd:

Matkällare/Vattenrum:

Formellt tätskikt saknas (omgivet av betongkonstruktioner).
Golvbrunn saknas.



Entréplan

Entré/Hall:	Fuktrosor i klädskåp mot kök, torra vid besiktningen.
WC/Duschkabin:	<p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. Äldre gjutjärnsgolvbrunn med rostangrepp. Fönster I våtzon 1, avskilt med duschkabin. Rör genomföringar I golvtätskikt. Med anledning av ovanstående oterades brister/svaga punkter är våtrummet I stort behov av renovering.</p> 
Kök/Matplats:	<p>Tät botten saknas i diskbänksskåpet, fuktlarm finns monterat.</p> 
Vardagsrum:	-----
Sovrum 1:	-----
Sovrum 2:	-----



Vind

Nockvind är besiktigad.

Mindre fuktmarkeringar kring avlopp/expansionsledningens takgenomföringar (torra vid besiktningen). Se även kommentarer om yttertaket.

Otät/dåligt isolerad vindslucka i hallens innertak.



3. RISKANALYS

- 3:1** Risk föreligger för att trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter/ansluts 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 dörrar kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.
- 3:3** Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

Äldre golvbrunnar i gjutjärn är en risk om rostangreppen blir så pass kraftiga att det går håll på godset eller påverkar anslutningen av tätskiktet mot golvbrunnen.

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



4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4:1 Betongterrass mot baksidan behöver göras om/justeras/lagas.

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 2024-12-17



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av 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 rörvärmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (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

Färentuna 574

Karta	Org. enhet B3	Dnr 287/70
över del av	Upprättad vid avstyckning och sammanläggning år 1971 av:	
KUNGSBERGA 9:19	<i>Göran Rosvall</i> Göran Rosvall Lantmätare	
Socken Färentuna	Kommun Ekerö	
Län Stockholms	Skala 1:1000	0 10 20 30 40 50 60 70 meter

Koordinatförteckning

Punkt	x	y
1	1160.32	1838.07
4	1115.31	1877.15
25	1180.43	1915.96
26	1204.36	1889.16

Beskrivning	Areal hektar	R N:ir
A 1 avrösningsjord	0.2727	
A 2 inrösningsjord	0.0620	
	0.3347	9:29
Återstående delar av Kungsberga 9:19 skall sammanläggas med Kungsberga 9:5		
till en fastighet	44.8116	
	45.5169	9:30

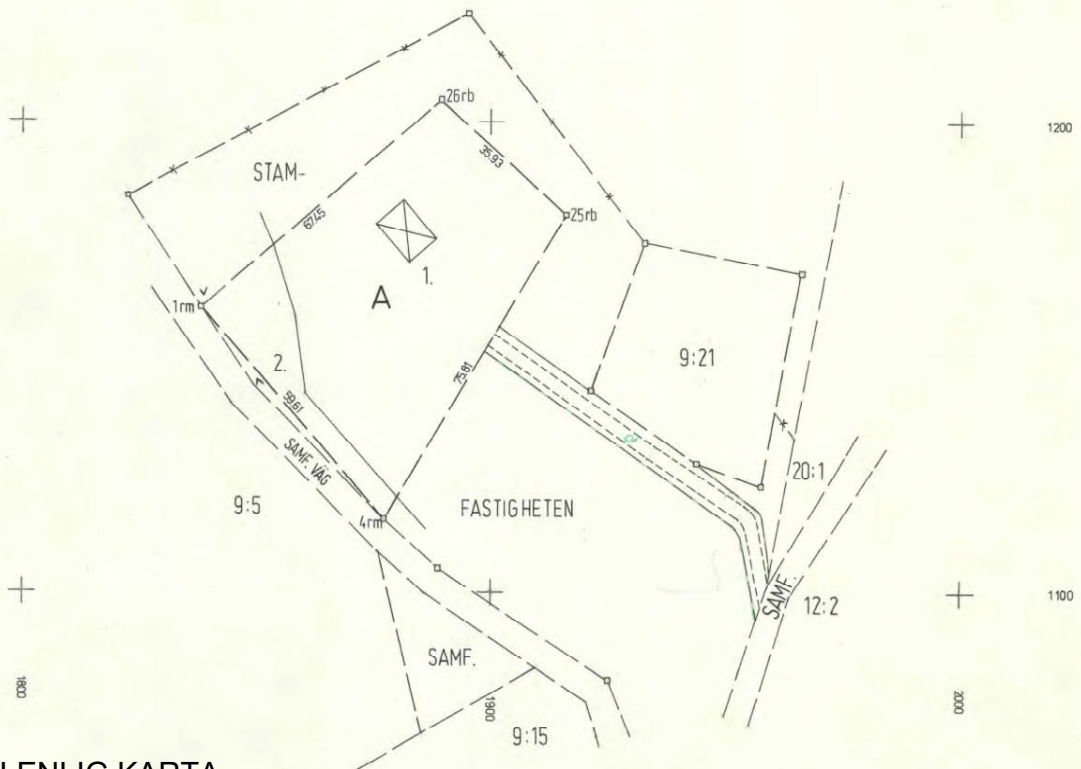
JB 14. 1971 den 17 augusti fastställde ägodelningsdomaren i Sollentuna och Färentuna domsaga den å denna karta angivna avstyckningsförrättningen och förordnade tillika om den å kartan redovisade sammanläggningen.

På ämbetets vägnar:
Vanja Nordström
Vanja Nordström

Servitut: Med avstyckat område följer rätt att för utfart över **stamfastigheten** nyttja den med litt. a betecknade vägen fram till samfällid väg samt den samfällida vägen fram till allmän väg.

Nyttillkomna gränser: 1 - 4 - 25 - 26 - 1.

Utgående gränser: — * — * — * — *



EJ SKALENLIG KARTA

Lantmätare BII 0319-1000-07, SEA 78688

Arkivnummer m m

Ek. 10870:87

Mätning	Koordinat	Areal ber	Kartering	Ritning
GR	GR	BÅ	BÅ	LK

Färentuna 574

VIA
Radea ABJohan Boström
Skarnholmsvägen 5
17997 FärentunaRAPPORTMOTTAGARE
Johan Boström

RAPPORT - MÄTNING AV RADON

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Detektorerna ankom till Radonova Laboratories och förbehandlades 2024-03-25.

De mättes i mikroskop 2024-03-28.

De analyserades 2024-04-02 och samtidigt upprättades denna rapport.

Provningsresultat

ÅRSMEDELVÄRDE

140 Bq/m³

140 BECQUEREL PER KUBIKMETER LUFT

Radonhalten varierar över året på grund av väderlek och boendevanor, årsmedelvärdet har därför av SSM antagits ha en osäkerhet av 40%.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av **Johan Boström** som också intygar att mätanvisningarna följts.

MÄTPLATSADRESS
Skarnholmsvägen 5
17997 FärentunaFASTIGHETSBECKNING
Kungsberga 9:29

LÄGENHETSNUMMER:	BYGGNADSTYP: Villa	BYGGNADSÅR: 1944	VENTILATIONSTYP: Självdrag	HUSGRUNDSTYP: Källare
BLÅBETONG: Vet ej	RADONÅTGÄRDAD: Ej radonåtgärdad	PLAN M. BOUTRYMMEN: 1		

Uppmätta radongashalter

DETEKTOR	EXPONERINGSPERIOD	EGEN NOTERING	RUMSTYP	VÅNINGSPLAN	MÄTVÄRDE
105 037 097 [Radtrak ³ ®]	2023-11-01 – 2024-03-20	Källare	Ej boutrymme	Källare	90 ± 10 Bq/m ³
105 273 296 [Radtrak ³ ®]	2023-11-01 – 2024-03-20	Sovrum	Sovrum	Bottenplan	130 ± 20 Bq/m ³
100 340 603 [Radtrak ³ ®]	2023-11-01 – 2024-03-20	Vardagsrum	Vardagsrum	Bottenplan	140 ± 20 Bq/m ³
104 849 724 [Radtrak ³ ®]	2023-11-01 – 2024-03-20	Barnrum	Sovrum	Bottenplan	150 ± 20 Bq/m ³

Kommentarer

Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet).

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. För mer information, se baksidan.



ADRESS Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 754 54 UPPSALA	POSTADRESS Radonova Laboratories Box 6522 751 38 UPPSALA	KONTAKTUPPGIFTER +46 (0) 18 56 88 00 kundservice@radonova.se www.radonova.se	BOLAGSUPPGIFTER Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bankgiro: 987-5030
--	---	---	--

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivningar för mätning av radon i bostäder och på arbetsplatser. Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår spår, vilka förstoras genom etsning. Dessa spår räknas sedan i ett mikroskop för att bestämma radongashalten där detektorn varit placerad. Radongashalten anges i enheten Bq/m³. Radonova Laboratories är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten i inomhusluft enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) samt Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet.

Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde samt en mätosäkerhet (fel) som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det mest troliga värdet. Minsta detekterbara aktivitet (MDA) för en långtidsmätning på 3 månader är 20 Bq/m³ och för en korttidsmätning på 7 dygn är MDA 50 Bq/m³. Resultaten gäller enbart för de mottagna proverna.

Årsmedelvärde

Årsmedelvärdet för radongashalten i bostaden baseras på en medelvärdesberäkning av de enskilda mätvärdena. Årsmedelvärdet har av SSM antagits ha en osäkerhet av 40 %. Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Detta gör att det sanna årsmedelvärdet kan avvika från det beräknade. Sammantaget kan det sanna årsmedelvärdet vara mellan 0 % och 40 % lägre eller högre än det årsmedelvärde som givits i mät rapporten. Detta innebär inte att årsmedelvärdet med samma sannolikhet kan ligga var som helst i intervallet. Det beräknade årsmedelvärdet är det mest sannolika.

Gränsvärden och referensvärden

Bostäder (de angivna referensvärdena avser årsmedelvärden)

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, se Strålskyddsförordningen (2018:506).

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i nya byggnader, BFS 2011:6.

Arbetsplatser

Om radonhalten efter eventuell åtgärd överskrider 200 Bq/m³ ska arbetsgivaren enligt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter SSMFS 2018:10 anmäla dessa arbetsställen och arbetsplatser till Strålsäkerhetsmyndigheten.

På anmälda arbetsställen och arbetsplatser ska arbetsgivare övervaka arbetstagarnas radonexponering och identifiera arbetstagare som riskerar en årlig radonexponering som överstiger Arbetsmiljöverkets (AFS 2018:1) hygieniska gränsvärde 0,72 MBq/m³. Om arbetsgivaren identifierar arbetstagare som löper en sådan risk, ska de anmäla detta till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Koder för ej rapporterade detektorer

DNR	Ej rapporterad – Ej returnerad
VTW	Ej rapporterad – Synligt manipulerad med
FBD	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd vid retur
LIL	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd i laboratoriet
DTO	Ej rapporterad – För gammal för att kunna rapporteras

Mätmetodsbeskrivningar som användes när rapporten skapades

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222

Strålsäkerhetsmyndigheten, April 2013, Mätning av radon i bostäder – metodbeskrivning

Strålsäkerhetsmyndigheten, September 2021, Metodbeskrivning - Mätning av radon på arbetsplatser

Signering av rapporten

Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut detektorerna intygat att Radonova Laboratoriess anvisning följts.

Kursiv text på rapporten är information som tillhandahållits av kunden.

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker

Se [Stralsakerhetsmyndigheten.se](https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se) samt [Boverket.se](https://www.boverket.se) för mer information.



ADRESS

Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
754 54 UPPSALA

POSTADRESS

Radonova Laboratories
Box 6522
751 38 UPPSALA

KONTAKTUPPGIFTER

+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER

Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Internetkund
Lisette Graae
Skarnholmsvägen 5
179 97 Färentuna

AR-22-QI-098760-01

EUSEUP-00141614

Kundnummer: SL1000000

Analysrapport

Provnummer:	177-2022-09291547	Ankomsttemp °C Mikro	12
Provbeskrivning:		Ankomsttemp °C Kem	14
Matris:	Brunnsvatten	Provtagningsdatum	2022-09-29 06:05
Provet ankom:	2022-09-29 19:00	Mikrob. analys påbörjad	2022-09-29 22:46
Utskriftsdatum:	2022-10-18	Kemisk analys påbörjad	2022-09-30 13:28
		Provtagare	Johan Boström
		Brunnstyp	Borrad brunn
		Fastighetsbeteckning	Kungsberga 9:29
		Kommun	Ekerö
		Mobilnummer	0725068526
		Adress	Skarnholmsvägen 5
		Postnummer	17997
		Ort	Färentuna
Provmärkning:			
Provtagningsplats:	203100141646		

Analys	Resultat	Enhet	Mäto.	Metod/ref
Odlingsbara mikroorganismer 22°C	18	cfu/ml		SS-EN ISO 6222:1999 c)
Escherichia coli	< 1	MPN/100 ml		SS EN-ISO 9308-2:2014 c)
Koliforma bakterier 35°C	3	MPN/100 ml		SS EN-ISO 9308-2:2014 c)
Lukt, styrka, vid 20°C	ingen			Intern metod a)*
Lukt, art, vid 20 °C	ingen			Intern metod a)*
Turbiditet	1.0	FNU	20%	SS-EN ISO 7027-1:2016 a)
Färg (410 nm)	13	mg Pt/l	20%	SS-EN ISO 7887:2012, metod C a)
pH	7.5		0.2	SS-EN ISO 10523:2012 a)
Temperatur vid pH-mätning	23.3	°C		SS-EN ISO 10523:2012 a)*
Alkalinitet	250	mg HCO3/l	10%	SS EN ISO 9963-2:1996 a)
Konduktivitet	51	mS/m	10%	SS-EN 27888:1994 a)
Klorid	14	mg/l	10%	SS-EN ISO 10304-1:2009 a)
Sulfat	44	mg/l	15%	ISO 15923-1:2013 Annex G a)
Fluorid	0.68	mg/l	25%	ISO/TS 15923-2:2017 Annex C a)
Radon	560	Bq/l	20%	SSM Rapport 93:2013 a)
COD-Mn	3.3	mg O2/l	20%	SS-EN ISO 8467:1995 mod a)
Ammonium	< 0.013	mg/l	15%	ISO 15923-1:2013 Annex B a)
Ammoniumkväve (NH4-N)	< 0.010	mg/l	15%	ISO 15923-1:2013 Annex B a)
Fosfat (PO4)	< 0.020	mg/l	30%	ISO 15923-1:2013 Annex F a)
Fosfatfosfor (PO4-P)	< 0.0050	mg/l	30%	ISO 15923-1:2013 Annex F a)
Nitrat (NO3)	2.0	mg/l	20%	ISO 15923-1:2013 Annex C a)

Förklaringar

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

<: mindre än, >: större än. Bakteriologiska resultat angivna som <1, <50 etc betyder "ej påvisad".

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.

AR-003v58

Nitratkväve (NO3-N)	0.45 mg/l	20%	ISO 15923-1:2013 Annex C	a)
Nitrit (NO2)	0.0099 mg/l	15%	ISO 15923-1:2013 Annex D	a)
Nitrit-nitrogen (NO2-N)	0.0030 mg/l	15%	ISO 15923-1:2013 Annex D	a)
NO3/50+NO2/0,5	<1.0 mg/l		ISO 15923-1:2013	a)
Totalhårdhet (°dH)	11 °dH		Beräkning (Ca+Mg)	b)*
Natrium Na (end surgjort)	29 mg/l	20%	SS-EN ISO 17294-2:2016	b)
Kalium K (end surgjort)	2.4 mg/l	20%	SS-EN ISO 17294-2:2016	b)
Kalcium Ca (end surgjort)	67 mg/l	20%	SS-EN ISO 17294-2:2016	b)
Järn Fe (end surgjort)	0.20 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Magnesium Mg (end surgjort)	8.8 mg/l	20%	SS-EN ISO 17294-2:2016	b)
Mangan Mn (end surgjort)	0.12 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Aluminium Al (end surgjort)	0.0022 mg/l	35%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Antimon Sb (end surgjort)	0.00012 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Arsenik As (end surgjort)	0.0011 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Bly Pb (end surgjort)	0.00064 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Kadmium Cd (end surgjort)	0.000031 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Koppar Cu (end surgjort)	0.055 mg/l	25%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Krom Cr (end surgjort)	< 0.000050 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Nickel Ni (end surgjort)	0.0073 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Selen Se (end surgjort)	0.00056 mg/l	35%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
Uran U (end surgjort)	0.045 mg/l	20%	EN ISO 17294-2:2016.	b)
<p>Kemisk bedömning Tjänligt med anmärkning (enl. Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning) Fluoridhalten understiger för kariesförebyggande verkan gynnsamt värde.</p> <p>Kommentar/bedömning från Eurofins Environment Sweden AB (Lidköping): Kemisk bedömning Tjänligt med anmärkning (enl. Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning) p g a uran (h). Uran kan förekomma naturligt i grundvatten. Rekommenderad åtgärdsgräns 30 µg/l. Att dricka vatten med hög halt av uran kan påverka njurarnas funktion. Anmärkningar: h = hälsomässig</p> <p>Kommentar/bedömning från Eurofins Pegasuslab AB: Mikrobiologisk bedömning Tjänligt (enl. Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning) Ankomsttemperaturen avviker, den bör vara mellan 2-8 grader. Detta kan påverka analysresultaten.</p> <p>Förklaring till analysresultaten gällande din brunnsvattenanalys, se bifogat dokument.</p>				

Utförande laboratorium/underleverantör:

- a) Eurofins Water Testing Sweden, SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 10300
- b) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 1125
- c) Eurofins Pegasuslab AB (Uppsala), SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 2085

Sara Gustavsson, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt signerad.

Förklaringar

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med *

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

<: mindre än, >: större än. Bakteriologiska resultat angivna som <1, <50 etc betyder "ej påvisad".

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet.



Förklaring

till analysresultaten

Bedömningar

Tjänligt: Vattnet är fullgott som dricksvatten och för övriga hushållsändamål.

Tjänligt med anmärkning: Vattnet har något avvikande sammansättning men bedöms inte orsaka någon direkt risk för hälsa. Vattnet ligger dock i riskzonen och ogynnsamma förhållanden kan innebära en förändring i sammansättningen som leder till att vattnet blir ojämnt. En begränsad vattenanvändning kan vara nödvändig, exempelvis för barn och känsliga personer.

Ojämnt: Vattnet bör inte användas som dryck eller vid matlagning av någon, då detta kan innebära hälsorisker.

Riktvärden för brunnar enligt Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning

Mikrobiologiska parametrar

I tabellen nedan återfinns Livsmedelsverkets riktvärden. Är vattenkvaliteten förenlig med de angivna riktvärdena anses vattnet vara hälsosamt och rent. Om vattnet är tjänligt med anmärkning eller ojämnt ur mikrobiologisk synpunkt bör orsaken alltid undersökas.

Odlingsbara mikroorganismer (22°C)

Den här analysen ger en allmän uppfattning om det totala bakterieinnehållet i vattnet. Dessa föreningar är normalt inte av felaktig ursprung. Förhöjda värden kan bero på att ytvatten läcker in i brunnen och/eller på otillräcklig vattenomsättning. I nyinstallerade brunnar kan det finnas ett högt antal mikroorganismer men antalet brukar sjunka efter någon tids användning.

Vad gör jag om vattenkvaliteten i min brunn visar sig vara dålig?

På Livsmedelsverkets hemsida (www.slv.se) återfinns nyttig information kring bristande dricksvattenkvalitet och förslag på åtgärder för olika typer av kvalitetsproblem.

Du kan även kontakta miljö- och hälsöversiktscenariot i din kommun, eller ett fackkunnigt företag, för att få information kring eventuella åtgärder.

Riktvärden för brunnar enligt Livsmedelsverkets råd om

Alkalinitet

Alkalinitet är ett mått på vattnets buffrande förmåga och har tillsammans med pH och hårdhet betydelse för vattnets metallanvändnings egenskaper. Ju högre alkalinitet desto mindre benäget blir vattnet att angräpa metall. Halten bör överstiga 60 mg/l HCO₃ för att korrosion på ledningar ska undvikas.

Aluminium

Höga aluminiumhalter kan orsakas av surt vatten (pH <5,5) som löser ut aluminium ur marken. Halter över 0,50 mg/l kan orsaka slambildning i ledningar och installationer.

Ammonium

Förhöjd halt av ammonium kan tyda på föroreningar från avlopp eller liknande, men förhöjda halter förekommer också naturligt i områden med mycket järn eller humus. Ammoniumhalten bör inte överstiga 0,5 mg/l då detta innebär risk för nitrifiering. Halt över 1,5 mg/l kan orsaka lukt och kraftig nitrifiering. (Höga halter nitrit kan medföra hälsorisker, läs mer under rubriken "nitrit").

Antimon

Antimon kan bero på förorening från industri, deponi eller rötsläm, kan även tillföras från material i VA-installationer. Halten bör ej överstiga 0,005 mg/l.

Arsenik

Arsenik i vattnet kan förekomma naturligt i bergsbrorade brunnar, men kan också indikera påverkan från föroreningskälla. Arsenikhalten bör inte överstiga 0,01 mg/l. Är arsenikhalten förhöjd bör vattnet inte användas till dryck- eller livsmedelshandtering då långvarigt intag kan ge kroniska hälsoeffekter.

Bekämpningsmedel

Med bekämpningsmedel avses organiska ämnen som används som insekticider, herbicider, fungicider, nematocider, akaricider, algicider, rodenticider, slembekämpningsmedel, tillväxtreglerande medel samt relevanta metaboliter, nedbrytnings- och reaktionsprodukter. Kan orsakas av läckage från jordbruksmark, ogräsbekämpning på gårdsplaner, längs vägar och järnvägar, trädgårdar etc. eller oförsiktig hantering av medlen.

Om summan av halterna av alla enskilda bekämpningsmedel i ett prov överstiger 0,50 µg/l anses vattnet ojämnt. För enskilda bekämpningsmedel ligger riktvärdet på 0,10 µg/l, överstigs denna halt för något enskilt ämne anses vattnet ojämnt. För aldrin, dieldrin, heptaklor och heptakloropoxid ligger motsvarande riktvärde på 0,030 µg/l.

Bly

Överstiger blyhalten 0,01 mg/l bör vattnet inte användas till dryck- och livsmedelshandtering då detta medför risk för kroniska hälsoeffekter, speciellt hos små barn. Orsaken till höga halter är ofta korrosion av blyhaltiga material i äldre fastighetsinstallationer, men anledningen kan också vara föroreningar från industri, deponi eller liknande.

Fluorid

Fluoridhalter mellan 0,8–4,0 mg/l anses ha kariesförebyggande effekt. Ligger halten mellan 1,3–1,5 bör den inte ges i större omfattning till barn under 1/2 års ålder då risk för missfärgning av tandemalj föreligger. Är halten 1,6–4,0 bör vattnet endast i begränsad omfattning ges till barn under 1/2 års ålder. Ett vatten med halten 4,1–5,9 bör endast i begränsad omfattning ges till barn under 7 år och endast vid enskilda tillfällen till barn under 1/2 år. Vatten med fluoridhalt överstiga 6 mg/l är ojämnt för matlagning och dryck eftersom risk finns för osteofluoros (fluorinlagring i benvävnad). Fluorid har så gott som uteslutande geologiskt ursprung

Kemiska och fysikaliska parametrar

Riktvärdena i texten nedan är desamma som de riktvärden som rekommenderas av Livsmedelsverket.

Fosfat

Höga fosfathalter kan tyda på föroreningar från avlopp eller gödsling, men kan också ha naturligt geologiskt ursprung. Fosfathalten bör inte överstiga 0,6 mg/l.

Färg

Färgat vatten innebär i sig ingen hälsorisk men ger ett mindre tilltalande utseende. Färgen orsakas vanligen av multnande växtdelar, humussämnen, eller av järnförekomst. Färgtalet bör helst vara under 30.

Järn

Järn finns ofta i grundvattnet och kan ge upphov till utfällningar, missfärgningar och smak. Järnhalten bör vara under 0,50 mg/l men problem kan uppstå både vid lägre eller först vid högre halter. Förekomst av järn medför normalt ingen hälsorisk, men risk finns för missfärgning av tvätt och sanitetsporslän, samt slambildning, igensättning av ledningar och dålig lukt.

Kadmium

Kadmium kan förekomma naturligt i grundvattnet. Kan även orsakas av korrosion av kadmiumhaltigt material i fastighetsinstallationer, särskilt vid låga pH-värden. Kadmiumhalten bör inte överstiga 0,001 mg/l. Vid halter över 0,005 mg/l finns risk för kroniska hälsoeffekter vid långvarigt intag. Vattnet bör därför inte användas till dryck eller livsmedelshandtering.

Kalcium

Halten bör inte överstiga 100 mg/l (läs under rubriken "totalhardhet" om vilka problem som då kan uppstå). Om halten kan hallas mellan 20 och 60 mg/l minskar korrosionsrisken i vattenanläggningen.

Kalium

Vattnets kaliumhalt bör inte överstiga 12 mg/l. Hög kaliumhalt indikerar påverkan från förorening som t.ex. konstgödsel, men kan också ha ett naturligt geologiskt ursprung.

Kemisk syreförbrukning (COD-Mn)

Detta är ett mått på vattnets halt av organiska ämnen, vilka oföast utgörs av multnande växtdelar (humus). Dessa ämnen kan ge färg, lukt och smak. Hög halt kan tyda på att brunnen påverkas av ylligt markvatten eller föroreningar. Halten bör vara mindre än 8 mg/l. Bakteriellväxt gynnas om halten av COD-Mn är hög.

Klorid

Kloridhalten bör inte överstiga 100 mg/l eftersom korrosionsangrepp i vattenanläggningen då kan öka. Halter över 300 mg/l kan även ge smakproblem. Höga kloridhalter orsakas av saltpåverkat grundvattnet.

Konduktivitet

Konduktivitet är ett mått på vattnets elektriska ledningsförmåga och stiger med ökad salthet. Värdet över 70 mS/m kan indikera höga kloridvärden.

Koppar

Förhöjda halter förekommer generellt som ett resultat av korrosion på koppalleddningar, ofta i samband med lågt pH. Kopparkalten bör inte överstiga 0,20 mg/l efter ordentlig spolning. Kopparkalten kan orsaka gröna utfällningar i sanitetsporslän och ibland grönfärgning av hår. Halt över 2,0 mg/l kan ha hälsoavdåliga effekter för barn (diarré) och anses därför ojämnt. För att undvika vatten som innehåller mycket koppar är det viktigt att spola ur det vatten som varit stillastående i ledningarna.

Krom

Förekomst av krom kan indikera påverkan från industriutsläpp eller deponier. Kroniska hälsoeffekter är inte kända men kan inte uteslutas. Om kromhalten överstiger 0,05 mg/l bör vattnet inte användas till dryck eller livsmedelshandtering.

Lukt

Ett vattnets lukt har ofta naturliga orsaker. Lex. påverkan från jord, moss, lera eller sjövattnet. Jämförekomst kan ge upphov till lukt som vid höga halter är direkt motbjudande (luften brukar liknas vid den från rofnukter eller stall). Ett vanligt problem är förekomst av svavelväte, detta resulterar i en lukt liknande den från ruttna ägg. Om luften tydligt indikerar påverkan från främmande ämnen eller är mycket starkt motbjudande bör vattnet inte användas som dricksvatten.

Magnesium

Halten bör inte överstiga 30 mg/l då detta kan leda till smakförändringar i vattnet.

Mangan

Mangan finns ofta i grundvattnet. Manganhalten bör helst vara lägre än 0,30 mg/l, överstigs detta värde finns det risk för utfällningar som när de lossnar missfärgar vattnet. Textilier kan då skadas vid tvätt.

Natrium

Halten bör inte överstiga 100 mg/l. Detta indikerar saltpåverkat grundvatten. Hög natriumhalt kan även orsakas då avhårdning sker genom jonbyte med natrium. Är halten över 200 mg/l finns det risk för smakförändringar i vattnet.

Nickel

Nickel kan förekomma naturligt i grundvattnet, bero på inverkan från industriutsläpp eller komma från kranar och andra VA-installationer. Halten bör ej överstiga 0,02 mg/l.

Nitrat

Hög nitrathalt indikerar påverkan från avlopp, gödsling eller andra föroreningskällor. Halten bör inte överstiga 20 mg/l. Vid halt över 50 mg/l kan vattnet vara hälsovadligt för barn p.g.a risk för försämrad syreupptagning i blodet (methämoglobinemi) och anses därför ojämnt för matlagning och dryck.

Nitrit

Halten bör ligga under 0,1 mg/l. Nitrithalt dräver kan tyda på förorening från avlopp eller liknande, men kan också bildas naturligt i framförallt djupborrade brunnar. Vattnet med nitrithalt över 0,50 mg/l anses ojämnt och bör inte användas till dryck eller livsmedelshandtering av någon. För barn under 1 år finns då en viss risk för försämrad syreupptagning i blodet (methämoglobinemi).

pH

pH-värdet visar balansen mellan vattnets sura och alkaliska beståndsdelar. pH-värdet bör ligga inom intervall 6,5-9,0. Ett pH-värde under 6,5 kan medföra risk för korrosionsskador på rörledningar av metall. Har man vatten med lågt pH är det viktigt att spola ur ledningarna på morgonen, då ledningssystemets metaller kan ha lösts ut i vattnet. Översiger vattnets pH-värde 10,5 ska det inte användas varken som dricks- eller bruksvatten, då det innebär risk för skador på ögon och slemhinnor.

Polycykliska aromatiska kolväten (PAH)

Riktvärdet ligger på 0,10 µg/l och beräknas genom summering av halterna för följande ämnen: benso(b)fluoranten, benso(k)fluoranten, benso(ghi)perylen och indeno-(1,2,3-cd)pyren. Om halten överstiger riktvärdet (0,10 µg/l) anses vattnet ojämnt.

Radon

Radon är en radioaktiv ädelgas som bildas när radium sönderfaller. Radon tillförs grundvattnet från berggrunden vilket gör att bergborrade brunnar generellt har högre halter än grävda brunnar. Vid halter över 1000 Bq/l anses vattnet ojämnt och vattnet bör då inte användas vare sig till dryck eller livsmedelshandtering p.g.a. en ökad risk för hälsoeffekter. Radon från vatten kan tillsammans med radon från mark och byggnadsmaterial ge höga halter i bostadsluften. Risken för hälsoeffekter är störst vid inandning av radonhaltig luft, t.ex. vid duschning.

Selen

Selen kan förekomma naturligt i grundvattnet. Halten bör ej överstiga 0,01 mg/l.

Sulfat

Sulfathalten bör inte överstiga 100 mg/l eftersom risken för korrosionsangrepp då ökar. Halt över 250 mg/l kan ge smakförändringar samt övergående diarré hos känsliga barn.

Totalhärdhet (kalcium och magnesium)

Totalhärdheten anger mängden kalcium- och magnesiumjoner i vattnet. Vattnet med låga värden kallas mjuka och vatten med höga värden sägs vara hårda (se tabell nedan). Vattnet bör inte ha en totalhärdhet över 15 eftersom det innebär risk för utfällningar i ledningar och kärl, särskilt vid uppvärmning av vattnet, och medför även risk för skador på textilier vid tvätt.

Turbiditet (grumlighet)

Turbiditet är ett mått på vattnets grumlighet. Grumlighet kan utlösas av synliga partiklar eller opalescens, d.v.s. mycket små partiklar som ger vattnet en viss "mjölighet". Är vattnet mycket grumligt bör orsaken utredas. Oftast beror grumligheten på järnföreningar eller leror. Turbiditet indikerar påverkan från ylligt vatten och kan tyda på att brunnen är otät. Onormalt ökad turbiditet innebär större risk för vattenburen smitta och mikrobiologisk tillväxt. Värdet bör inte vara 3 FNU eller högre.

Uran

Uran kan förekomma naturligt i dricksvattnet. Halten bör inte överstiga 0,03 mg/l (30 µg/l) då ämnet kan påverka njur-funktionen. Åtgärder rekommenderas vid förhöjd halt.



Frågelista - Fastighet

Säljare Lisette Graae Skarnholmsvägen 5, 17997 Färentuna
Johan Boström Skarnholmsvägen 5, 17997 Färentuna

Objekt Fastigheten Ekerö Kungsberga 9:29 med adress Skarnholmsvägen 5, 179 97 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2021 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1944
- 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? 2021-08-16
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nybyggnation av isolerat fristående friggebod klar 2025.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- 2022 Installation luft/luft-värmepump i vardagsrum.
- 2022 Installation av Yale doorman lås.
- 2022 Installation av elektrisk markis ovan terrassen.
- 2022 Montering av mellanglas av plast i fönster.
- 2022 Vattenanalys med godkänt resultat.
- 2022 Installation av vattenfelsbrytare.
- 2023 Översyn/kontroll av luft/vatten-värmepump.
- 2023 Installation av fuktstyrd frånluftsfläkt i badrum.
- 2024 Installation av ny diskmaskin.
- 2024 Renoverat köksgolvet.
- 2024 Montering köksfläkt till frånluftskanal med brandisolering och brandspjäll.
- 2024-03-20 Radonmätning långtidsmätning, årsmedelvärde 140 Bq/m3.

- 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, men husets takbeläggning (yttertak) är äldre. Kondens kan noteras mellan fönsterglas i kök.
-
-
- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
- Nej, dock är både vattenpump och avloppsstammar äldre.
-
-
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
- Ja, men gammalt.
-
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Nej.
- Antal personer i hushållet: 4
-
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Ja, 2022.
-
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
-
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
-
-
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Äldre sprickor i altan.
-
-
- 8.** Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdad förelägganden? När?
- Nej.
-
-

9. Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? 2024-03-20 årsmedelvärde 140 Bq/m3.
- Skorsten? När? Sotning utfördes 2022.
10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.
- Nej.
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 2 taggar till ytterdörren och 2 nycklar till garageporten.

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 denEkerö denOrt och datumOrt och datumLisette GraaeJohan Boström

Bilaga till frågelista

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, 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.

MILJÖ OCH STADSBYGGNADSKONTORET
 KART OCH MAT
 Box 205
 178 23 Ekerö
 08-12457100
 www.ekero.se



NYBYGGNADSKARTA

Kungsberga 9:29

Diarenr: 2020.244

Datum: 2020-12-28

Adress:
 Skarholmsvägen 5

179 97 Ekeröbuna

Areal i m² enligt fastighetsregistret:
 3347

Sammanställt av: SKALA: 1:500 A3

Håkan Berglin

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 08

Höjdsystem: 1642000

Planbestämmelser

Detailplanens arkivnummer:

Detailplanens antagande/fastställelse datum:

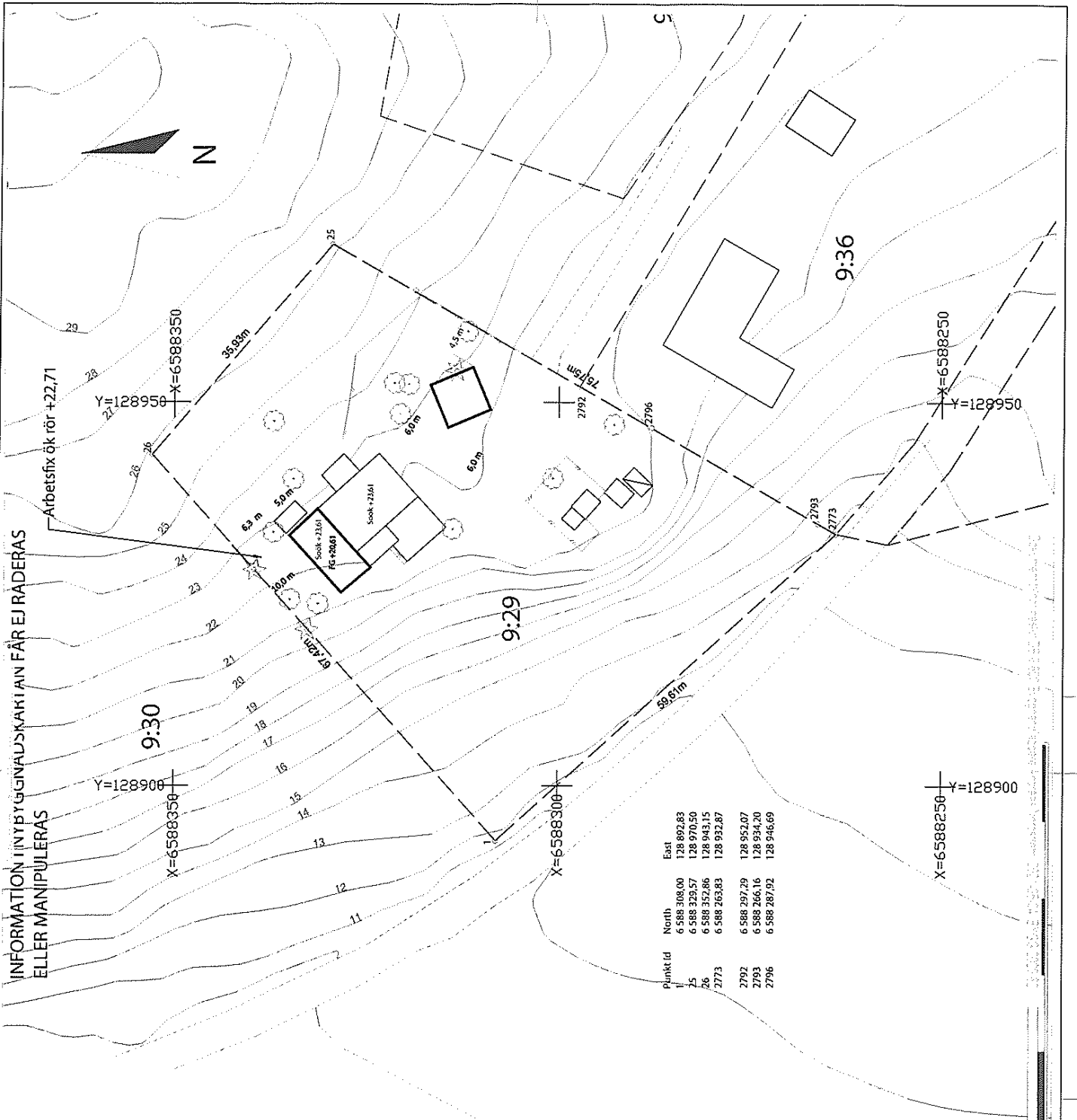
Arbetshöjdfix på rör +22,71

VA-ledningarna kontrollerade av:

TECKENFÖRKLARING

- Fastighetgräns
- Vägkant
- Staket
- Häck
- Belysningsstolpe
- Lövtärrad
- Berrträdd
- Slänt
- Markhöjd +0,00
- Gränspunkt
- Dike
- Trappa
- Koordinatkrävs
- Sockelns överkant / underkant panel

INFORMATION TIL NYBYGGNADSKARTAN FÅR EJ RADERAS
 ELLER MANIPULERAS



Punkt Id	North	East
25	6 588 308,00	128 892,83
25	6 588 329,57	128 970,50
26	6 588 352,86	128 943,15
2773	6 588 263,83	128 932,87
2792	6 588 297,79	128 952,07
2793	6 588 266,16	128 934,20
2796	6 588 287,92	128 946,69

Dansk, Nilla
Skarnholmsvägen 5
17997 Färentuna

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt bygglov och startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad (carport) på fastigheten Kungsberga 9:29

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad (carport) på fastigheten Kungsberga 9:29 med adress Skvarnholmsvägen 5, i enlighet med 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Tillbyggnaden har en byggnadsarea (BYA) om 50 kvm samt en bruttoarea (BTA) om 100 kvm. Enbostadshuset får en total BYA om 133 kvm med tillbyggnaden. Carporten upptar en BYA/BTA om 36 kvm.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att bevilja startbesked för carporten enligt 10 kap 23 § PBL.

Enbostadshusets tillbyggnad utgörs utvändigt av samma exteriöra material på tak och fasad som befintlig byggnad. Fasadens exteriör på komplementbyggnaden (carport) utgörs delvis av faluröd träpanel samt betongsockel, och pulpettak av tegelröda betongpannor, som taktäckningsmaterial.

Färdig golvnivå (FG) för tillbyggnadens entréplan beräknas till +20.61.

Byggherren har angett Göran Felix Andersson, som kontrollansvarig för projektet (tillbyggnaden). Kontrollansvarig har kvalificerad behörighetsnivå K, C001145.

Avgift

Bygglovsavgift: 35 500 kr
Total avgift: 35 500 kr

Avgiften tas ut med stöd av 9 kap 40 a § PBL och byggnadsnämndens taxa antagen av kommunfullmäktige 10 mars 2020.

Faktura skickas ut separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, inkom 2020-12-21
Planritning, inkom 2021-03-31
Fasadritningar, inkom 2021-03-31

Sektionsritning, inkom 2021-03-31

Kontrollplan, inkom 2021-03-31

Innan du får påbörja ditt projekt

- Du behöver ett startbesked, för tillbyggnad av enbostadshuset, innan du får påbörja åtgärder enligt detta beslut och enligt 10 kap 3 § PBL. Påbörjas åtgärder innan startbesked kommer byggnadsnämnden behöva ta ut en byggsanktionsavgift.
- Tekniskt samråd krävs i detta ärende för tillbyggnaden. Du kommer inom kort få ett brev med information om vad du behöver ta fram inför tekniskt samråd och startbesked.
- Utöver detta måste du vänta minst fyra veckor efter kungörelse i Post- och inrikes tidningar innan du får börja någon av beviljade åtgärder. Efter denna tid har ärendet vunnit laga kraft, om inte grannar gjort invändningar mot din ansökan tidigare, eftersom dessa måste delges beslutet. Är du osäker på om ditt ärende vunnit laga kraft kan du kontakta oss efter fyra veckor. Du får påbörja efter du har fått startbesked och fyra veckor passerat, trots att ärendet inte har vunnit laga kraft, men du riskerar att bli skyldig att återställa om beslutet upphävs.
- Innan byggnadsverket får tas i bruk måste nämnden ha gett ett slutbesked. Vilka handlingar som ska skickas till byggnadsnämnden inför slutbesked bestäms i startbeskedet.

Beslutets giltighetstid

- Du måste påbörja åtgärder inom två år från laga kraftdatumet. Påbörjar du inte projektet behöver du söka ett nytt bygglov inom två år om du vill påbörja bygget.
- Du har fem år på dig att färdigställa projektet, vilket räknas från laga kraftdatum. Hinner du inte klart behöver du söka nytt bygglov.

Övriga upplysningar

- Vill du göra ändringar utifrån de fastställda handlingarna behöver du kontakta oss. I vissa fall kan ändringarna accepteras som relationshandlingar (mycket små ändringar). I annat fall kan det krävas ett nytt lov, ett så kallat ändringslov.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 21 december 2020 och var komplett för handläggning den 31 mars 2021. Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av carport med nödvändiga schaktningsåtgärder på fastigheten Kungsberga 9:29.

Aktuell fastighet

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten har en area om 3347 kvm. Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus om 91 kvm BYA och komplementbyggnadernas areor uppskattas till cirka 32 kvm totalt.

Grannyttranden

Ärendet har inte skickats till berörda sakägare (angränsande grannar) då åtgärderna bedömts som kompletteringsåtgärder, enligt 9 kap 31 § PBL.

Bygglovsenhetens bedömning

Bygglovsenheten bedömer att bygglov ska beviljas. Tillbyggnaden bedöms som lämplig eftersom den harmoniserar med befintlig byggnad i skala, volym, färg, form och materialval, samt att den anpassar sig till övrig bebyggelse i området.

Föreslagna åtgärder är lämpligt utformade och placerade i enlighet med 2 kap 6 § respektive 8 kap 1 § PBL. Tillbyggnaden bedöms harmonisera i skala, volym, storlek samt färg, form och materialverkan.

De markåtgärder/schaktningsarbeten som krävs i samband med uppförande av komplementbyggnaden kräver inte marklov då fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Sammantaget bedöms inte åtgärderna innebära betydande olägenheter för omgivningen i enlighet med 2 kap 9 § PBL. Bygglov ska således beviljas med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Startbesked (carport)

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden kan antas uppfylla de krav som gäller enligt PBL, plan- och byggförordningen (PBF), Boverkets byggregler (BFS 2011:6 med ändringar till och med 2019:2) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

Åtgärden bedöms vara av sådant enklare slag att kontrollansvarig inte krävs enligt 10 kap 10 § PBL. Bygglovsenheten bedömer därför att tekniskt samråd inte krävs för åtgärden, enligt 10 kap 14 § PBL. Bevis om färdigställandeskydd bedöms inte nödvändigt enligt 10 kap 23 § PBL och lag (2014:227) om färdigställandeskydd.

Eftersom åtgärden inte föregåtts av ett tekniskt samråd och är av enklare karaktär bedöms arbetsplatsbesök och slutsamråd inte nödvändigt, enligt 10 kap 27 och 30 §§ PBL.

Inför slutbesked - när du är klar med byggåtgärderna (carport)

När byggnaderna är uppförd och ska byggnadsnämnden godkänna att dessa har slutförts. Detta görs i samband med att du ansöker om slutbesked. För att få ett slutbesked behöver du lämna in följande handlingar:

- Ifylld ansökan om slutbesked. Blankett finns på kommunens hemsida.
- Konstruktionsritningar på carporten med hänsyn till kvalitén på inlämnad och fastställd bygglovsritning
- Foton på färdigställda åtgärder.

För byggnadsnämnden enligt delegationsordning

Andreas Nordström
Bygghandläggare

Beslutet har godkänts digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Expedieras till:

Sökande

För kännedom:

Angränsande fastighetsägare/grannar enligt sändlista

Kontrollansvarig (tillbyggnad): goran@kontrollansvarigekeero.se

Kungsberga vägförening



Bilaga: Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas till länsstyrelsen i Stockholms län.

Skriv vilket beslut du överklagar genom att ange paragraf och datum från protokollet eller ärendets diarienummer. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du önskar.

Bifoga handlingar eller andra dokument som du anser stöder din uppfattning.

Observera att överklagandet ska ställas till länsstyrelsen men lämnas in eller skickas till Byggnadsnämnden. För att överklagandet ska kunna prövas måste handlingarna ha kommit in till Byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.

Byggnadsnämnden prövar om skrivelsen med överklagandet har inkommit i rätt tid. Har skrivelsen kommit in försent, ska byggnadsnämnden avvisa den.

Har ditt överklagande inkommit i rätt tid till Byggnadsnämnden skickas handlingarna vidare till Länsstyrelsen för prövning, om Byggnadsnämnden inte dessförinnan omprövar beslutet på det sätt du begär.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer.

Adressen är: Ekerö kommun
Byggnadsnämnden/Bygglovsenheten
Box 205
178 23 Ekerö

Har du frågor om hur man överklagar kan du kontakta handläggaren genom att ringa till Ekerö Direkt: 08-124 57 100. För frågor om ett ärende som är överklagat hänvisar vi till Länsstyrelsen.

Egna anteckningar

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

