



BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Kronhagsvägen 8

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Ekerö Väntholmen 4:106

Kronhagsvägen 8, 179 98 Färentuna



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta 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.

Husbesiktningar i Svealand AB
Björnskogsvägen 52, 134 35 Gustavsberg
Tel: 08-475 35 55

www.husbesiktningar.com
info@husbesiktningar.com
Org nr: 559492-3731

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR	4
2. OKULÄR BESIKTNING	5
3. RISKANALYS.....	8
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	8
BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare	9
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	13
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	14

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: Ekerö Väntholmen 4:106
Adress: Kronhagsvägen 8, 17998 Färentuna
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Karin Åkesson

Uppdragsgivare

Namn: Karin Åkesson
Uppdragsnummer 72001-25098

Besiktningsman

Namn: José Escobar
Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Besiktningsman SBR
Certifieringsnummer: SC0006-14
Telefon: 0704659090
E-post: jose@husbesiktningar.com

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Okulär besiktning av huvudbyggnad.
Besiktningsdag: 2025-04-28 kl 09:00
Närvarande: Karin Åkesson
Per Zachrisson

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-04-28.
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:

Planlösning
Bygglovsritningar
Slutbevis, gällande tillbyggnad, 2010-11-16
Åtgärdslista från fastighetsägaren

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare eller dess
ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

2012 Ny radiator i sovrummet.
2012-13 Utvändig ommålning av minsta stugan, invändig målning i bägge de mindre stugorna.
2014 Ny duschkabin.
2015 Trädfällning (1 björk och 3 ekar).
2015 Ny takpapp på bägge de mindre stugorna.
2016 Installation "Öppen fiber".
2017 Ny Torkslinga i badrummet.
2017 Utvändig ommålning stora huset.
2023 Arbeten i det stora huset efter elbrand 2022-12-17;
- Ny gavelvägg mot nordväst.
- Utbyte av isolering på vinden.
- Altanen/trappan förbättrad vid gavelvägg mot nordväst.
- Förstärkning avväxling takbjälklag mellan nya och gamla husdelen.
- Nytt stående fönster vid eldstaden.
- Alla golv slipades och ytbehandlades.
- Ny luftvärmepump.
- Innertaksskivor byttes i delar av storstugan, hela innertaket målades om, förutom badrummet.
- Nya spotlights i innertak (alla förutom i badrummet).
- Bredspackling och ommålning av samtliga väggar i storstuga, hall och kök.
- Bredspackling och tapet i sovrummet.
2022-24 Utvändig ommålning stora huset
2023 Oktober, ramlade grenar på altanen
2025 Ny kommod i badrum

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Badrummet renoverades av tidigare ägare och saknar kvalitetsdokument, golvet har delvis skiftande fogsprång och ojämna fogar och borde ha gjorts om under byggskedet.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på 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:

Cirka 10°C och mulet

Byggnadstyp:

Vinterbonat fritidshus

Byggnadsår:

1977

Ombyggd / tillbyggd:

2010

Grundläggning:

Krypgrund

Plintar

Bjälklag:

Trä

Stomme:

Trä

Fasad:

Stående panel

Fönster:

2- och 3-glas fönster med isolerkassett

Yttertak:

Sadeltak med betongpannor

Uppvärmning:

Luftvärmepump, braskamin, oljefylld el-radiator

Ventilation:

Självdreg, forcerad ventilation i våtrum (fuktstyrd).

Vatten:

Egen brunn

Avlopp:

Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark	Berg, lokal lutning mot grund
Krypgrund	Oisolerade vattenledningar. Trästöttor mot bjälklag noterats.
Plintgrund	Svacka i berget, marken är blöt och 1 plint är delvis frostskadad
Fasad	--
Ytterdörrar	Altandörr från sovrum bör tryckas in för att stänga ordentlig.
Fönster	Överbleck saknas vid utsatta lägen, till exempel vid gavel Avvikande montering av vissa fönsterbleck
Hängrännor	--
Stuprör	Längdfals mot fasad Avvikande daggvattenavledning i hörn bakom sovrum
Vind	Vind saknar landgång, utrymmet delvis besiktigat från inspektionsluckor i båda gavlar.
Yttertak	Takpannor ej fastmonterades i randzon. Nockplanka saknas. Ej fasonerad nedre kant av skorstenbeslag, kort överlapp mot takpannor. Trång vinkelränna, nordväst, ojämn "linje" och små passbitar noterats. Avvikande genomföring för imkanal, "silikonad" spirorör med vinkeljärn noterats, underbeslag saknas.
Övrigt	Ett par el-dosor med lös eller utan lock noteras

INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entréhall

Sprucken klinkerplatta och några fogar intill entrédörr

Allrum

--

Vardagsrum

Golv mot köket lutar något

Kök

Det noterats att tätt underlag saknas under kyl/frys

Sovrum

--

Badrum

Fogen spricker mellan kakelplattor i vägg bakom tvättmaskin och intill dörröppning.

Ojämna fogar och högt fogsprång mellan klinkerplattor.

Rör genomföringar i golvinkel under handfat.

Ej IP-klassad el-dosalock i våtzon 1.

Dubbla klinkerram.

Brunnsmanschett har släpp intill klämring.

- Åtgärdat via
fakman,
garantibeviss finns

3. RISKANALYS

3.1 Krypgrund

En uteluftventilerad krypgrund är en känd riskkonstruktion.

Fuktigheten i utrymmet kan variera under olika årstider, och kan periodvis bli tillräcklig hög för att konstruktionen drabbas av mögel, avvikande lukt och fuktrelaterade skador.

3.2 Yttertak

Avvikande genomföring för imkanal innebär risk för läckage och fuktrelaterade skador i underliggande konstruktioner.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 Plintgrund

Köparen rekommenderas en vidare undersökning av grunden under tillbyggnaden för att klargöra statusen och eventuella åtgärder.

4.2 Badrum

Badrum bedöms ej fackmässig renoverat.

Köparen rekommenderas en fortsatt teknisk utredning gällande brunnsmanschett som noterats ha släppt i golvbrunnen för att klargöra lämpliga åtgärder.

*Åtgärdat via takman
garantibevís finns,*

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.

Färentuna 2025-04-28

Husbesiktningar i Svealand AB

José Escobar

Besiktningsman SBR

Medlemsnummer: 72001



BILAGA 1: Villkor för Överlåtelsebesiktning för säljare

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT SBR-MODELLEN

2025.1

Begreppsbestämningar

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

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

Uppgångsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppgångsbekräftelse till uppgångsgivaren jämte dessa villkor. Av uppgångsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppgångsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppgångsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 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 kryptbara.

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 uppgångsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, 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 uppdragsbegränsningen 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

4) 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 besiktnings-utlåtande 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 uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning 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 besiktnings-utlåtandet
- 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 reklameras respektive framställs senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren.

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 försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtagendet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtagendet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtagendet 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 utlåtagendet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtagendet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtagendet 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

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 yttertakets och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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").

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 golvvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvvbrunnen 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.

Mättnadsånghalt

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 mättnadsånghalten.

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: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har en begränsad livslängd. Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

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

Hänggrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	40 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

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (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

Karta

över

VÄNTHOLMEN 4⁵¹

i Hilleshögs socken, Färingsö kommun,
Stockholms län;

Dnr 98/54

Upprättad vid avstyckning
år 1956 av:

Torsten Rognér

—Distriktslantmätare: Lantmätare.

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter, Skala 1 : 1 000

Avstyckningsbeskrivning.

Reg. bet. å. Nr. å. Areal i kvm.
nr kartan. åker avr. j. summa.

4¹⁰³ A 1 2680
2 751 3431

4¹⁰⁴ B 3 1750
4 922 2672

4¹⁰⁵ C 5 4409 4409

4¹⁰⁶ D 6 3787 3787

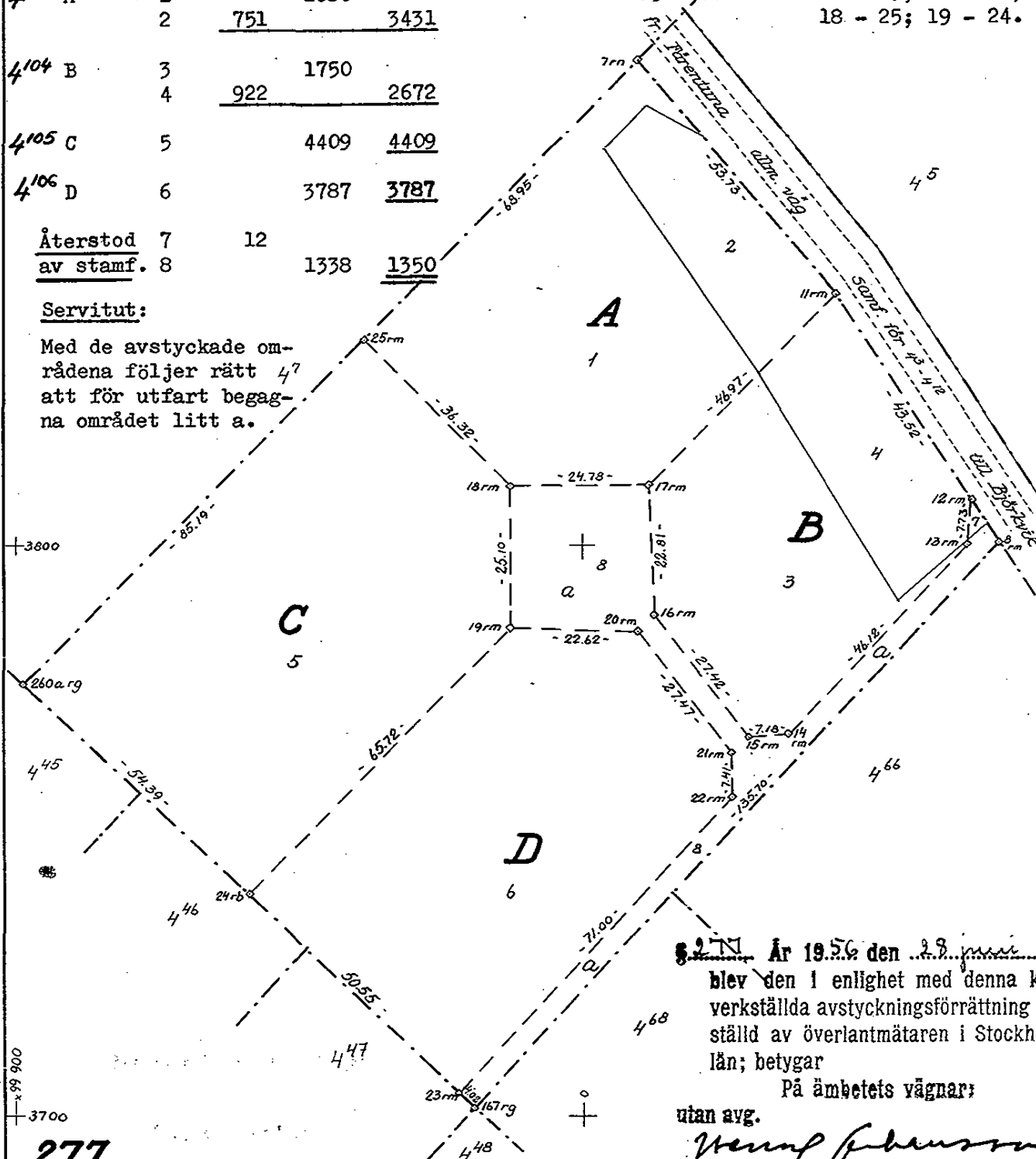
Återstod 7 12
av stamf. 8 1338 1350

Servitut:

Med de avstyckade om-
rådena följer rätt 4⁷
att för utfart begag-
na området litt a.

Genom förrättningen tillkomna
gränser:

12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 -
19 - 20 - 21 - 22 - 23; 11 - 17;
18 - 25; 19 - 24.



§ 27. År 1956 den 28 juni
blev den i enlighet med denna karta
verkställda avstyckningsförrättning fast-
ställd av överlantmätaren i Stockholms
län; betygar

På ämbetets vägnar:
utan avg.

Wenner Johansson

Dnr 98/54.

Koordinatförteckning och arealberäkning.

Punkt	mark	x-koord.	y-koord.
7	rn	3 885.18	100 010.11
11	rn	3 844.25	100 044.92
17	rn	3 810.72	100 012.03
18	rn	3 810.56	99 987.25
25	rn	3 836.23	99 961.56
7		3 885.18	100 010.11
11		3 844.25	100 044.92

$$A = 1/2 \times 6862,5970 = \underline{3431 \text{ kvm.}}$$

11	rn	3 844.25	44.92
12	rn	3 807.85	68.78
13	rn	3 800.16	68.00
14	rn	3 766.46	36.51
15	rn	3 766.10	29.34
16	rn	3 787.92	12.74
17	rn	3 810.72	12.03
11		3 844.25	44.92
12		3 807.85	68.78

$$B = 1/2 \times 5343,7361 = \underline{2672 \text{ kvm.}}$$

18	rn	3 810.56	987.25
19	rn	3 785.46	987.26
24	rb	3 738.54	941.24
260a	rg	3 775.75	901.57
25	rn	3 836.23	961.56
18		3 810.56	987.25
19		3 785.46	987.26

$$C = 1/2 \times 8818,3112 = \underline{4409 \text{ kvm.}}$$

Punkt mark.	x-koord.	y-koord.
19 rm	3 785.46	99 987.26
20 rm	3 785.14	100 009.88
21 rm	3 763.25	100 026.47
22 rm	3 755.84	100 026.58
23 rm	3 703.96	99 978.11
24 rb	3 738.54	99 941.24
19	3 785.46	99 987.26
20	3 785.14	100 009.88

$$D = 1/2 \times 7574,8610 = \underline{3787 \text{ kvm.}}$$

8 rm	3 800.36	100 073.69
167 rg	3 701.21	99 981.04
23 rm	3 703.96	99 978.11
22 rm	3 755.84	100 026.58
21 rm	3 763.25	100 026.47
20 rm	3 785.14	100 009.88
19 rm	3 785.46	99 987.26
18 rm	3 810.56	99 987.25
17 rm	3 810.72	100 012.03
16 rm	3 787.92	100 012.74
15 rm	3 766.10	100 029.34
14 rm	3 766.46	100 036.51
13 rm	3 800.16	100 068.00
12 rm	3 807.85	100 068.78
8	3 800.36	100 073.69
167	3 701.21	99 981.04

$$\text{Återstod av stamf.} = 1/2 \times 2700.0379 = \underline{1350 \text{ kvm.}}$$

Solna den 9/5 1956

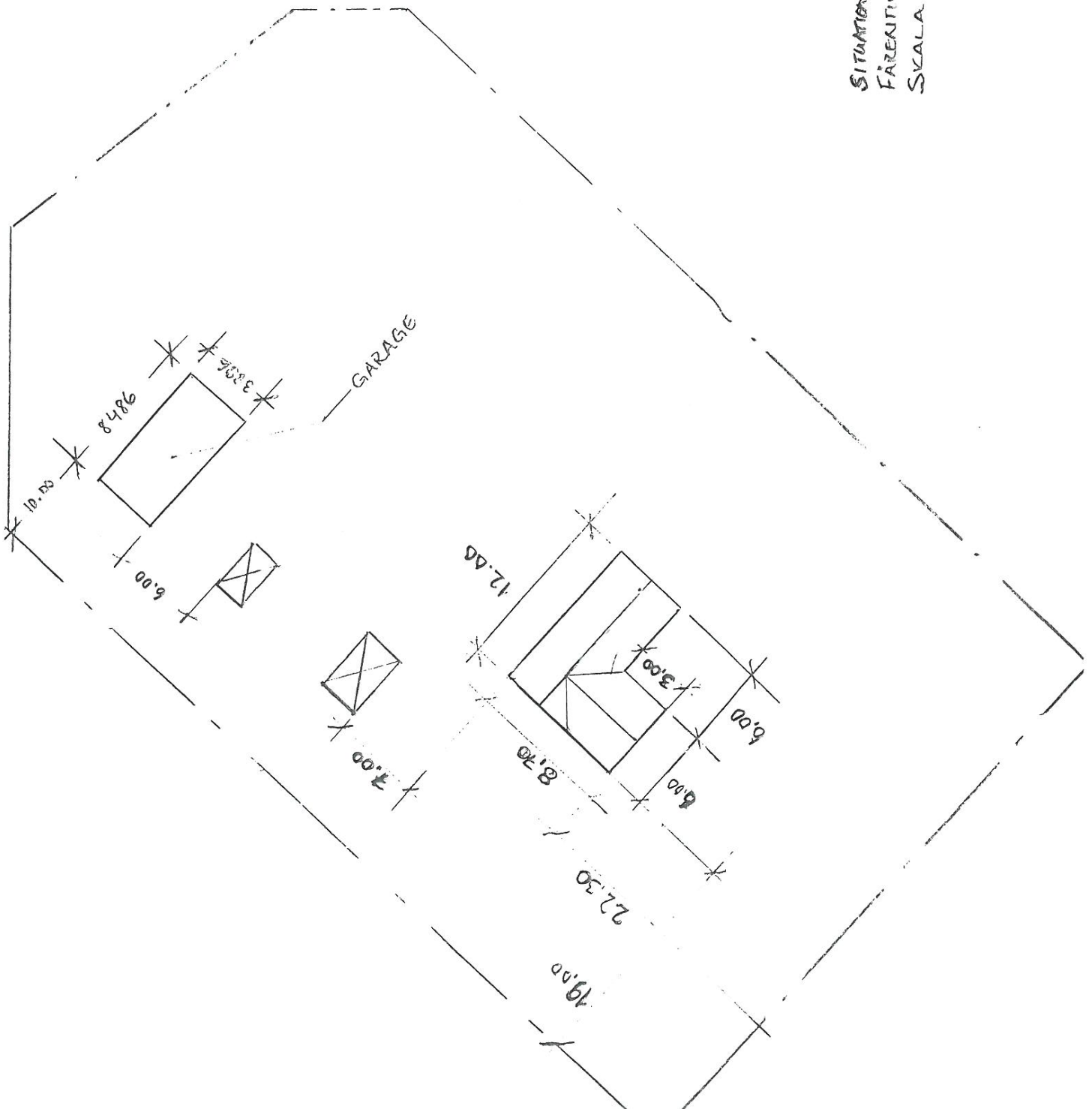
Torsten Häggquist
Torsten Häggquist
Lantmätare

Ume Öst.....

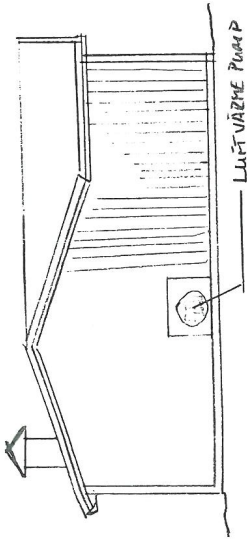
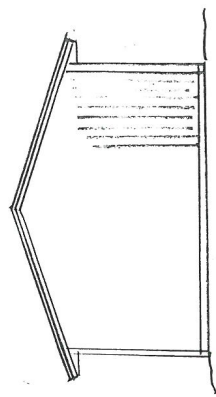
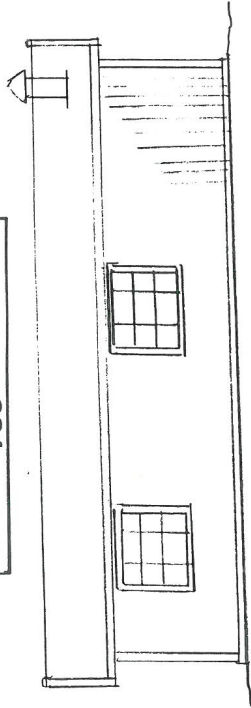
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
 2009.11.19 § DB 913
 OSCAR ARIZCURINAGA
 Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
 2009-09-15
 Diarienumr. 2009.9.11
 Diarieplanbeteckn. 231

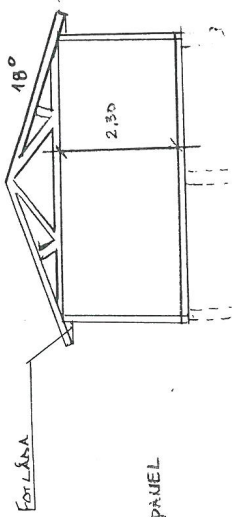
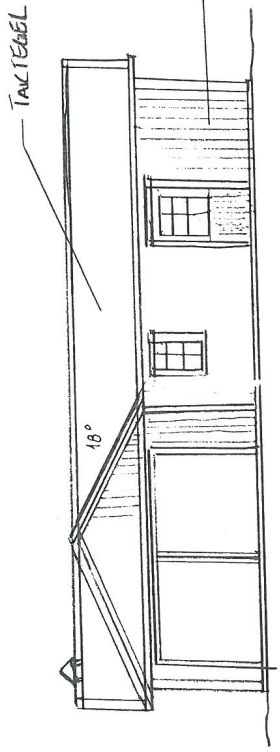
SITUATIONSPLAN ÖVER VÄNTHOLMEN 4:106
 FÄRENTUNA
 SKALA 1:400



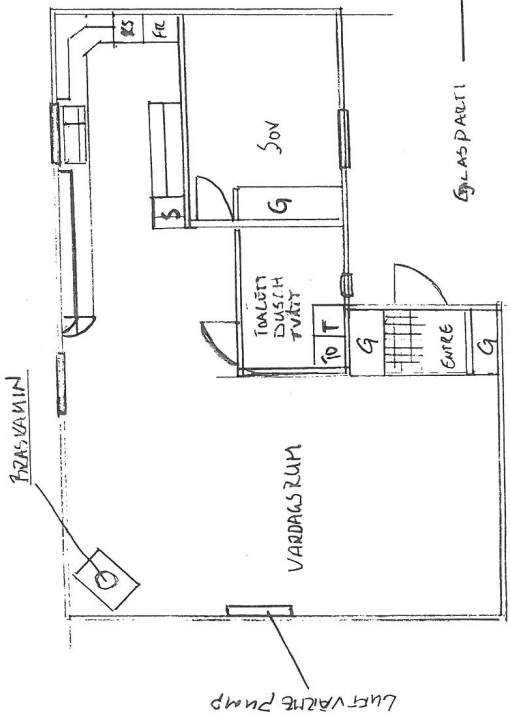
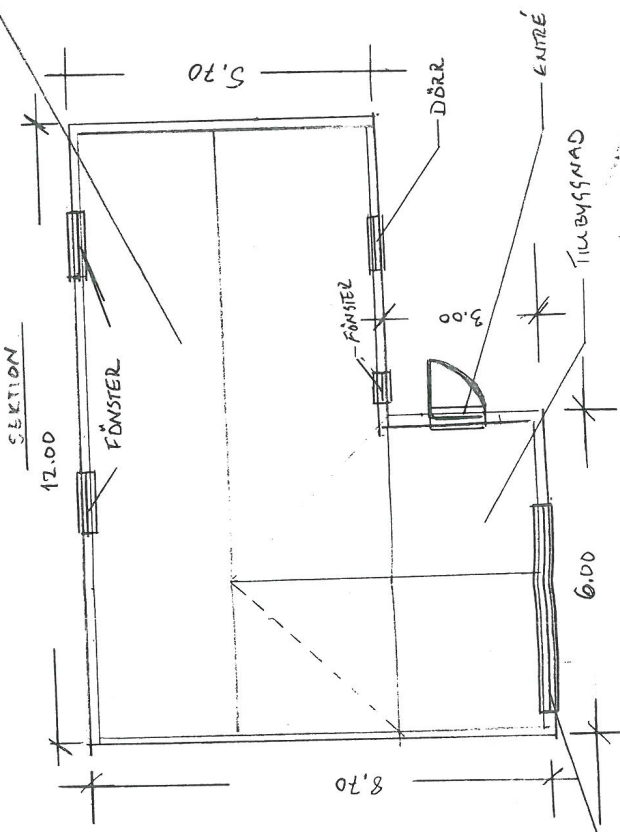
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2009.11.19 s. DB 913
OSCAR ARIZCUMAGA
Ekerö Byggnadsnämnd



EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTORIERET
2009-09-15
Dokument
20090911
Diarienummer
23



BEFINTLIG BYGGNAD



TILLBYGGNAD
KRONHAGEN VÄNTHOLMEN 4:106
SKALA 1:100
BYGGVITA 83m² NY
ORIGINAL 60m² GÄMVAL
BYA = 86,4 m²



Stadsarkitektkontoret

2010-11-16

MATTSSON, ANN

BJÖRKVIKSVÄGEN 59
179 98 FÄRENTUNA

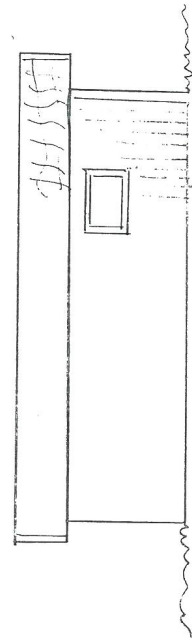
* * * **SLUTBEVIS** * * *

Fastighetsbeteckning:	VÄNTHOLMEN 4:106
Diarienummer:	BYGG.2009.995
Gällande:	Tillbyggnad, installation braskamin
Slutdatum:	2010-10-31

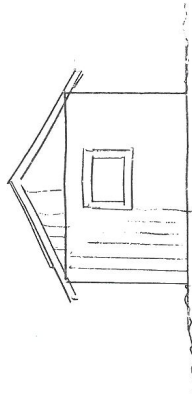
Härmed intygas att krav på anmälningar, kontroll och handlingar enligt beslut om kontrollplan har uppfyllts och därmed får tillbyggnaden tas i bruk.

Oscar Gartenkraut
Bygghandläggare

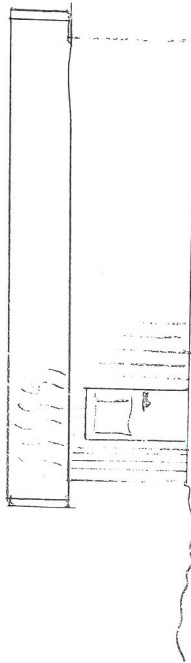
EKERÖ KOMMUN	
STADSARKITEKTONISET	
2009-09-23	
Dokument	Diarienummer
7009.911	231



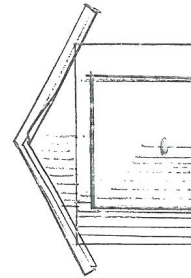
SIDO FASAD.



GAVEL.



SIDO FASAD.



GAVEL.

GABAG

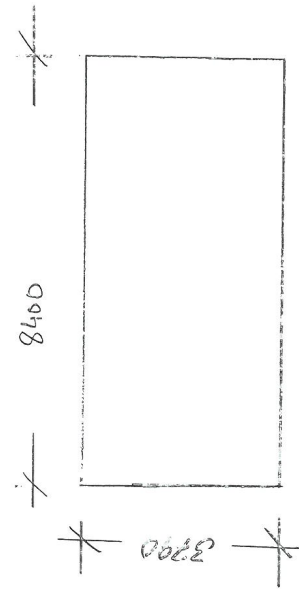
VÄNTHOLMEN KERU HAGEN

4: 106

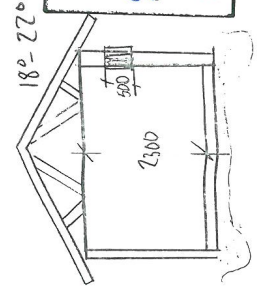
SKALA 1:100

ZONING

Z. GULLRÖSEN



GRUND PLAN.



SEKTION.

BYGGLOV	
TILLHÖRSLUT	
2009.11.19	DB 913
OSCAR AF	GA
Ekerö Byggnadsnämnd	

G A R A N T I B E V I S

Arbetsbeskrivning - Purus

Entréplan Dusch:

- Borttag klämring
- Justering skadad manschett till föreskriven längd
- Fastsättning lös manschett mot brunn
- Försegling skarv manschett mot brunn
- Montering ny klämring
- Förstärkning av manschett ovanför klämring

*Garanti gäller Ej redan befintliga obesiktningsbara fel eller dolda skador, slagskador eller skador som uppkommit av oaktsamhet.

*Samt endast utförd åtgärd i brunnen.

Datum 2025-05-06

Signatur *Christer Höglund*

Remaljeringsbolaget StorStockholm AB

08-600 20 30



RAPPORT

utfärdad av ackrediterat laboratorium

RAPPORTEN UPPRÄTTAD
2011-05-05
MÄTNINGEN UTFÖRD ÅT
Ann Mattsson
Kronhagsvägen 8
17998 Färentuna

TELNR. 0707361932
VIA
Radea AB
RAPPORTMOTTAGARE
Radea AB

Mätning av radon i inomhusluft

med sluten spårfilm med filter

UTSKRIFTSDATUM
2012-02-08
UPPDRAGSNR.
3528278: 1
Radea AB
Michael Lundgren
Torsgatan 36, 1tr
11362 Stockholm

Rapportblad 1 (1)

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning, i2005:01, utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten. Detektorerna exponerade under tiden 2010-11-07 - 2011-04-24. De ankom till LANDAUER NORDIC och förbehandlades 2011-04-28. De mättes 2011-05-02.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Mätplatsadress:
Kronhagsvägen 8
17998 Färentuna

Fastighetsbeteckning:

Lägenhetsnummer:
Byggnadstyp: Villa
Ventilationstyp: Självdrag
Husgrundstyp: Kryp-/torpargrund

Blåbetong: Nej
Byggnadsår: 1976
Radonåtgärdsförhållande: Ej radonåtgärdad
Plan m. boutrymmen: 1

Fastighetsdata har lämnats av Ann Mattsson som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Detektor	Rumsbeteckning
291916	
242908	

Rumstyp	Plan	Mätvärde Bq/m ³
Vardagsrum	Bottenplan	30 +/- 10
Sovrum	Bottenplan	30 +/- 10

Provningsresultat

Årsmedelvärde:	30	Bq/m ³ (Becquerel per kubikmeter)
----------------	----	--

Kommentar till mätningen

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

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Gunilla Segerdahl (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid LANDAUER NORDIC

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkännt annat.

För ytterligare information, vänligen se baksidan.



Box 6522 - 751 38 UPPSALA

Tel: 018-56 88 00 - Fax: 018-56 88 99

E-post: info@landauernordic.se - Internet: www.landauernordic.se

Frågelista - Fastighet

Säljare

Karin Åkesson Stellan mörners väg 43 lgh 1101, 17668 Järfälla

Objekt

Fastigheten Ekerö Väntholmen 4:106 med adress Kronhagsvägen 8, 179 98 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? våren 2012 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1977 + 2010
- 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? Nej. (huset nyttjas för fritidsboende året runt).
- 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?

Ja, 2012 Ny radiator i sovrummet

2012 - 2013 Utvändig ommålning minsta stugan, invändig målning i bägge de mindre stugorna

2014 Ny duschkabin

2015 Trädfällning (1 björk, 3 ekar)

2015 Ny takpapp på bägge de mindre stugorna

2016 Installation "Öppen fiber"

2017 Ny torkslinga i badrummet

2017 Utvändig ommålning stora huset

2021 Trädfällning (3 ekar + stubbfräsning)

2021 Ny inredning (högskåp, kommod/handfat, spegel) INR i badrum

2023 Arbeten i stora huset efter elbrand 2022-12-17:

- ny gavelvägg mot nordväst

- utbyte isolering på vinden

- altanen/trappan förbättrad vid gavelvägg mot nordväst

- förstärkning avvaxling takbjälklag mellan nya och gamla husdelen

- nytt stående fönster vid eldstaden

- alla golv slipade och ytbehandlade

- ny luft/luft-värmepump

- undertaksplattor utbyta i delar av storstugan, ommålning alla innertak förutom det i badrummet

- nya spotlights i innertak (alla spotlights förutom de i badrummet)

- bredspackling och ommålning samtliga väggar i storstuga, hall och kök

- bredspackling och tapet i sovrummet

2022 - 2024 Utvändig ommålning stora huset

2024 Trädfällning (1 ek)

2025 Ny kommod INR i badrum

3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

Nej.

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

Hydropressen (under huset) upplevs läcka lite luft.

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

Ja, enskilt avlopp 2009.

- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

Nej.

Antal personer i hushållet: 2

- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Ja, senaste provtningen april 2025 (resultat inväntas).

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej.

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? Ja 2011 (av förra ägaren). Årsmedelvärde 30 Bq/m3.
- Skorsten? När? Sotad senast mars 2023.
10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.
- Nej.
11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 5 st

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
	Karin Åkesson	

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.

