



*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Gräsåkersvägen 29D*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

EKERÖ-VÄSBY 43:504
Gräsåkersvägen 29D, 178 36 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:	EKERÖ-VÄSBY 43:504
Adress:	Gräsåkersvägen 29D, 178 36 Ekerö
Kommun:	Ekerö
Fastighetsägare:	Joel Backstad, Tomislava Maksimovic

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Samma som ovan
Uppdragsnummer:	2024-298

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:	2024-12-13 klockan 08:00
Närvarande:	Joel Backstad

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-12-13. 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 2020-09-09 samt 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 2020. Följande renoveringar och underhåll är utförda

Tidigare ägare

1989 - Utbyggnad vid entrédel.
2003 - Renoverades WC/badrum/dusch uppe.
2007 - Installerades en ny varmvattenberedare.
2010 - Nya ventilations rör i huset.
2011 - Uppdatering av el samt installation av jordfelsbrytare.
2013 - Kök ombyggt/renoverat + öppning mot vardagsrum, samt el golvärme kök och hall.
2013 - Garderob i hall uppfördes.
2014 - uppfördes stenmur mot baksidan samt uppfördes altanen mot baksidan.
2017 - Omläggning av golv i vardagsrum.
2019 - Renovering av WC på entréplan.
2019 - Omläggning av yttertak med ny takpapp (hela fastigheten)
2020 - Uppfördes altan mot framsidan.
2020 - Renovering av tvättstuga.

Nuvarande ägare

2021 - Nytt kanalplasttak uteplats
2021 - Ny blandare kök
2021 - Nya radiatorer, energieffektivare
2022 - Renovering källare efter vattenskada, nya golv, väggar, målning, dörr (Kommunens avlopp var trasigt)
2022 - Nya fönster, balkongdörrar och ytterdörr från Morups inkl Yale doorman och persienner.
2022 - Ny Luftvärmepump från Polarpumpen,
2022 - Målning alla rum övervåning
2022 - Nya garderober övervåning stora sovrum
2023 - Satt om stenmur baksida
2023 - Ny badrums inredning övervåning
2023 - Nya garderober övriga sovrum, källarvåning och städskåp.
2024 - Ny panel baksida samt målning fasad fram och baksida
2024 - Ny diskmaskin
2024 - Nymålade hall och kök
2024 - Laddbox i garage (Via föreningen)

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Baksida altan-trall börjar bli sliten på den yttre delen utanför taket.

Vinkyl fungerar ej.

Stopp uppstår stundtals i köksavloppet, rensas ca 2 ggr om året.

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 -3 °C och sol
Byggnadstyp:	2 plans mellanliggande radhus med källare.
Byggnadsår:	1971
Grundläggning:	Källare med grundmurar av prefabricerade betongblock, utbyggnadsdel har plintgrund.
Stomme/bjälklag:	Stomme och bjälklag ovan mark av trä, bjälklag mot källare av betong.
Fasad:	Fasader med kalksandsten och träpanel.
Fönster:	Fönster av 3 glas isoler.
Yttertak:	Låglutande pulpettak med beklädnad av asfaltspapp ovan råspont.
Uppvärmning:	Direktverkande el och luft/luftvärmepump.
Ventilation:	Självdraagsventilation.
Vatten	Kommunalt.
Avlopp:	Kommunalt.



NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	<p>Källare är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1. Äldre utvändig dränering/fuktskydd.</p> <p>Plintgrund under entré/utbyggnad är besiktigad.</p>
Fasad:	<p>Vattenutkastare mot baksidan är ej automatiskt fryssäkrad.</p> 
Fönster/Dörrar:	-----
Yttertak:	<p>Äldre takplåt kring ventilationsgenomföringar med släpp och rostangrepp. Se även riskanalys punkt 3:2.</p> <p>Mindre blåsor/bulor noteras på delar av takpappen, sannolikt monterat ovan äldre takpapp.</p> <p>Äldre takplåt kring taksarg med färgsläpp.</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:

Förråd 1:

Sovrum 1/allrum:

Förråd 2:

Tvättstuga/pannrum:

Formellt tätskikt saknas i våtrummet (omgivet av betongkonstruktion).

Entréplan

Entré/Hall:

Kök/matplats:


Tätningar saknas kring rörgenomföringar i diskbänkskåpets botten.
Spillskydd saknas under kyl/frys.
Kökskranen sitter något löst i diskbänken.



Vardagsrum:

WC:

Övervakning

Trapp/hall:	-----
Sovrum 2:	-----
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----
WC/dusch:	<p>Fönster i våtzon 1, placerat vid badkar. Tätskiktet är över 20 år gammalt. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.</p> <p>Endast lokalt fall på golv noteras kring golvbrunn/dåligt fall på golv.</p> <p>Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningbart.</p> 
Sovrum 5:	-----
Balkong:	-----

Vind

Vindar under låglutande tak är kända riskkonstruktioner. Se även riskanalys punkt 3:4.

Vinden är besiktigad ifrån lucka och ca 4 meter in.

Missfärgning/utslag på råspont kring ventilationshuv. Se även riskanalys punkt 3:2.



3. RISKANALYS

- 3:1** Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i källaren kan ha fukt, mögel och rötelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt.
- 3:2** Dåligt tätade takgenomföringar/äldre lösa takplåtar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på underliggande konstruktioner.
- 3:3** Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönsterkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till fönster som är placerade i våtzone 1.

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

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

- 3:4** Vindskonstruktioner på hus med låglutande takkonstruktion är kända riskkonstruktioner, risk finns för att fuktig och varm luft ifrån inomhus miljön kan stiga upp och kondensera på det kalla vindsutrymmet via otätheter och/eller undermålig frånluftsventilation. Risk finns då för fukt, mögel och/eller rötelaterade skador på vinden.



4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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 2024-12-13



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.

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

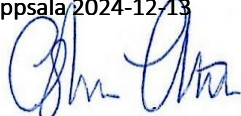
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Källare tvättstuga:	89 Bq/m ³
Entréplan kök:	72 Bq/m ³
Övervåning sovrum 4:	55 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/2024-12-13



Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning

KARTA
ÖVER DEL AV
VÄSBY 43:475
I EKERÖ SOCKEN OCH KOMMUN,
STOCKHOLMS LÄN,
UPPRÄTTAD VID AVSTYCKNING ÅR 1970 AV:

Åke Rosvall
GÖRAN ROSVALL
LANTMÄTARE

SKALA 1:400
0 10 20 30 40 M

KOORDINATFÖRTECKNING: SE HANDLINGARNA.

FASTSTÄLLESEDEVIS
ÅR 1970
24 Maj 1970 1029/90
Göteborgskartan i linet konstantförlängd
denna förteckning.

Åke Rosvall

72 820

72 780

72 740

DNR 41/70 B 3

Ekerö 1245

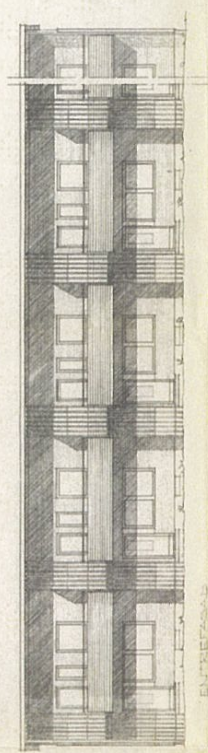
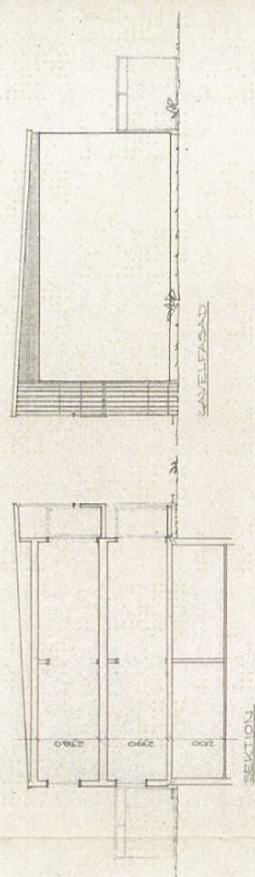
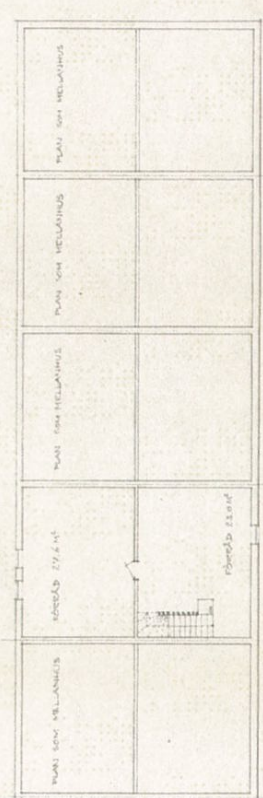
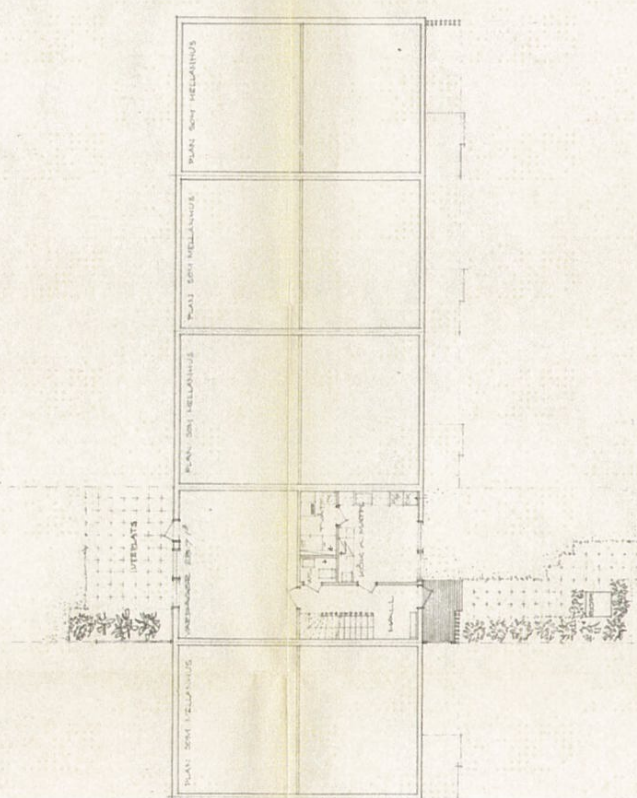
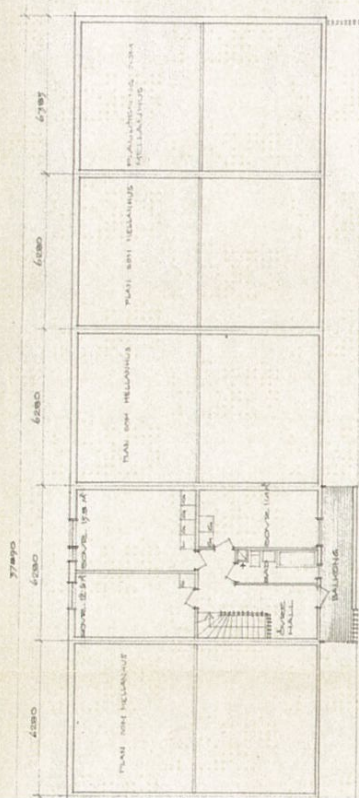
AVSTYCKNINGSBESKRIVNING	AREAL, HEKTAR	RNR
1	0.0325	43:477
2	0.0173	43:478
3	0.0173	43:479
4	0.0173	43:480
5	0.0173	43:481
6	0.0203	43:482
7	0.0188	43:483
8	0.0160	43:484
9	0.0160	43:485
10	0.0160	43:486
11	0.0160	43:487
12	0.0188	43:488
13	0.0195	43:489
14	0.0167	43:490
15	0.0167	43:491
16	0.0166	43:492
17	0.0167	43:493
18	0.0195	43:494
19	0.0196	43:495
20	0.0167	43:496
21	0.0167	43:497
22	0.0167	43:498
23	0.0167	43:499
24	0.0195	43:500
25	0.0188	43:501
26	0.0160	43:502
27	0.0160	43:503
28	0.0160	43:504
29	0.0160	43:505
30	0.0188	43:506
31	0.0203	43:507
32	0.0173	43:508
33	0.0173	43:509
34	0.0173	43:510
35	0.0173	43:511
36	0.0203	43:512

43:1

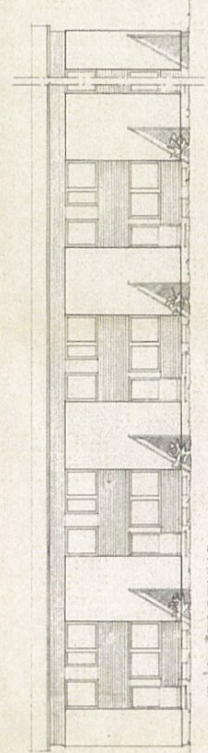
43:1

43:1





nr. 25778



Översikt i Linné
 Datum 1879
 Översikt i Linné
 Datum 1879
 Översikt i Linné
 Datum 1879

HUSTYP R. 207

INKOM
 03. 02. 70
 LÅNREKONSTRUKTION
 I ANSLUTNING TILL

Byggnads AB Folkhem
 Ankdammgatan 35, Solna, Tel. 08 / 635250

ZEPÄLÄRE ABENVI / EKERS
 HUS ABGÖDFHJKI / MNO
 PRSTUVKZAA
 PLANER SEKTION PASADRE
 SKALA 1:1000
 2319 015 150
 00-1-01

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 bostadsån fogas beskrivningen liksom 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 checked="" type="checkbox"/> småhus <input type="checkbox"/> annan byggnad <input type="checkbox"/> Användningsändring <input checked="" type="checkbox"/> Fjärrplanbyggt		Inkommande Byggnadsnämnden EKERÖ Ink 17/11 1967 Dnr 395/69 UM 301	
Hus typ (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus) Radhus			
Antal hus 144	Antal lägenheter 144	Antal hela våningsplan 2	
Kommun Ekerö		Län/beskrifning B	Fastighetsbeteckning Väsby 43:1, Väsby 1:1-2:1, Träkvista 4:1
Hus ltt R 203			
Fastighetsadress Gräsåkersvägen, Ekerö			
Sökandens namn, adress och telefon Byggnads AB Folkhem, Ankdammsgatan 35, 171 43 Solna. Tel. 08/83 52 50			
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 (påboring, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet) Kantförstyvad hel platta. Btg. II K 250		Grundläggning djup 2,1 m	
Dränering Perforerade plaströr ϕ 100 mm 4" tegel		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> P	
Väggar Källarväggar 20 cm betong + 7 cm träullspl. Källaryttervägg träullspl.		Lägenhetsskiljande vägg 2x13 mm gipsskiva, 3" regelstomme, 1/8" hård träfiberskiva, 3 cm min. ullsmatta, 3" regelstomme, 2x13 mm gipsskiva.	
Husstijlände källarvägg = lgh-skilj. vägg betong		Innervägg, bärande <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 4" regelstomme med 13 mm gipsskivor på båda sidor.	
Bärande källarinnervägg betong		Övriga innerväggar <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 2" regelstomme med 13 mm gipsskivor på båda sidor.	
Icke bärande källarinnervägg cm		Bjälklag Bottenbjälklag <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P <input checked="" type="checkbox"/> Över källare <input type="checkbox"/> Över kryp-utrymme <input type="checkbox"/> Direkt på mark 16 cm armerad betongplatta, 4 cm slipad överbetong, golvbeläggning.	
Annan Värmeisolering i källaryttervägg 7 cm träullsplattor		Mellanbjälklag <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P PVC-tak, 5/8" råspont, 3"x9" träbjälklag, c/c 60 cm, 1" råsp. golvbräder, 1/4" masonite, undergolv, golvbeläggning.	
Vattenisolering i källaryttervägg K-värde 0.76		Översta bjälklaget <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P PVC-tak, 5/8" råspont, diff. spärr av 0,10 mm plastfolie, 2"x9" bjälklag c/c 60 cm, 2x12 cm min. ullsfilt, vindskydd av 1/4" masonite special. K-värde: 0.16	
Sockelbeklädnad Betong gjuten mot slät form		Badrumsbjälklag: <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P Värmeisolering K-värde.....	
Bärande del <input checked="" type="checkbox"/> Yttervägg <input checked="" type="checkbox"/> Innervägg		Vattenisolering 2 mm PVC-matta med svetsade fogar.	
Våningsväggar Yttervägg, långsida (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 10 cm kalksandsten resp. 2,2 cm fjällpanel, 2,5 cm luftspalt, 1/2" asfrock, 4" regelstomme, 9,5 cm min. ullsskivor, diff + 13 mm gipsskiva.		Golvbeläggning Enligt ovan.	
K-värde 0.29		Översta Ballong <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P Värmeisolering Bjälkar 2"x8" c/c 60 cm, tryckimpr. Golv: 1 1/4"x4" bräder, tryckimpr.	
Yttervägg, kortsida (utifrån räknat) <input type="checkbox"/> M <input checked="" type="checkbox"/> P 10 cm kalksandsten resp. 2,2 cm fjällpanel, 2,5 cm luftspalt, 1/2" asfrock, 4" regelstomme, 9,5 cm min. ullsskivor, diff. spärr + 13 mm gipsskiva.		Vattenisolering Räcke: 2"x4" c/c max. 60 cm, tryckimpr. samt fjällpanel.	
K-värde 0.29		Golvbeläggning	

Trapper
 Invändiga M P
 Linoleumbelagd furutrappa med stegframkanter av ek

Utvändiga M P
 Entré sida: Tryckimpr. träkonstruktion.
 Trädgårdssida: Skrapgaller på konsoler.

Yttertak
 Takstol: c/c 60 cm M P
 Taklutning, grader 3° Typ, material, dimension
 Träkonstruktion 1 1/2"x3" resp. 1 1/2"x7"

Underlagstak M P
 3/4" råsp. panel.

Takbeläggning
 Dubbeltäckning på underlagstäckt trä.
 Yttertak över uppvärmt utrymme
 K-värde

Fönster
 Isolerglas 2 glas 3 glas
 Teknisk beskrivning av garage och förråd anordning för inredningsbar vind m m

Kallgarage:
 Prefabr., typ St. Eriks Betong, Uppsala
 Grund: Tryckplattor av betong.
 Väggar: Prefabr. betong.
 Tak: Al. plåt på träåsar, upplagda på stålbalkar.

Byggnadsnämndens anteckningar
 Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning
 Ja Nej
 Byggnadslov erforderas ej är lämnat är icke lämnat Dispens tillstyrkt
 Dispensen avser

Festighetsen rättsligt bildad
 Ja Nej
 För området gäller stadsplan byggnadsplan avstyckningsplan
 planbestämmelser inga byggnadsregl bestämmelser
 För bestämmande av grundläggningsförhållanden erfordras markundersökning
 Ja Nej

Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov
 utan erinringar med erinringar enl bif ytt
 Ekerö den 9/5 1969
 Thomas Olsson

Värmeinstallation
 Rinnshorsten M P
 Tegel Gjutjärn Stål Annat
 Räknefel, area Värmeisol utförande i övrigt

Värmepump Flärrvärmeverk Gemensam värmecentral Annat
 Panna, typ
 antal effekt eldyta

Kolk Öga Gas EI
 Annat
 beviljas enligt protokoll
 Officiell bygglov 3.5.70
 Högtryck Lågtryck

Värmeisolering
 Värmvattnet Värmeluft
 Värmeledningsmedel
 Ström-cirkulation Fick-cirkulation Pump-cirkulation
 Värmeöverföring
 Radiatorer Varmluftsböslösning Varmvattenmätare, typ
 Värmelednings medel, typ

Material i varmvattenledning **Koppar**
 Material i kallvattenledning **Koppar**
 Material i servisledning **PEL-rör NT-10**

Ventilation
 Utsugning i självdrag Mekanisk ventilation köksfläkt
 Ersättningsluft
 Värdfönster Springventil Vent (förvärmad luft)
 Fönster med beslag Ventilfönster Annat

Allmänna upplysningar
 Huvudentreprenör **Byggnads AB Folkhem**
 Ansvarig arbetsledare **Ingenjör Sven Mattsson**
 Arkitekt **Kommunernas Konsultbyrå LBF**
 Byggnadskonstruktör **Jacobson & Widmark AB**
 Yttrekonstruktör **AB ÅG-Konsult**
 Beskrivningen utförd av **Byggnads AB Folkhem**

Byggnads AB FOLKHEM
 Produktionsavdelningen

den
 S. J. Mattsson
 Solna den 10. 11. 1969



**Byggnadsnämnden
Kommunhuset
178 00 EKERÖ**

Sökandens namn och adress

Lars Näslund
Gräsåkersvägen 29 D
178 00 EKERÖ

Besöks- och telefonid
09.30 - 12.00
Telefon 0756-391 00

BYGGLOV

§ D 126

Dnr 88.234A

08.331

Ärende och beslut

Ekerö-Väsby 43:504
Tillbyggnad av radhus

Tillbyggnad av radhus (inbyggnad under balkong).

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1970-04-23.

Berörda grannar har godkänt förslaget.

Bygglov beviljas enligt delegation.

Håkan Knutsson
stadsarkitekt

Villkor

Villkor efter markerad
ruta gäller.

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

Anmälningar

Anmälningar till byggnadsnämnden ska göras:

- då företaget påbörjas,
- då schaktning eller sprängning till grundbotten blivit utförd eller pålning ska påbörjas,
- då dräneringsledning lagts,
- då grundläggning verkställts men innan första bjälklaget utförs. Alla bärande källarväggar ska således vara uppförda,
- då byggnadens bärande stomme samt skorsten uppförs men innan putsning eller annan ytbehandling verkställs eller golv läggs in,
- då företaget slutförts.

Dessutom ska anmälan göras för armeringsbesiktningar.

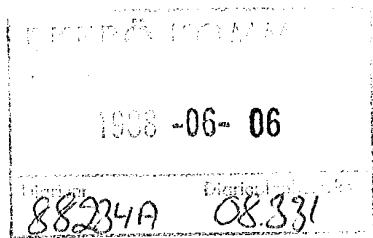
Anmälan ska vara inkommen senast 2 dagar före gjutning.

Vid slutbesiktning ska skorstensfejarmästarens besiktningsbevis uppvisas.

Avgifter

Granskning och besiktning kronor 970 :-

Sign.



Översiktlig
TEKNISK BESKRIVNING

Datum 6/6-88

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Väsby 43:504 EKERÖ

Undergrund

Grundundersökning utförd	Typ av undergrund	Markradonförhållanden
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej		<input type="checkbox"/> Högradon <input type="checkbox"/> Normalradon <input type="checkbox"/> Lägradon <input type="checkbox"/> Ej undersökt

Grund

Typ	Grundförstärkning	Annat system
<input type="checkbox"/> Källare <input type="checkbox"/> Krypgrund <input type="checkbox"/> Hel platta	<input type="checkbox"/> Fyllning, packning <input type="checkbox"/> Pälär/Plintar	

Stomme och omslutande delar

Bärande delar i våningsplan	Annat system
<input checked="" type="checkbox"/> Yttervägg <input checked="" type="checkbox"/> Innervägg <input type="checkbox"/> Pelare	
Vertikala bärande delar	Annat material
<input checked="" type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Stål <input type="checkbox"/> Läggbetong <input type="checkbox"/> Tegel	
Bjälklag	Annat material
<input checked="" type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Takstol <input type="checkbox"/> Fackverk <input type="checkbox"/> Balk <input type="checkbox"/> Uppstolpad
Fasadbeklädnad	Annat material
<input checked="" type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Tegel <input type="checkbox"/> Kalk-sandsten <input type="checkbox"/> Puts <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Plåt	
Takbeläggning	Annat material
<input checked="" type="checkbox"/> Papp <input type="checkbox"/> Tegel <input type="checkbox"/> Betong <input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Taklutning, grader
Fönster	
<input type="checkbox"/> Tvåglas <input type="checkbox"/> Treglas <input type="checkbox"/> Fyrglas <input checked="" type="checkbox"/> Förseglade rutor (isolerglas)	

Värmeinstallation

Gemensam anläggning	Anläggning i byggnaden	Max panneff, kW	Uppvärmning	Annat system
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Vatten-radiator <input type="checkbox"/> Luftvärme <input type="checkbox"/> Elradiator	
Energislag	Annat energislag			
<input type="checkbox"/> Olja <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> Fast bränsle				

Luftbehandlingsinstallation

<input type="checkbox"/> Självdragsventilation (S)	<input type="checkbox"/> Fläktstyrd frånluft (F)	<input type="checkbox"/> Fläktstyrd till- och frånluft (FT)	Annat system
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Värmeåtervinning	<input type="checkbox"/> Kylanläggning	<input type="checkbox"/> Befuktningssystem	Annat system
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatteninstallation

<input type="checkbox"/> Kommunal anläggning	<input type="checkbox"/> Gemensam/Samfällid anläggning	<input type="checkbox"/> Egen anläggning
--	--	--

Avloppsinstallation

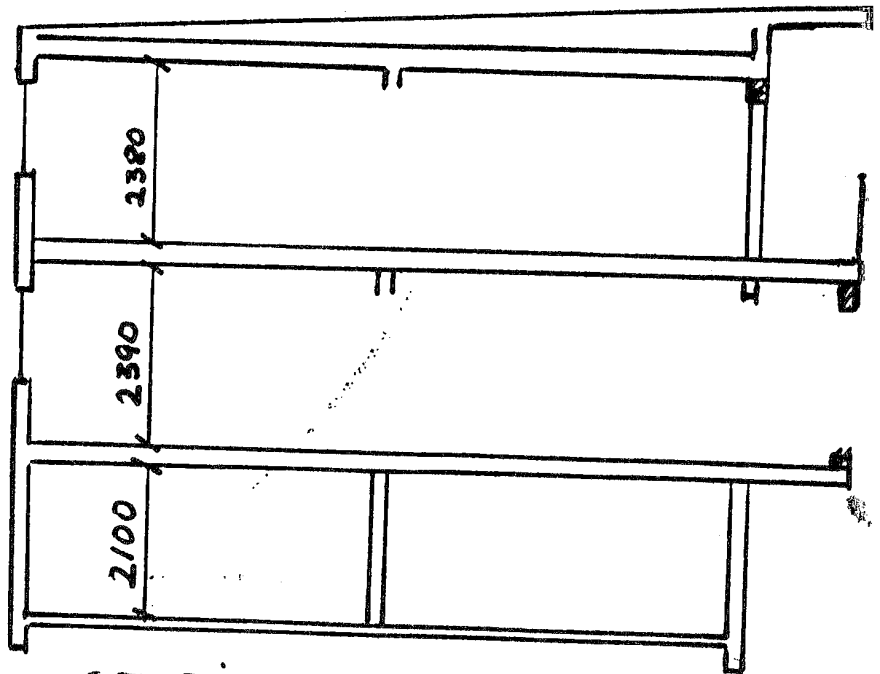
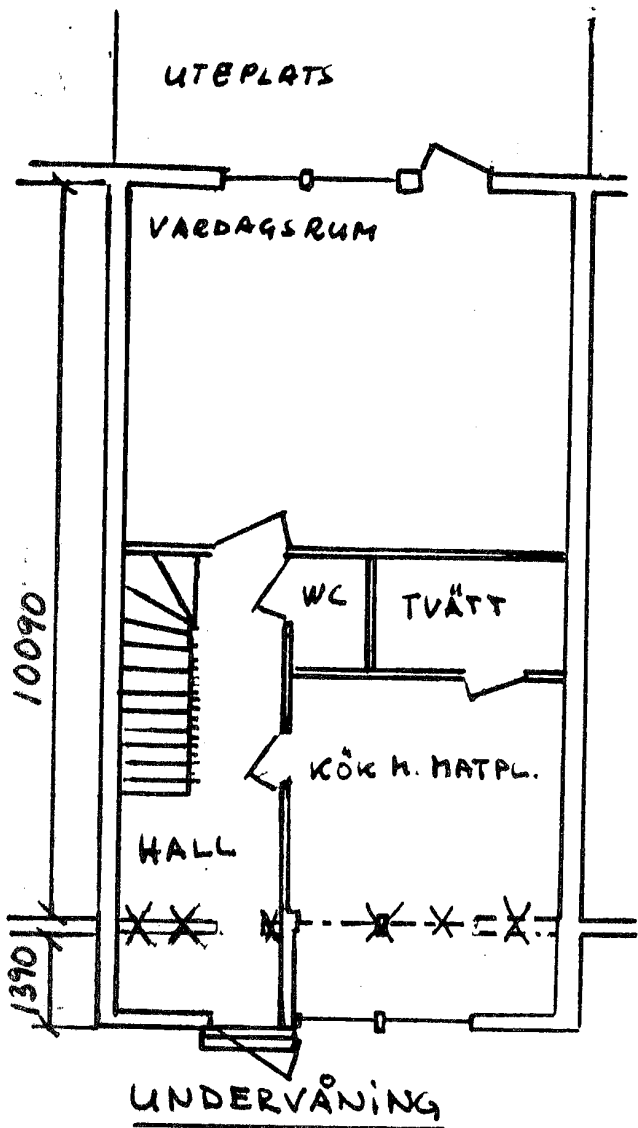
Spillvatten, ansluten till	Lägsta utloppshöjd, m
<input type="checkbox"/> kommunal anläggning <input type="checkbox"/> gemensam/samfällid anläggning <input type="checkbox"/> egen anläggning	
Dräneringsvatten, ansluten till	Lägsta utloppshöjd, m
<input type="checkbox"/> kommunal anläggning <input type="checkbox"/> gemensam/samfällid anläggning <input type="checkbox"/> egen anläggning	
Regnvatten, ansluten till	
<input type="checkbox"/> kommunal anläggning <input type="checkbox"/> gemensam/samfällid anläggning <input type="checkbox"/> egen anläggning	

Övrigt

Stomsystem	Skyddsrum
<input type="checkbox"/> Helt förtillverkat <input type="checkbox"/> Delvis förtillverkat <input checked="" type="checkbox"/> Helt platsbyggt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
Experimentbyggande	Typgodkännande föreligger
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ja, bilägg kopia av godkännandet <input type="checkbox"/> Nej

Bygglov
 beviljas enligt beslut
 den 880914 D126
 Diarie nr 88-234A
 Annan installation
Ekerö Byggnadsnämnd
 Almie Wäghstedt

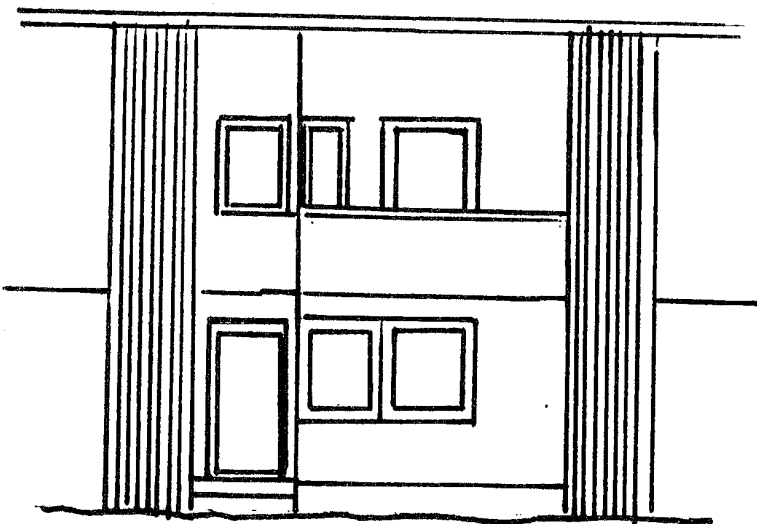
(Underskrift)



SEKTION

Väsby 43:504

Tillbyggnad Kök + hall



ENTRÉFASAD

Bygglöv

beviljas enligt delegation

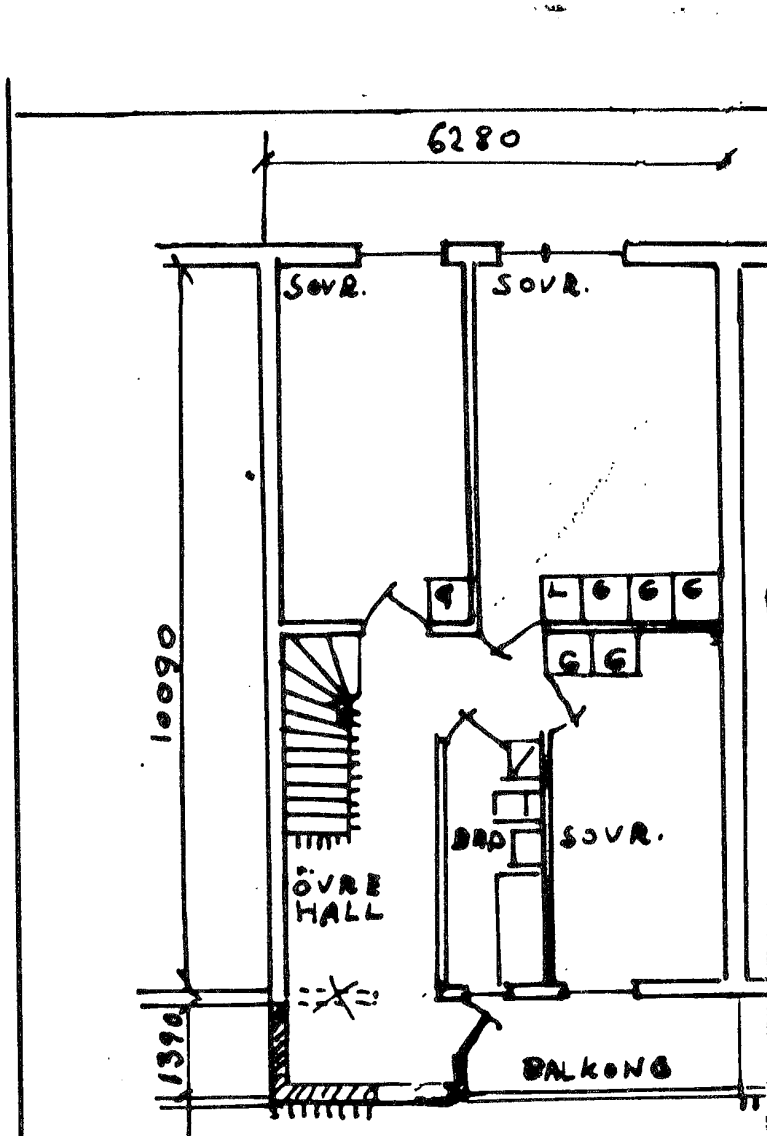
den 88.09.14 § 12b

Diarie nr. 88.234A

Ekerö Byggnadsnämning
Aluckie Wählstedt

88-06-06
 88234A 08331

SKALA 1:100



ÖVERVÅN.

Väsby 43:504
 Tillbyggnad övre hall

Bygglöv

880914 D126
 Dnr 88.234A

Byggnadsnämnd
 Ankie Wählstedt

08 06
 88234A 08331

Frågelista - Fastighet

Säljare Tomislava Maksimovic Gräsåkersvägen 29 D, 17836 EKERÖ
Joel Backstad Gräsåkersvägen 29 D, 17836 EKERÖ

Objekt Fastigheten Ekerö Ekerö-Väsby 43:504 med adress Gräsåkersvägen 29D, 178 36 Ekerö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2021 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1971
- 1 c.** Finns erforderliga bygglov? Ja
- Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d.** Har energideklaration gjorts? När? 2024-12-13
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nej.

2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

2021 - Nytt kanalplasttak uteplats

2021 - Ny blandare kök

2021 - Nya radiatorer, energieffektivare

2022 - Renovering källare efter vattenskada, nya golv, väggar, målning, dörr (Kommunens avlopp var trasigt)

2022 - Nya fönster, balkongdörrar och ytterdörr från Morups inkl Yale doorman och persienner.

2022 - Ny Luftvärmepump från Polarpumpen.

2022 - Målning alla rum övervåning

2022 - Nya garderober övervåning stora sovrum

2023 - Satt om stenmur baksida

2023 - Ny badrums inredning övervåning

2023 - Nya garderober övriga sovrum, källarvåning och städsåp.

2024 - Ny panel baksida samt målning fasad fram och baksida

2024 - Ny diskmaskin

2024 - Nymålad hall och kök

2024 - Laddbox i garage (Via samfällighetsföreningen)

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?

Se besiktningsprotokoll daterat 2024-12-13 besiktningsman Oskar Thörn från Bjerking & Thörn.

4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Se besiktningsprotokoll daterat 2024-12-13 besiktningsman Oskar Thörn från Bjerking & Thörn.

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

--

- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?
När?
--
- 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 utfärdat förelägganden? När?
Nej.
- 9.** Har kontroller utförts avseende:
Radon? När? Indikationsmätning 2024: källare 89 Bq/m3, kök 72 Bq/m3, övervån 55 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.
Baksida altan-trall börjar bli sliten på den yttre delen utanför taket.
Vinkyl fungerar ej.
- 11.** Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
Yale doorman.

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

Tomislava Maksimovic

Joel Backstad

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.

Egna anteckningar

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

