

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Ekerövägen 238

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

MUNSÖ-SÖDERBY 4:13
Ekerövägen 238, 178 91 Munsö



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



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

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

VÅR KUNSKAP ÄR DIN TRYGGHET

© 2024 SBR Byggingenjörerna. Version 2024.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE..... 3

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR..... 4

2. OKULÄR BESIKTNING..... 5

3. RISKANALYS 11

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 12

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare..... 13

BILAGA 2: Liten Byggordbok 17

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner..... 18

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon 19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: MUNSÖ-SÖDERBY 4:13
Adress: Ekerövägen 238, 178 91 Munsö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Maud Ån

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Samma som ovan
Uppdragsnummer: 2024-296

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: 2024-12-06 klockan 08:00
Närvarande: Ombud för säljaren

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-12-06
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägaren, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade fastigheten 1975. Följande renoveringar och underhåll är utförda

- | | |
|----------|--|
| 1970-tal | Uppfördes veranda vid entré |
| 1990-tal | Uppfördes altan/uterum |
| ca1991 | Renovering av WC/badrum på överplan |
| 1998 | Installation av bergvärmepump |
| 2006 | Om murning av skorsten |
| ca2000 | Installation av extra glas i fönstren mot vägen |
| 2017 | Uppfördes nytt avlopp i mark med 3 kammarbrunn till infiltration |
| 2018 | Byte av pumpledning för tappvatten i mark |
| 2024 | Byte av vattenpump och dräneringspump/grundvattenpump |

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Putssläpp och fuktutslag på källarens grundmurar

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar
vid besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningsstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 2 °C och mulet

Byggnadstyp:

2 plans friliggande hus

Byggnadsår:

1930-tal

Grundläggning:

Källare med grundmurar av betong, samt del med krypgrund

Stomme:

Betong/trä/plank

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Eternitvskivor samt partier med träpaneler

Fönster:

2 glas kopplade/3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av tegelpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Bergvärmepump via vattenburet radiatorsystem ~~se utlåtandet~~

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten

Borrad brunn

Avlopp:

3 kammarbrunn till infiltration i mark

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:

Marken/vägen sluttar ner in mot husets grundläggning.

Stuprör leds ej bort från huset.

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



Grundmur/Hussockel:

Råkällare och krypgrund är kända riskkonstruktioner. Se även riskanalys punkt 3:1.

Krypgrund är endast lokalt besiktigad via ventiler i grundmuren då lucka saknas.

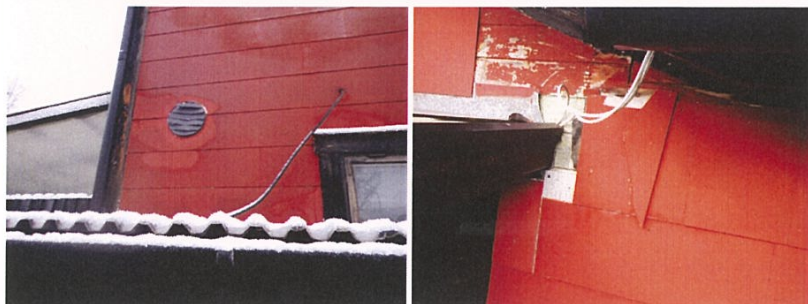
Se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.



Fasad:

Trasiga eternitskivor noteras på sidan mot vägen.

Otäta fasadgenomföringar på gavel vändplan. Se även riskanalys punkt 3:2.



Fönster/Dörrar:

Fönsterbleck saknas kring fönster mot vägen, rötskador på/kring fönster. Se även riskanalys punkt 3:2.



Yttertak:

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

Lättare snötäcke fanns på tegelpannorna vid besiktningen.

Äldre takplåt kring skorsten längst in med rostangrepp.

Äldre takplåt i ränndalar med rostangrepp och utan uppvik.

Nockband saknas undernockpannorna.

Takpappen är något torr och spröd.

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



Övrigt:

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

Allmänt

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

Äldre el och VVS installationer förekommer i huset. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och eventuellt utbyte.

Källarvåning

Vattenrum/pannrum:

Putssläpp och fuktutslag noteras generellt på grundmurarna. Se även riskanalys punkt 3:1.

Fuktrosor i trappdel, torra vid besiktningen. Se även riskanalys punkt 3:2.

Inkommande vattenledning ligger löst/dåligt uppsatt/monterad.

Äldre inkommande el-servisledning.



Entréplan

Entré/Hall:	----
WC:	----
Kontor:	----
Affärslokal/tvättstuga:	Tröskel saknas som avgränsning för tvättstugsdelen. 
Förråd under trapp:	----

Övervåning

Trapp/hall:	-----
WC/badrum:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Rör genomföringar i golvtätskikt för radiator. Sprickor i kakel och klinkerskiva vid golv TV om tvättställ. Bakfall på inbyggd hylla vid badkar. Dåligt fall på golvbeläggnngen. Strömbrytare/reglage är placerad nära badkarsdelen. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:4. 
Sovrum 1:	-----
Balkong:	-----
Kök/matplats:	Tät botten saknas i diskbänkskåpet.
Vardagsrum:	-----

Vind

Nockvind är besiktigad.

Bitvis kraftig mögelpåväxt på råspont samt fasadsidor, främst mot vägen.

Vindsbjälklaget har svag/tunn isolering av torv ca 10-15cm.

Med anledning av ovan noterade punkter se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:2.



offert finns. Kontakt mäkaren
för info.

3. RISKANALYS

- 3:1 Krypgrunder/råkällare betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i utrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i utrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Dagvatten som inte leds bort från husgrunden ökar fuktbelastningen på grundkonstruktioner vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötelaterade skador i närliggande konstruktioner.

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

- 3:3 Dåligt tätade/äldre takgenomföringar och rännalsplåtar med rostangrepp 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.

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

När takpappen av åldersskäl blir torr och spröd ökar risken för ovanstående skador eftersom takpappens fuktmotstånd minskar.

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

Med anledning av sprickor i kakel/klinker finns risk för att även underliggande tätskikt kan ha sprickor/brister.

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

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1 Om besiktning av torpargrunden ska kunna utföras måste en inspektionslucka till utrymmet tas upp. Då torpargrund är en känd riskkonstruktion bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.
- 4:2 Med anledning av den befintliga mögelpåväxten på yttertakspanelen ska orsaken till varför påväxten finns där och även omfattningen av befintlig påväxt utredas.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klargöra 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 2024-12-06

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 doldaelförsäkring.

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 uppdragsbekaftelsen.

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 uppdragsbekaftelsen 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 omständigheter som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

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

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 besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansaret 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 samman-träffande 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 besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En "modernare" variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom 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 ståndskarvar.

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 fuktinträngning 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. Vattenången övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Överplan kök:	163 Bq/m3
Entréplan kontor:	200 Bq/m3

Indikationsmätning av radon ersätter inte en traditionell radonmätning då den kortaste tiden för avläst värde bör ligga på minst 10 dagar samt för långtidsmätning ska den vara på minst 2 månader. Indikationsmätningen är framtagen för att du som kund lättare ska kunna ta ett beslut om långtidsmätning respektive korttidsmätning är aktuell att genomföra. Vid en indikationsmätning så kan man dock oftast avläsa på kort tid om man har förhöjda värden av radon i inomhusluften. Indikationsmätning av radon kan inte ses som ett riktvärde utan måste alltid följas upp av en korttidsmätning under eldningsperioden om man vill ha ett tillförlitligt resultat. Resultatet av denna mätning kan inte användas mot besiktningsföretaget vid de fall man senare mäter upp högre resultat under en längre period än redovisat. **Vid värden över 150 Bq/m3 rekommenderas alltid som minst en korttidsmätning.**

Uppsala 2024-12-06

Oskar Thörn
Bjerking & Thörn Konsulter AB
Av RISE certifierad besiktningsman SBR.
Byggnadsingenjör SBR
Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning

AREAMÄTNING

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning **2024-296**. Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga ändringar, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet"

Objekt

Adress: Ekerövägen 238, 178 91 Munsö

Mätning

Mått är tagna på plats med en Leica Disto D3.

Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Sammanfattning

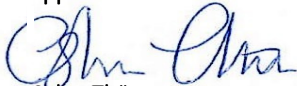
Byggnaden har en BOAREA om **197 m² +/-2 %**

Byggnaden har en BIAREA om **21,6 m² +/-2 %**

Övrigt

Enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 inräknas garage som Biarea vilket det inte gör enligt skatteverkets regler utan redovisas där som övrig area.

Uppsala 2024-12-06



Oskar Thörn

Av KIWA certifierad besiktningsman SBR.

Av RISE certifierad energiexpert.

Diplomerad Areamätare SBR



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SC0521-09

Karta
öfver all-mänskade
fastighet i socknen av Jöderby 4¹³
län;
upprättad vid avstyckning år 1937 av
P. J. J. Distriktsmätare.

Skala 1 : 7000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

§ 55. År 1937 den 6. november
blev den i enlighet med denna karta
verksam avstyckningsförfattning fast-
ställd av överlämnaren i Stockholms
län; bevisar

På ämbets vägar:
W. J. J. Distriktsmätare

Avstyckningsbeskrifning									
Jordregistrationsnummer	Ägarens beteckning & karta	Ägarens nummer & karta	Ägarna bestå av				Ägarens sammanlagda		
			Åker	Eng	Odlingsmark	Är	Hektar	Kvm	Ar
461 170	1	2	2600				2600	4 32	1830
461 170	3	3	2600				2600	4 32	1830
461 170	4	4	3000				3000	2263	18 62
461 170	5	5	3000				3000	12 50	12 50
461 170	6	6	3000				3000	12 50	12 50
461 170	7	7	3000				3000	12 50	12 50
461 170	8	8	3000				3000	12 50	12 50
461 170	9	9	3000				3000	12 50	12 50
461 170	10	10	3000				3000	12 50	12 50
461 170	11	11	3000				3000	12 50	12 50
461 170	12	12	3000				3000	12 50	12 50
461 170	13	13	3000				3000	12 50	12 50
461 170	14	14	3000				3000	12 50	12 50
461 170	15	15	3000				3000	12 50	12 50
461 170	16	16	3000				3000	12 50	12 50
461 170	17	17	3000				3000	12 50	12 50
461 170	18	18	3000				3000	12 50	12 50
461 170	19	19	3000				3000	12 50	12 50
461 170	20	20	3000				3000	12 50	12 50
461 170	21	21	3000				3000	12 50	12 50
461 170	22	22	3000				3000	12 50	12 50
461 170	23	23	3000				3000	12 50	12 50
461 170	24	24	3000				3000	12 50	12 50
461 170	25	25	3000				3000	12 50	12 50
461 170	26	26	3000				3000	12 50	12 50
461 170	27	27	3000				3000	12 50	12 50
461 170	28	28	3000				3000	12 50	12 50
461 170	29	29	3000				3000	12 50	12 50
461 170	30	30	3000				3000	12 50	12 50
461 170	31	31	3000				3000	12 50	12 50
461 170	32	32	3000				3000	12 50	12 50
461 170	33	33	3000				3000	12 50	12 50
461 170	34	34	3000				3000	12 50	12 50
461 170	35	35	3000				3000	12 50	12 50
461 170	36	36	3000				3000	12 50	12 50
461 170	37	37	3000				3000	12 50	12 50
461 170	38	38	3000				3000	12 50	12 50
461 170	39	39	3000				3000	12 50	12 50
461 170	40	40	3000				3000	12 50	12 50
461 170	41	41	3000				3000	12 50	12 50
461 170	42	42	3000				3000	12 50	12 50
461 170	43	43	3000				3000	12 50	12 50
461 170	44	44	3000				3000	12 50	12 50
461 170	45	45	3000				3000	12 50	12 50
461 170	46	46	3000				3000	12 50	12 50
461 170	47	47	3000				3000	12 50	12 50
461 170	48	48	3000				3000	12 50	12 50
461 170	49	49	3000				3000	12 50	12 50
461 170	50	50	3000				3000	12 50	12 50
461 170	51	51	3000				3000	12 50	12 50
461 170	52	52	3000				3000	12 50	12 50
461 170	53	53	3000				3000	12 50	12 50
461 170	54	54	3000				3000	12 50	12 50
461 170	55	55	3000				3000	12 50	12 50
461 170	56	56	3000				3000	12 50	12 50
461 170	57	57	3000				3000	12 50	12 50
461 170	58	58	3000				3000	12 50	12 50
461 170	59	59	3000				3000	12 50	12 50
461 170	60	60	3000				3000	12 50	12 50
461 170	61	61	3000				3000	12 50	12 50
461 170	62	62	3000				3000	12 50	12 50
461 170	63	63	3000				3000	12 50	12 50
461 170	64	64	3000				3000	12 50	12 50
461 170	65	65	3000				3000	12 50	12 50
461 170	66	66	3000				3000	12 50	12 50
461 170	67	67	3000				3000	12 50	12 50
461 170	68	68	3000				3000	12 50	12 50
461 170	69	69	3000				3000	12 50	12 50
461 170	70	70	3000				3000	12 50	12 50
461 170	71	71	3000				3000	12 50	12 50
461 170	72	72	3000				3000	12 50	12 50
461 170	73	73	3000				3000	12 50	12 50
461 170	74	74	3000				3000	12 50	12 50
461 170	75	75	3000				3000	12 50	12 50
461 170	76	76	3000				3000	12 50	12 50
461 170	77	77	3000				3000	12 50	12 50
461 170	78	78	3000				3000	12 50	12 50
461 170	79	79	3000				3000	12 50	12 50
461 170	80	80	3000				3000	12 50	12 50
461 170	81	81	3000				3000	12 50	12 50
461 170	82	82	3000				3000	12 50	12 50
461 170	83	83	3000				3000	12 50	12 50
461 170	84	84	3000				3000	12 50	12 50
461 170	85	85	3000				3000	12 50	12 50
461 170	86	86	3000				3000	12 50	12 50
461 170	87	87	3000				3000	12 50	12 50
461 170	88	88	3000				3000	12 50	12 50
461 170	89	89	3000				3000	12 50	12 50
461 170	90	90	3000				3000	12 50	12 50
461 170	91	91	3000				3000	12 50	12 50
461 170	92	92	3000				3000	12 50	12 50
461 170	93	93	3000				3000	12 50	12 50
461 170	94	94	3000				3000	12 50	12 50
461 170	95	95	3000				3000	12 50	12 50
461 170	96	96	3000				3000	12 50	12 50
461 170	97	97	3000				3000	12 50	12 50
461 170	98	98	3000				3000	12 50	12 50
461 170	99	99	3000				3000	12 50	12 50
461 170	100	100	3000				3000	12 50	12 50

1983-06-22

62

Sökandens namn och adress

Göran Ån
Sölgården
178 00 EKERÖ

BYGGNADSLOV

Ärende och
beslut

§ 280

Dnr 1/1983

086.331

Söderby 4:13 Munsö församling
Tillbyggnad av förråd till butik

För fastigheten gäller utomplansbestämmelser.
Berörd granne har godkänt förslaget.
Byggnadsnämnden beslutar

att bevilja byggnadslov

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 inlämnas till byggnadsnämnden innan utsättning sker.
- ☒ Byggnadskonstruktionsritningar inlämnas till byggnadsnämnden senast 14 dagar innan byggnadsarbetet påbörjas.
- ☐ Ventilationsritningar inlämnas till byggnadsnämnden innan byggnadsarbetet påbörjas.
- ☐ VA-byggnadslov erfordras. Ansökan med teknisk översiktsbeskrivning samt erforderliga ritningar ska inlämnas för byggnadsnämndens prövning. Handlingarna ska vara byggnadsnämnden tillhanda innan utsättning kan ske.

Anmälningar

Anmälningar till byggnadsnämnden ska göras då

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

Dessutom ska anmälan göras för armeringsbesiktningar.

Anmälan ska vara inkommen senast 2 dagar före gjutning.

Vid slutbesiktning ska skorstensfejarmästarens besiktningsbevis uppvisas.

Anmaning

Sökanden anmanas att **bevisligen** underrätta grannar och andra som kan beröras av beslutet.

Dessutom erinras om bestämmelserna angående igångsättningstillstånd för byggnadsarbeten.
Närmare besked lämnas av länsarbetsnämnden.

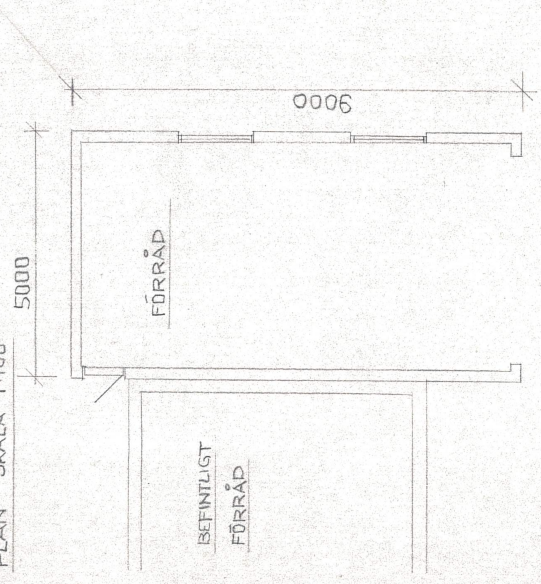
Avgifter

Granskning och besiktning kronor

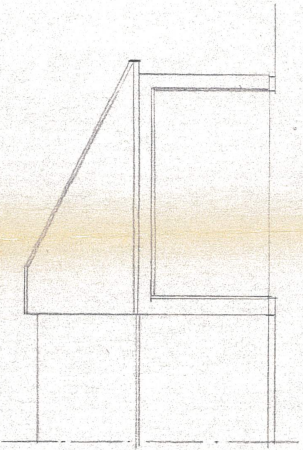
432 :-

FÖRRÅD SÖDERBY 4:13

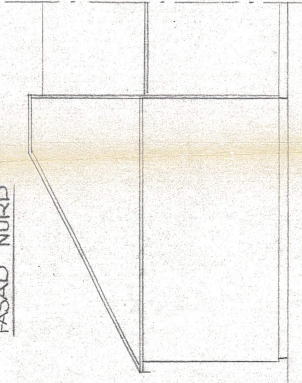
PLAN SKALA 1:100



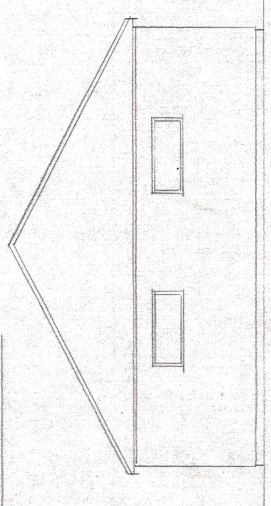
FASAD SYD



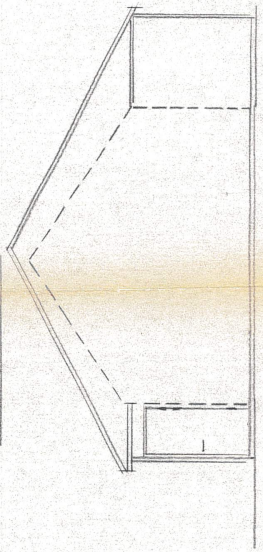
FASAD NORD



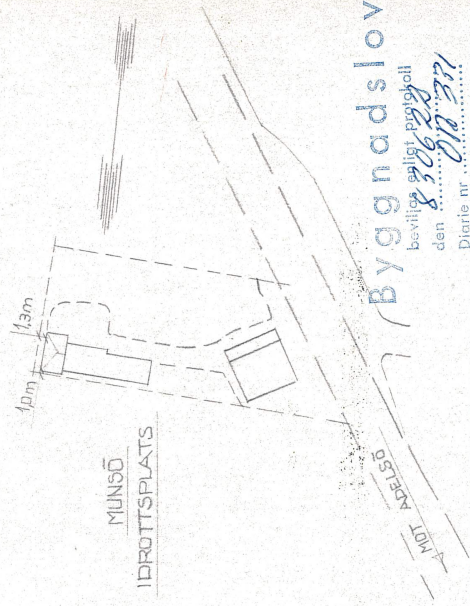
FASAD ÖSTER



FASAD VÄSTER



SITUATIONSPLAN SKALA 1:1000



Byggnadslov

beviljas enligt protokoll
den 8 306 28
2012 27

Ekerö byggnadsnämnd

[Signature]

AVLOPP FÅR EJ ANORDNAS UTAN
HAISOVÅRDSNÄMNDENS MEDGIVANDE

FÖRRÅD SÖDERBY 4:13

PLAN OCH FASADER

DAT 820607

RITAD AV STIG OLSSON

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
SOLLENTUNA OCH
FÄRENTUNA DOMSAGA

Ink 1976-08-19

Nr

814670

SERVITUTSAVTAL

Mellan Göran Ån (431123-0173) såsom ägare av fastigheten
Söderby 4:13 och Linnéa Ollmark (080527-1020) såsom ägare
av fastigheten Söderby 4:79, allt i Munsö socken, Ekerö kommun,
har träffats följande avtal.

Ägaren till Söderby 4:79 äger rätt att anlägga, dels ock att för
all framtid behålla och underhålla ledningar och brunnar avsedda
för resorptions- eller infiltrationsanläggning för omhändertagande
av och rening av WC-, bad-, disk- och tvättvatten inom fastigheten
Söderby 4:13,

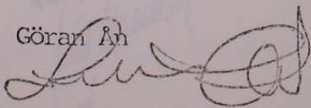
Anläggningen med tillhörande ledningar skall utföras inom det
område av Söderby 4:13 som redovisas inom röda linjen på bifogade
kartutdrag,

Ifrågavarande upplåtelse skall gälla såsom servitut till förmån för
Söderby 4:79 (härskande) i förhållande till Söderby 4:13 (tjänande).
Någon ersättning med anledning av upplåtelsen skall icke utgå. Det
åligger ägaren till Söderby 4:79 att i samband med att anläggningarna
utföres eller underhålles återställa ianspråktagen mark till ur-
sprungligt skick.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna
tagit var sitt.

Munsö 1976-04-01

Göran Ån



Bevittnas:

Bo Linnéa

Linnéa Ollmark
Linnéa Ollmark

Bevittnas:

Bo Linnéa

SÖDERBY 4:13

Org enhet

B3

88/69

Upprättad vid avstyckning år 1970 av:

Göran Rosvall

Göran Rosvall

Lantmätare

Kommun

Ekerö

Skala

1:1000

10 5 0

10

20

30

40

50

60

70

meter

Avstyckningsbeskrivning.

Styck	Ägoslag	Areal, ha	Reg.nr.
1	inrösn. jord	0,1541 "	
2	avrösn. jord	0,1255 "	
	Summa	0,2796 ha	4:79

Koordinatförteckning.

Punkt	x	y
3	998.08	889.04
4	1032.16	868.68
5	1021.50	1024.43
6	998.47	1026.69
7	1000.15	968.50
8	993.80	967.73
9	1000.00	1000.00
10	1004.55	885.18
11	1002.15	931.48
12	1027.69	934.04
13	1003.96	932.77
14	1000.28	895.48

Gränslinje: 10 - 11 - 12.

Styck Riksanstikvarien; gräns för
Stycklämning:

Styckering: rör i mark, där ej annat
Styckvits.

FASTSTÄLLESEBEVIS

Datum

Paragraf

28 dec 1970 6/10/70

Överlåtelse i länet fastställd i dag
denna förrättning.

M. Lindahl

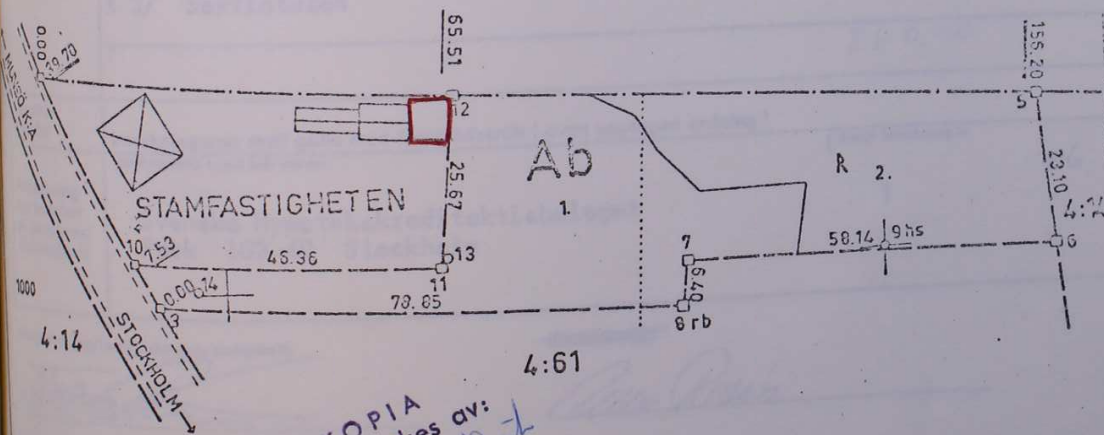
ÖSTANSUND

BILAGA till SERVITUTSAVTAL mellan

Göran Ån och Linnéa Ollmark

gällande fastigheten Söderby

4:13 och 4:79 i Munsö socken



FOTOKOPIA
vars öktighet bestyrkes av:

Göran Rosvall

Bestyrkes å tjänstens vägnar

Mätning	Koordinat	Arealer	Kartering	Antal
GR	GR	GR	GR	10

Ek 201:21,31

Signum

Kundnr 19
Org nr
Ao nr 795

LANTMÄTERIET

Bilaga IB till ramavtal mellan Svensk Energi och LRF avseende
ledningsintrång för lokala elnät

Ink. 2008-09-11

Ärende nr. 33106

Markupplåtelseavtal för elledning i mark

Mellan undertecknad/e, nedan benämnd/a fastighetsägaren respektive ledningsägaren är följande avtal träffat till förmån för ledningsägarens fastighet.

<i>Fastighetsägare</i> Göran Ån Maud Ån	<i>Ledningsägare</i> Ekerö Energi AB
<i>Fastighet</i> Munsö- Söderby 4:13	<i>Fastighet</i> Sånga-Sundby 2:2
<i>Kommun</i> Ekerö	<i>Kommun</i> Ekerö
<i>Län</i> Stockholm	<i>Län</i> Stockholm

1 § Upplåtelsens omfattning

Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt

- att nedlägga och för all framtid bibehålla elledning i mark med en systemspänning av högst 24 kV jämte tillhörande anordningar såsom transformatorer m.m. från A till B i det antal och i den sträckning som ledningen blivit utstakad på marken och som redovisas på bifogade kartskiss. I det följande används benämningen ledningen även om avtalet enligt kartskissen omfattar flera ledningar,
- att på egendomen nu och framdeles fälla för ledningen hinderliga eller dess drift hinderliga träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom. Skogsgatans bredd anges i värderingsprotokoll,
- att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens nedläggande samt för tillsyn, underhåll, omläggning och reparation, varvid ledningsägaren har att, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar med avseende på rätten att ta väg.

2 § Föreskrifter

- Ledningsägaren skall utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- Om koncessionen för ledningen upphör eller ledningen av annan anledning inte längre skall nyttjas, åtar sig ledningsägaren att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen. Om det är påkallat från allmän eller enskild synpunkt skall ledningsägaren i samband härmed tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort.
- Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning, så att ledningens bibehållande enligt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras.

Byggnad får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen.

- Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande spränga, fälla träd, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Det åligger ledningsägaren att utmärka elledningen på marken och att genom sakkunnig personal utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder vid utförande av nyss nämnda arbeten samt att ersätta fastighetsägaren de merkostnader som uppkommer för honom till följd av de anvisade åtgärderna.

Ledningsägarens åtaganden att utan kostnad för fastighetsägaren vidta lämpliga skyddsåtgärder eller att svara för merkostnader till följd av anvisade åtgärder enligt detta moment är begränsade till oförändrad markanvändning.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Stef H

3 § Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med 1 § upplåtna rättigheterna. Rättigheterna anses ha tagits i anspråk då ledningsförläggningen eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning skall dock inte förstås borttagande av enstaka träd och buskar i samband med stakningsarbeten.

4 § Ersättning för bestående skada

- a) För bestående skada och intrång som uppkommer genom ledningens nedläggande och bibehållande, skall ledningsägaren betala en engångsersättning som skall beräknas efter de värderingsgrunder för jordkabelintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.
- b) Överenskommen ersättning skall, såvida inte lagfarts- eller inteckningsförhållandena i egendomen utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det överenskommelse träffats.

Har tillträde ägt rum innan ersättningen erlägges, skall denna uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i 3 § till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen samt skall ränta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- c) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall träffas särskild överenskommelse enligt 4 § a) och b) träffas med arrendatorn för bestämmande av ersättning som denne är berättigad till.

5 § Ersättning för tillfällig skada

- a) För tillfälliga skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation skall ersättning utgå i varje särskilt fall. När abonnemangsförhållande föreligger skall ersättning dock inte utgå för obetydlig skada.
- b) Skador enligt 5 § a) skall värderas snarast efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse inte träffas, skall tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.
- c) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall särskild överenskommelse enligt 5 § a) träffas med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

6 § Oförutsedd skada

Uppkommer fråga om ersättning för skada eller intrång, som uppstått efter ersättningens slutliga bestämmande och därvid inte kunnat förutses, skall ersättningsfrågan på fastighetsägarens begäran upptas till prövning. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält skall behandlas enligt denna paragraf.

7 § Inlösen av skog m.m.

Om fastighetsägaren efter förfrågan från ledningsägaren ej åtar sig att avverka och tillvarata den skog som skall fällas för ledningens framdragande skall ledningsägaren inlösa den rotstående skogen.

Den som svarar för avverkning vid ledningens framdragande eller i samband med underhållsröjning har att tillse att avverkningsrester icke kvarlämnas så att fara för insektsangrepp i skogsvårdslagens bemärkelse uppstår.

8 § Ledningsförrättning m.m.

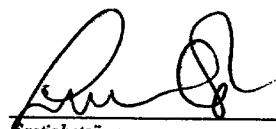
Detta avtal får, med undantag för 6 § och 10 §, läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

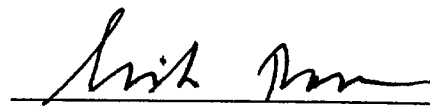
9 § Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Ort/datum MUNSÖ 16 JUNI 2008 Ekerö 2008-07-11
Ort/datum


Fastighetsägare
Göran Ån Maud Ån

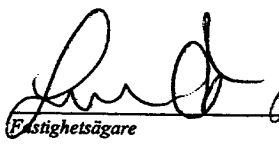

Ledningsägare
Erik Bonn

Egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller annan anläggning som omfattas av detta avtal är inte utarrenderad eller på annat sätt upplåten med nyttjanderätt, intygas

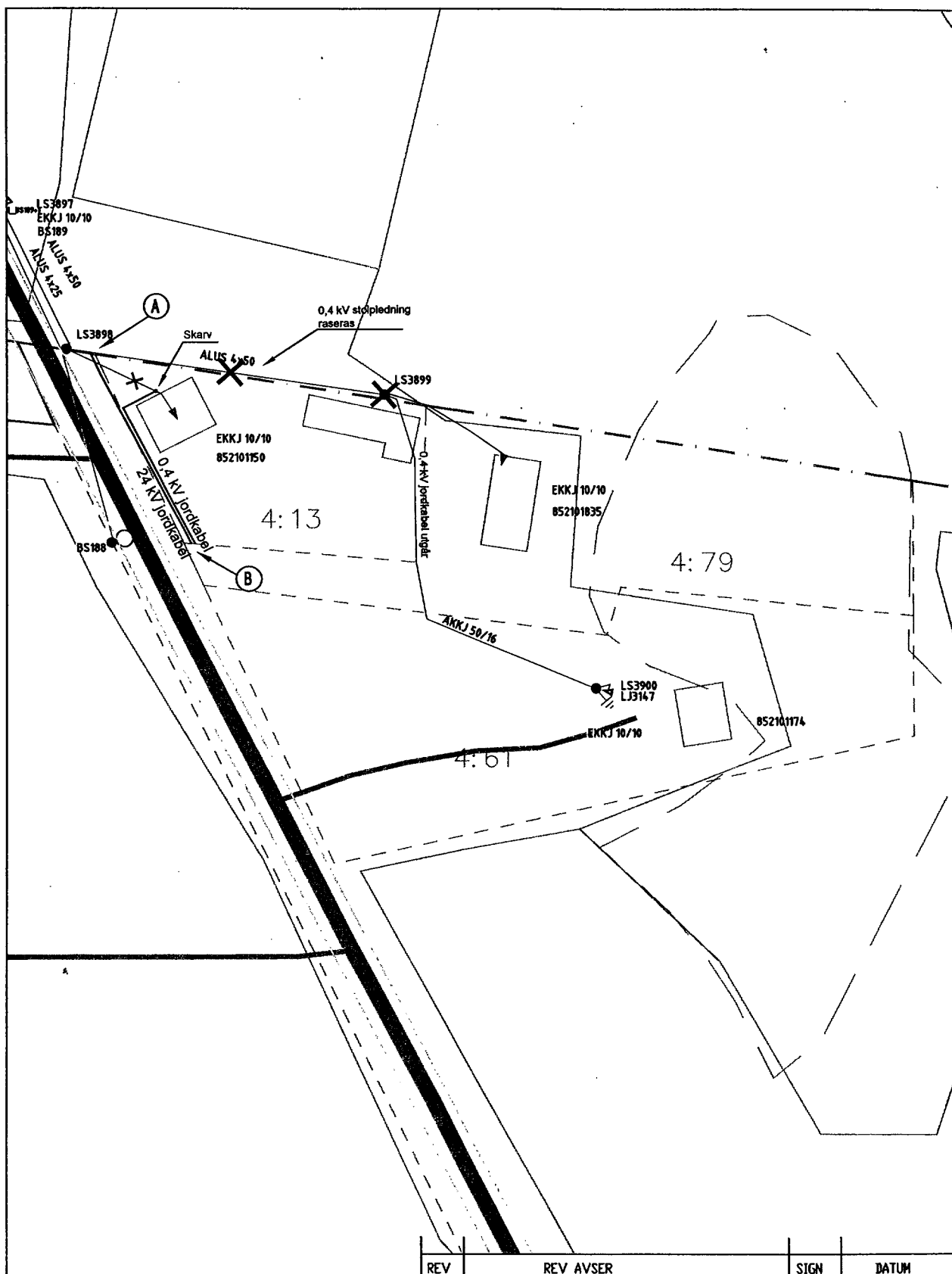
Såsom arrendator/nyttjanderättshavare av ovannämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

Ort/datum MUNSÖ 16 JUNI 2008

Ort/datum


Fastighetsägare
Göran Ån Maud Ån

arrendator/nyttjanderättshavare



Box 36, 178 21 EKERÖ
Gatuadress: G:a Ekerövägen 49
Tel: 08-560 383 00, Fax 08-560 347 49

REV	REV AVSER	SIGN	DATUM
Karta ledningsintrång			
Munsö-Söderby 4:13			
Nr 19			
DATUM	SIGN	AD NUMBER	SKALA
2008-05-12	SHm	795	1:1000
			REV

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY S:1
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:
Län:
01, Stockholm
Övriga noteringar:
Socken: Munsö
Lantmäterikontor
LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

2021-10-06 00:00:00
909a6a47-08e2-90ec-e040-ed8f66444c3f
Kommun:
25, EKERÖ

Ändamål:
VÄG

RÄTTIGHETER

Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
VÄG MED DET AVSTYCKADE OMRÅDET FÖLJER RÄTT, DELS ATT FÖR UTFART BEGAGNA SAMFÄLLDA VÄGEN LITT. A, DELS NYTTJA SAMFÄLLDA VÄGEN LITT. B (SE SÄRSKILD KARTA).	Last	Officialservitut	01-MUN-162.1
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	0125-89/66.1
VÄG Rätt att för utfart använda samfällda vägen x.	Last	Officialservitut	01-MUN-239.1

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ägostyckning	1924-05-24	01-MUN-42	Ledningsrättsåtgärd	1989-12-13	0125-89/66

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
9 300 kvm	9 300 kvm	0 kvm
0,93 ha	0,93 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6585705,6	646594,7	6586211,09	1600910,51
6.	6584898,2	646054	6585410,08	1600359,93
5.	6585227,4	646416,6	6585734,95	1600726,59
7.	6584106,6	646380,1	6584614,38	1600676,5
3.	6585308,3	646842,8	6585810,7	1601153,85
2.	6584366,2	646362,3	6584874,24	1600661,84
4.	6585381,5	646086,4	6585893,08	1600398,19

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Planer			
Namn (typ)	Akt		Berörd kommun
MUNSÖ-SÖDERBY 4:71 MFL (Detaljplan)	0125-P90/0313		Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1990-03-13	
		Genomförande: 1990-04-12 - 2006-04-11	
Anmärkning Markreglering:	PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID		

Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt		Berörd kommun
Södra Mälaren Vattenskyddsområde	0125-P2024/2		Ekerö Salem
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2024-05-16
Laga kraft:	2024-06-01		
Namn	Akt		Berörd kommun
Söderby Vattenskyddsområde	0125-P2022/2		Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1994-02-21
Laga kraft:	1994-03-25		

DELÄGARE ⓘ

Eventuella andelstal inom parantes			
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:71 (Andel: 8,0000 Andelssort: procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:20 (Andel: 7,3333 Andelssort: procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:13 (Andel: 0,6667 Andelssort: procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:59 (1,6667 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:12 (1,0000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:35 (2,2667 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:34 (1,1333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:23 (0,3333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:28 (0,4000 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:29 (0,4000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:31 (0,2000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:4 (3,6667 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:11 (0,3333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:5 (3,6667 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:27 (7,3333 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:83 (8,0000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:70 (8,0000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:9 (7,0000 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:33 (0,2000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:62 (0,2000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:26 (0,2000 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:6 (10,0000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:43 (10,6000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:2 (11,6667 procent)	
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:88 (10,3333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:131 (2 procent)		

Rapporten hämtades 2025-03-13 09:02:45
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY S:3
Aktualitet fastighetsregistret: 2017-08-22 00:00:00
Objektidentitet: 573f055b-18e1-1328-e053-7e44ed8f604c
Län: 01, Stockholm
Kommun: 25, EKERÖ
Övriga noteringar:
Socken: Munsö
Lantmäterikontor
LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

Ändamål:
UPPLAGSPLATS



ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Ägostyckning	1924-05-24	01-MUN-42
Tekniska:	Datum:	Akt:
Utredning	2017-08-17	0188-2017/2



AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 450 kvm	2 450 kvm	0 kvm
0,25 ha	0,25 ha	0 ha



LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6584042,6	646380,2	6584550,36	1600675,82



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Naturvårdsbestämmelser			
Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Södra Mälaren Vattenskyddsområde	0125-P2024/2	2025-03-10	Ekerö Salem
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2024-05-16
Laga kraft:	2024-06-01		



DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes		
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:26 (Andel: 0,200 Andelssort: procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:35 (Andel: 2,267 Andelssort: procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:20 (Andel: 3,667 Andelssort: procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:29 (0,400 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:31 (0,200 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:71 (8,000 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:59 (1,667 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:43 (10,600 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:4 (3,667 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:11 (0,333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:23 (0,333 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:2 (11,666 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:34 (1,133 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:53 (3,667 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:5 (3,667 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:28 (0,400 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:12 (1,000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:13 (0,667 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:70 (8,000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:62 (0,200 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:88 (10,333 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:27 (0,733 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:6 (12,000 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:83 (8,000 procent)
EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:33 (0,200 procent)	EKERÖ MUNSÖ-SÖDERBY 4:9 (7,000 procent)	

- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
- Nej.
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
- 2017
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Vet ej.
- Antal personer i hushållet: 1 (tidigare 4 personer i hushållet + butiken)
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Vet ej, men troligtvis.
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
- Vet ej.
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej, ej med anledning av huset ålder.
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Nej. Om murning av skorstenen gjordes 2006.
- 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 2024-12-06, övre plan kök 163 Bq/m3, entréplan kontor 200 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.
- Husets vind behöver åtgärdas, borttagning av gammal isolering mm, ny diffusionsspärr och ny isolering (lösull) mm. Offert finns på åtgärden samt även på omläggning/nytt yttertak. Se även de noteringar som finns i besiktningsprotokoll daterat 2024-12-06 besiktningsman Oskar Thörn från Bjerking & Thörn. Luft/luftvärmepumpen/AC som sitter i fd affärslokalen fungerar troligen inte.
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 6 st till entrédörr.

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 20 augusti 2025

Ekerö den

Ort och datum

Ort och datum

För Dödsboet efter Maud Ån
Mikael Ån

För Dödsboet efter Maud Ån
Joakim Ån

Bilaga till frågelista

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

