

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Sjöglimtsvägen 14

2025-03-14

Uppdragsnummer 22010235
2025-052

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

SÅNGA-NIBBLA 6:4
Sjöglimtsvägen 14, 179 95 Ekerö



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING	4
3. RISKANALYS.....	9
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	10
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	11
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	15
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	16
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: SÅNGA-NIBBLA 6:4
Adress: Sjöglimtsvägen 14, 179 95 Ekerö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Christina Hargesson, Johan Hargesson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Christina Hargesson, Johan Hargesson
Uppdragsnummer: 22010235-2025-052

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: Besiktningen omfattar: En okulär besiktning av huvudbyggnad (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas i utlåtandet, som en bilaga eller i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: **2025-03-14** **Klockan 08:00**

Närvarande: Christina Hargesson, Johan Hargesson

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-03-14

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbegränsningen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Renoveringslista tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2012.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2006 Renovering av WC/badrum/tvättstuga
- 2006 Installation av varmvattenberedaren
- 2006 Byte av fasader och tilläggsisolering av fasader mot sjösidan
- 2007 Målning av fasadpaneler/tätning av fönster
- 2007 Byte av hängrännor och stuprör
- 2010 Renovering av kök
- 2011 Omläggning av yttertak
- 2013 Tillbyggnad av förstuga, entré/hall
- 2018 Byte av elradiatorer samt luft/luftvärmepump samt nya termostater i el-golvvärmes i hall och badrum
- 2020 Ommålning av fasader
- 2022 Byte av trall på veranda

Upplysningar om fel i
fastigheten:

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

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 -3 °C och sol

Byggnadsår:

1959

Byggnadstyp:

1 plans friliggande hus

Grundläggning:

Torpargrund med grundmurar av betong, trossbotten av träpaneler utbyggnad med grundmurar av lecasten

Stomme/Bjälklag:

Trä/plank

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

Isolerglas och 2 glas kopplade

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Direktverkande el och luft/luftvärmepump samt eldstad

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten/Avlopp

Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:

Stuprör leds ej bort från huskonstruktionen. Se även riskanalys punkt 3:1.

**Grundmur/Hussockel:**

Spricka i grundmur under badrum och under sovrum 1.

Torpargrunder/krypgrunder är kända riskkonstruktioner. Se även riskanalys punkt 3:1.

Avlopp under WC/badrum är dåligt klamrade/upphängda.

Fuktkvotsvärden under rekommenderade 17%FK noterades vid luckan i sovrum 2.

Grunderna är endast besiktigade via lucka i sovrum 2 samt från ventiler i grundmuren.

**Fasad:**

Fasadpaneler är missfärgade mot skuggsidan.

Fönster/Dörrar:

Yttertak:

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

Kraftig mosspåväxt på betongpannorna generellt över taket.

Äldre takplåtar kring skorsten, avloppsventilation och FD expansionsledning med skeva kanter och rostangrepp.

Rännnal mot matplatsvinkeln är smal och igensatt av mossa.

Nockband saknas.

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

**Övrigt:**

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

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

Entréplan

Entré/Hall:	----
Sovrum 1:	----
Sovrum 2:	----
Vardagsrum:	----
Kök/matplats:	Tät botten saknas i diskbänkskåpet. Vattenrör i diskbänkskåpet är dåligt klamrade. Kökskranen är ej spärrad (går att vrida in i fönstret). 
WC/badrum/tvättstuga:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Rörgenomföringar i golvtätskikt (under varmvattenberedaren). Otätt in under dörrtröskel. Se även riskanalys punkt 3:3. 

Vind

Nockvind är besiktigad ovan mittdelen, vind för entré/hall och matplats är ej åtkomliga för besiktning/luckor saknas.

En del mindre missfärgningar noteras, torra vid besiktningen.



3. RISKANALYS

- 3:1** Krypgrunder 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 kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötrelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Om full besiktning av grunderna ska kunna utföras måste en bättre inspektionslucka/or till utrymmena tas upp. Då torpargrund är en känd riskkonstruktion bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.

- 3:2** Dåligt tätade/äldre takgenomföringar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Med anledning av att takpannorna ansluter dåligt mot rännalsplåten mot baksidan finns risk för att dagvatten tränger in under plåtar och in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt på tak kan på sikt komma att skada underliggande takkonstruktion med fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador som möjlig följd.

- 3:3** Brister i golvetts tätskikt med dåligt uppvik mot tröskel är en risk vid översvämning då vattnet kan tränga in under tröskeln och ut i oskyddad konstruktion med risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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 2025-03-14
Bjerking & Thörn



Oskar Thörn

Certifierad besiktningsman SBR
Byggnadsingenjör SBR
KIWA certifikatsnummer: ÖBM 10912
Medlemsnummer SBR: 22010235



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

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

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

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte 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 besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i 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 reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden.

Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats 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.

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

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid 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 linolja och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

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.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt 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.

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.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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 träsval, 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
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, 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 vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

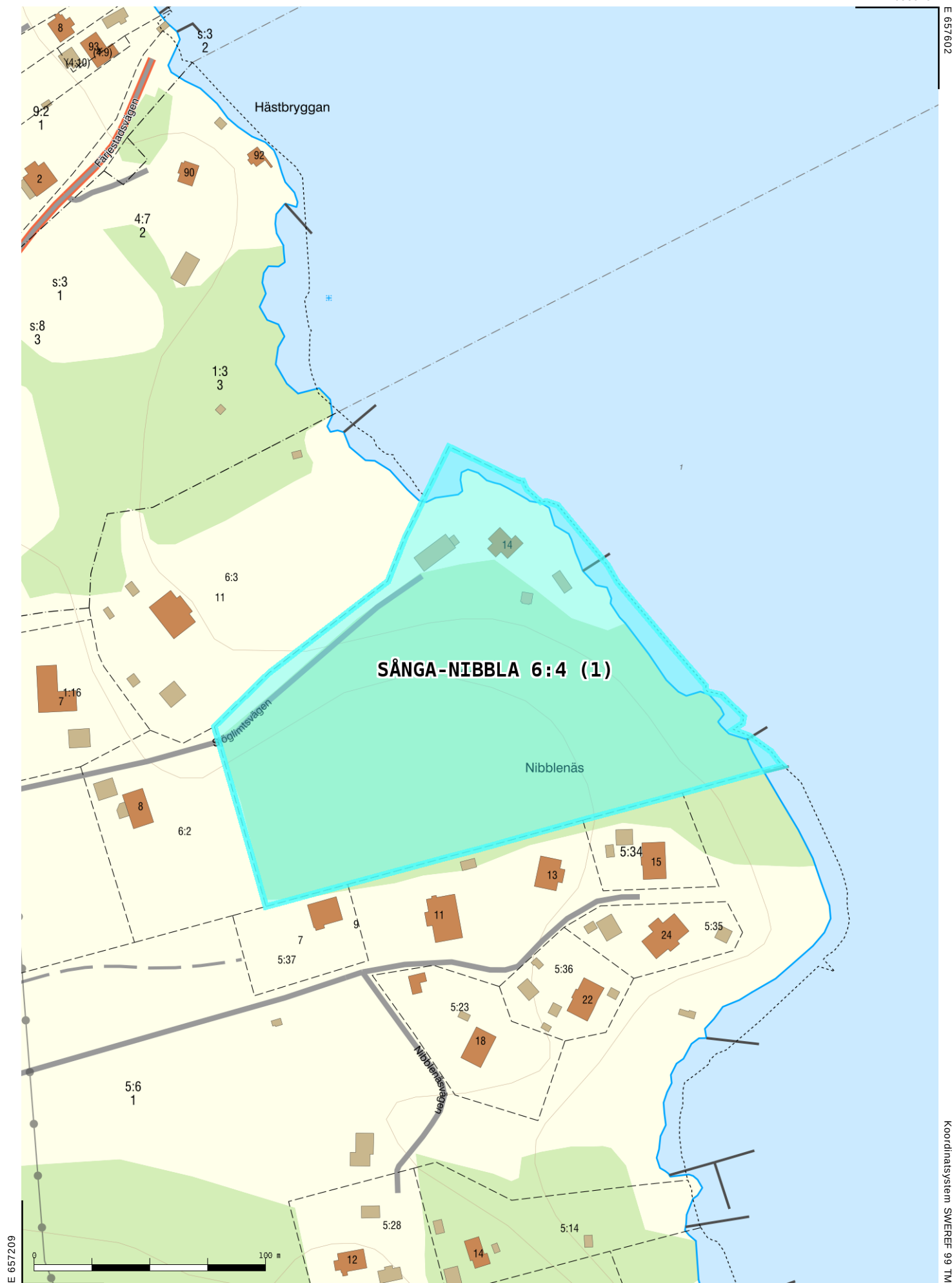
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

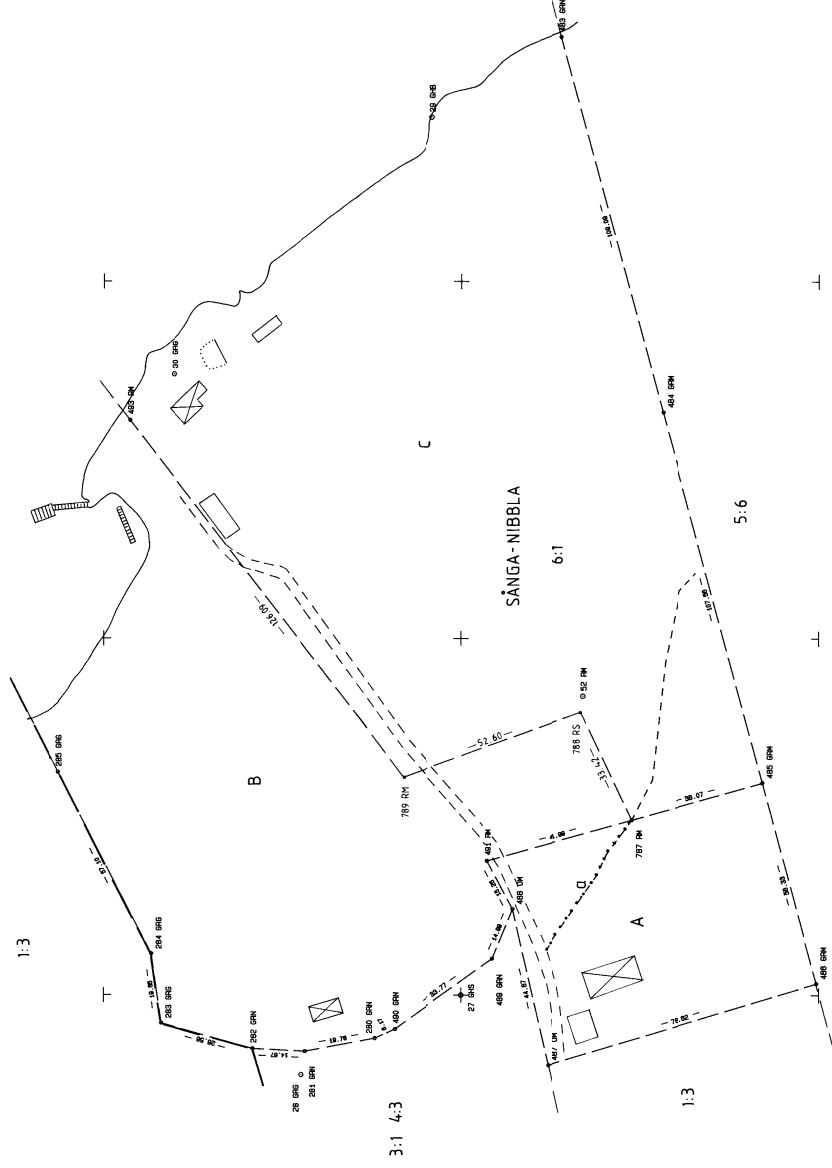
Entréplan kök:	66 Bq/m ³
Entréplan sovrum 1:	71 Bq/m ³

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



FASTIGHETSÄRÄTTSLIG BESKRIVNING, aktbilaga BE 1
TEKNISK BESKRIVNING, aktbilaga BE 2

Gemensamhetsanläggning = Sång-Nibbla ga:4

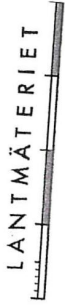


Fransiska gamla Nyttning och kopiering	Koordinatssystem LOKALT	Mekanism III	0 10 20 30 40 50 meter
För det senaste inlämnade avsnittet		Har varit i besöksgrupp	Skala 1: 5000
Leno Wiberg		Besöksstandard TFA 4,8 ± 5	
		10872	

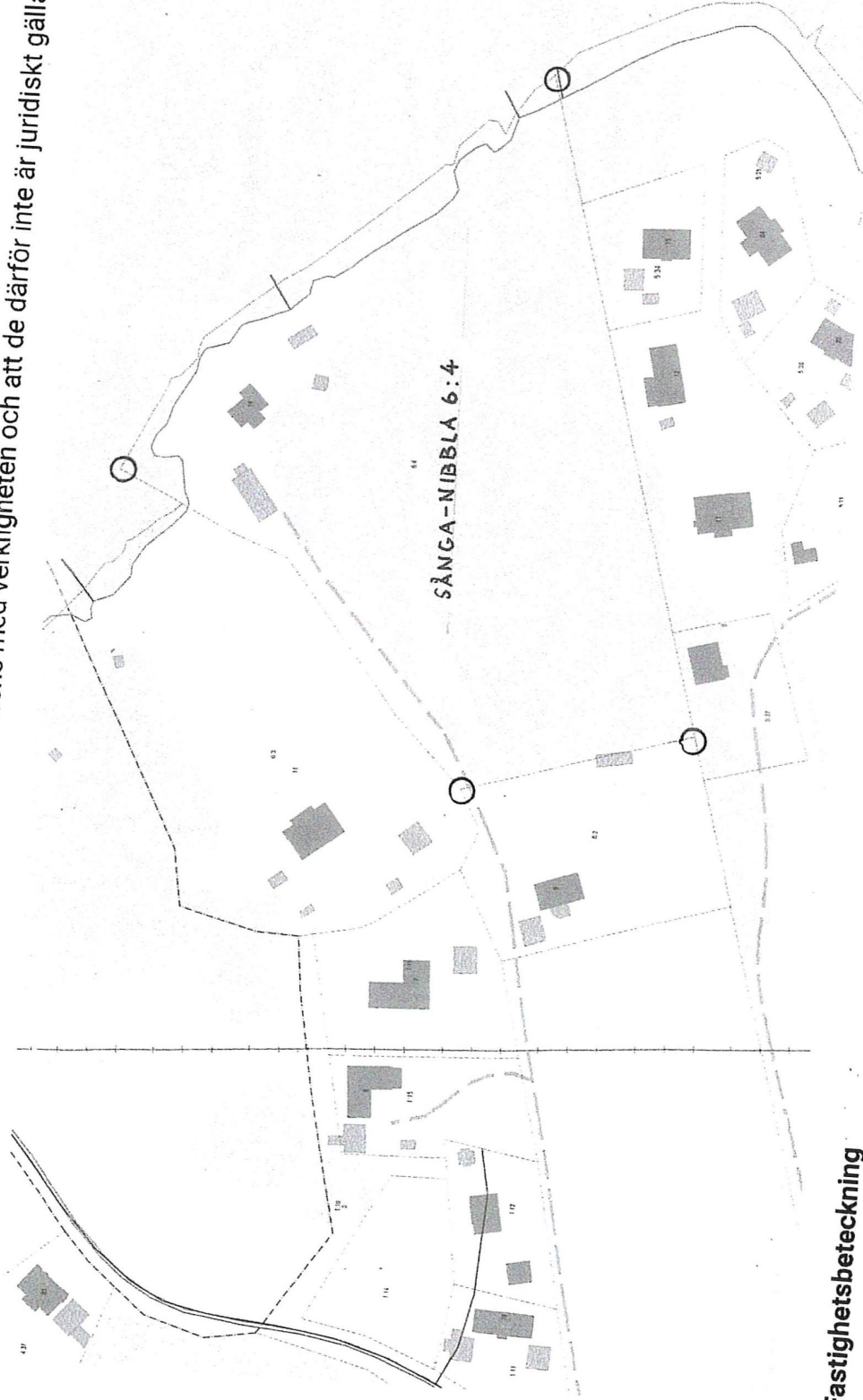
W
X
Y
Z



SITUATIONSPLAN
SE ÄVEN RITN NR 21-501



Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och att de därför inte är juridiskt gällande



Fastighetsbeteckning

KoordinatsWREF 99 TMN 6585049, E 657679WGS84 59°22'28.4"N 17°46'30.8"E

<https://minkarta.lantmateriet.se>

EKERÖ KOMMUN Stadsbyggnadsförvaltningen	
2021-08-19	
Diarienumr	Dpl
2021.684	231

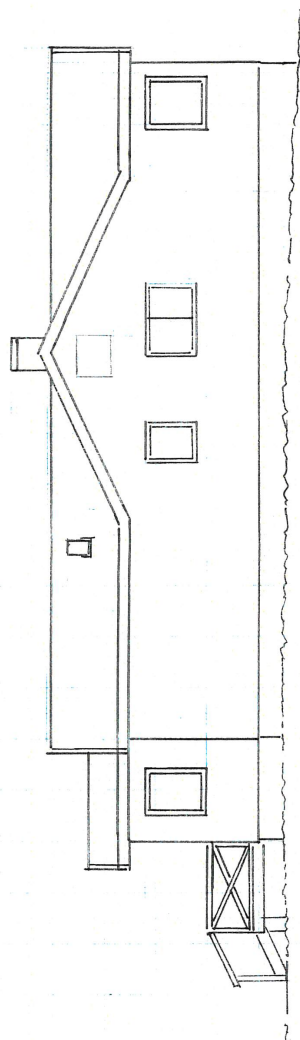
SÅNGA-NIBBIA 6:4 EKERÖ

RITAD : 2021-07-30 / SF

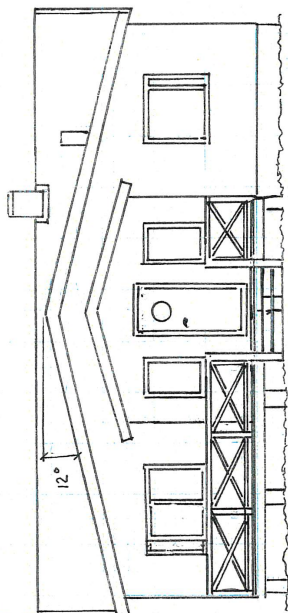
SKALA 1:100

RITNING NR 21-503

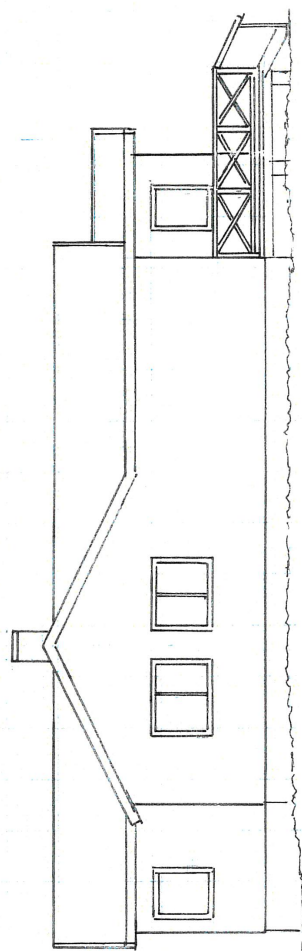
(FASADER)



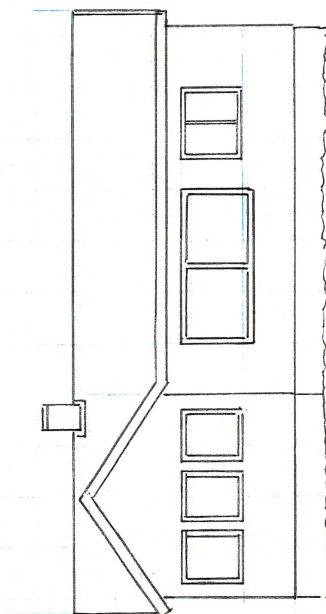
FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NÖRDEVÄST



FASAD MOT NÖRDÖST

YTTER- OCH INNERMÅTT SE RITNING NR 21-513

EKERÖ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen

2021-08-19

Dokument
2021.684
Dpl
231

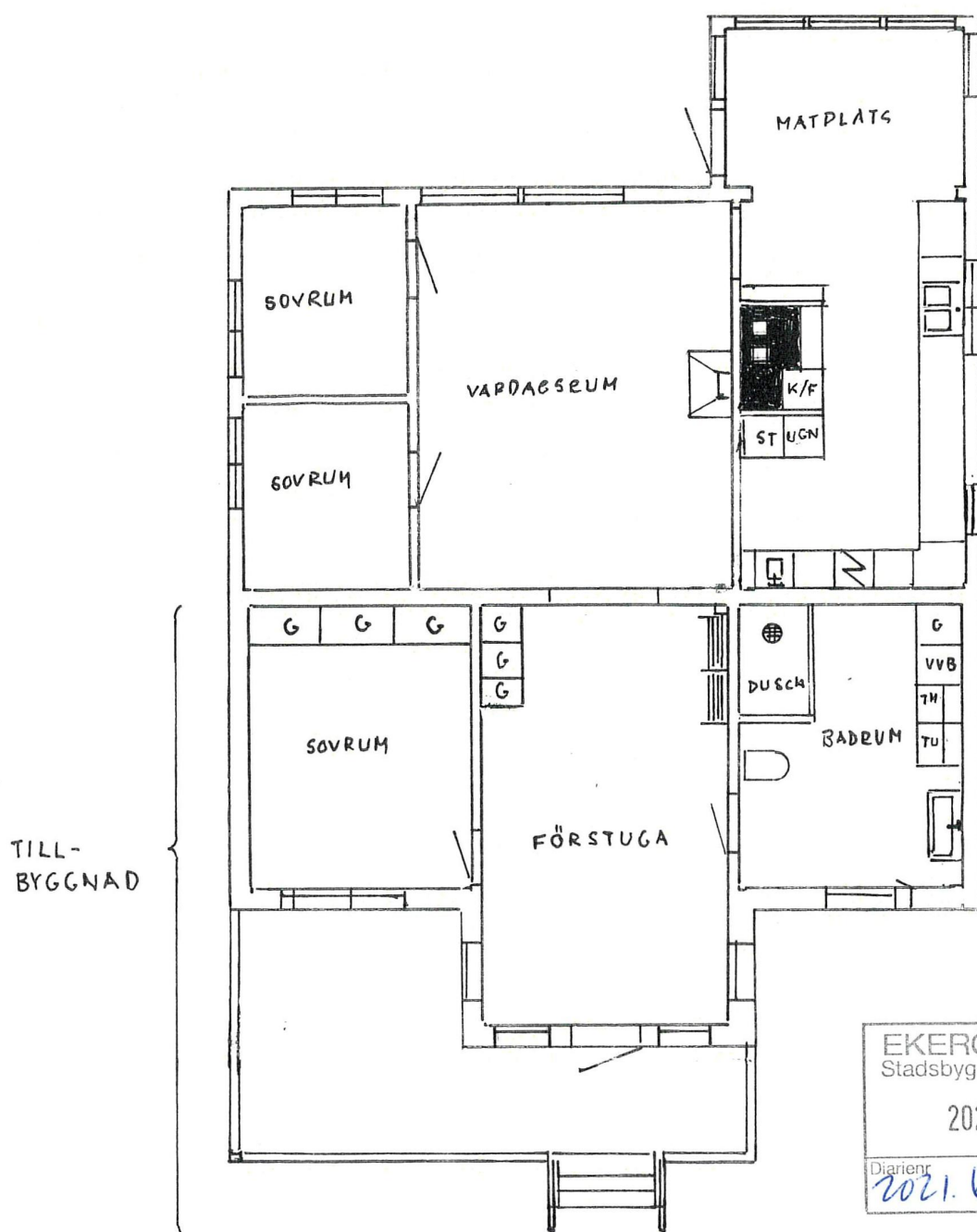
TILLBYGGNAD
av fastigheten Sångar-Nibbla 6:4, Ekerö

PLANLÖSNING

Ritn nr: 21-515

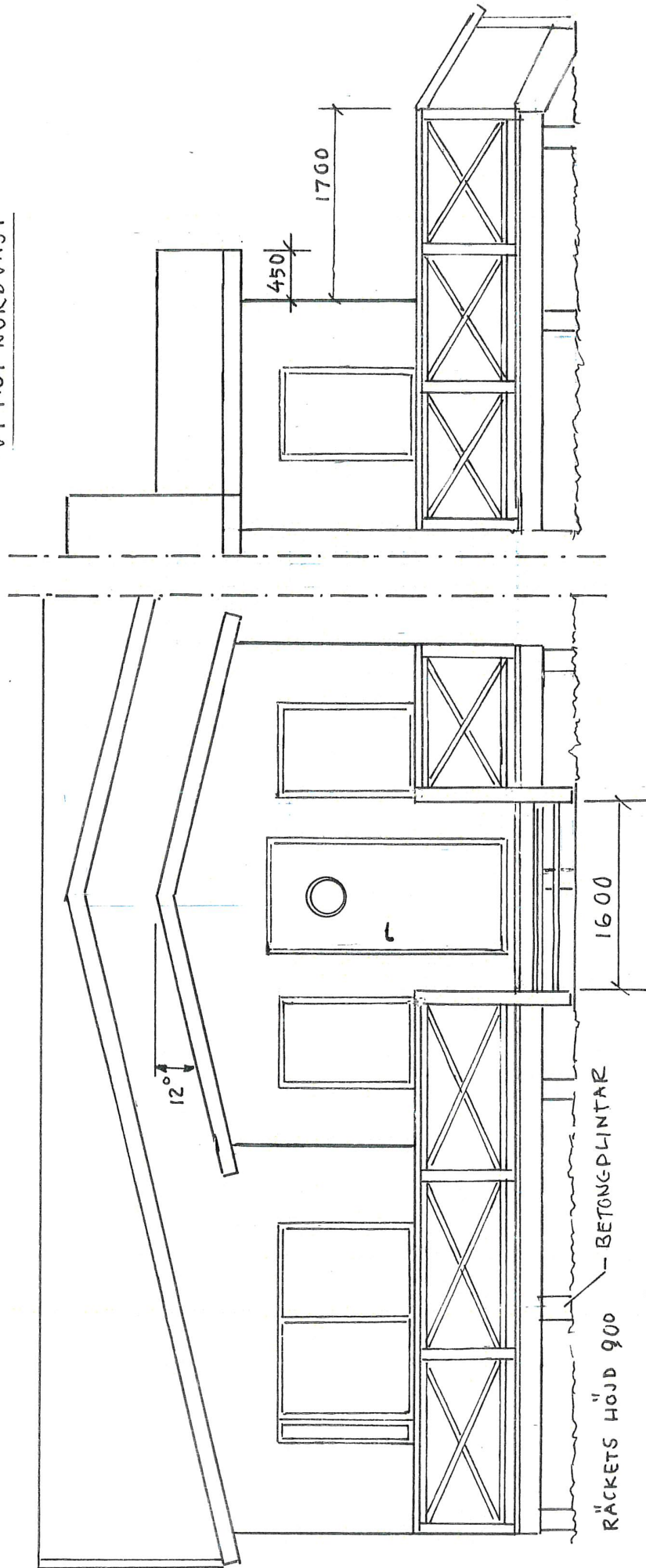
Ritad: 2021-08-04 / SF

Skala 1:100



EKERÖ KOMMUN
Stadsbyggnadsförvaltningen
2021-08-19
Diarienumr. 2021.684 Dpl. 231

VY MOT NORDVÄST



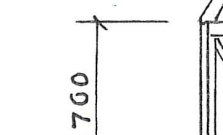
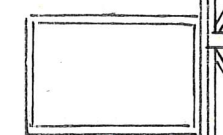
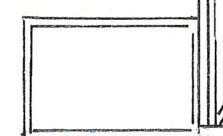
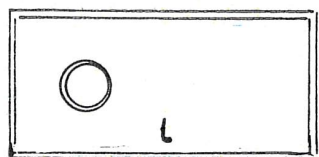
RÄCKETS HÖJD 900

GOLV: 28 x 120
STOLPAR: 95 x 95
RÄCKE: 45 x 120

IMPREGNERAT VIRKE

1600

12°



VERANDA MED ALTAN

RITAD: 2021-07-21 / SF
RITN NR 21-511 SKALA 1:50
SÅNGA-NIBBLA 6:4

EKERÖ KOMMUN	
Stadsbyggnadsförvaltningen	
2021-08-19	
Diarienumr	Dpl
2021.684	231

PLANLÖSNING

avseende omdisposition av varmförråd i ekonomibyggnad
för annan användning.

Fastigheten Sänga-Nibbla 6:4, Ekerö kommun

Datum

2015-11-20

Skala

1:50

Ritad av

SF

Ritn nr

B 14-2010

2016-01-13

JE

BYGGLOV

TILLHÖR BESLUT

DB

§ 15

JULIA ERIKSSON

Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

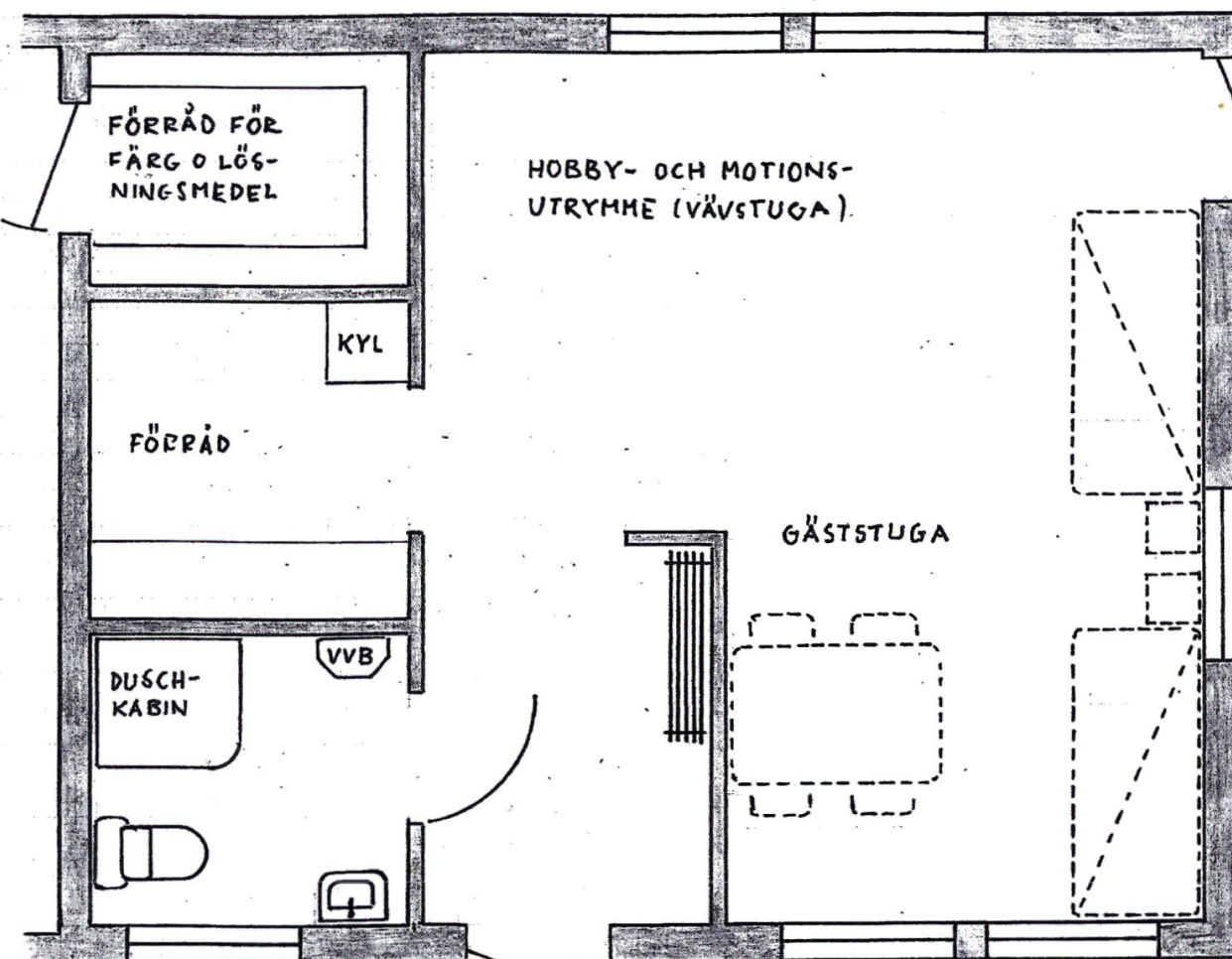
2015-11-30

Diarienumr

2015.882

Diarietjänstbeteckn.

231



AVLOPP ATT ANSLUTAS TILL
TREKAMMARBRUNN I BEFINT-
LIG INFILTRATIONSANLÄGGN
VIA AVFALLSPUMP

**Byggnadsnämnden****Box 205****178 23 Ekerö**

Ekerö Direkt 08-124 57 100

DELEGATIONSBESLUT

Beslutsdatum

2016-01-13

Namn och adress

CHRISTINA OCH JOHAN HARGESSON
SJÖGLIMTSVÄGEN 14
179 75 SVARTSJÖ

Underrättelse**BYGGLOV**

Ärende och beslut

DB § 15

Dnr BYGG.2015.882 231

**Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad
(gäststuga) på fastigheten Sånga-Nibbla 6:4**

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för ändrad användning av del av komplementbyggnad från förråd till gäststuga med hygienutrymme på fastigheten Sånga-Nibbla 6:4, med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen, PBL.

Byggnadsnämnden beslutar vidare att ge startbesked enligt 10 kap 23 § PBL.

Byggnadsnämnden bedömer att certifierad kontrollansvarig ej krävs med stöd av 10 kap 10 § PBL. Byggnadsnämnden beslutar vidare att fastställa byggherrens förslag till kontrollplan för projektet, inkommen den 14 december 2015, med kompletteringar enligt tillägg med stöd av 10 kap 29 § PBL.

Tillägg

Projektet skall utföras enligt PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen (2011:338), Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (EKS).

Redovisning av kontroller:

Anlitad entreprenör och projektör skall intyga att dokumenterad egenkontroll genomförts (PBL 10 kap 8 §).

UPPLYSNING

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

Avgifter

Bygglov/ Startbesked med kontrollplan_15 300:- _____

Strandskyddsdispens _____ Planavgift _____

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. 

Byggherren ska intyga i ansökan om slutbesked att projektet är färdigställt enligt beviljat bygglov och kontrollplan samt notera när byggnadsarbetena påbörjats resp avslutats.

Relationsritningar ska lämnas vid ändringar, som ej kräver ändringslov. Alla avvikelser från bygglovet skall godkännas av stadsarkitektkontoret innan åtgärden påbörjas, varvid ändringslov kan komma att krävas.

Begärda handlingar ska inlämnas senast i samband med ansökan om slutbesked. Byggherren skall skicka in ansökan om slutbesked till stadsarkitektkontoret.

Samrådsmöte

Tekniskt samråd erfordras ej i enlighet med 10 kap 14 § PBL.

Upplysning

Bygglov/startbesked och däri fastställd kontrollplan upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjats inom två år från laga kraftdatum.

Avgifter uttas för bygglov samt för startbesked med beslut om kontrollplan.

Byggnadsdelen får ej tas i bruk för den nya användningen förrän beslut om slutbesked föreligger. I annat fall ska nämnden besluta om uttag av byggsanktionsavgift.

Enligt Plan- och bygglagen kan olika datum för överklagande gälla för olika parter i processen. Berörda grannar, som gjort invändningar mot en byggnation, måste delges beslutet innan beslutet vinner laga kraft. För de kategorier som ska delges räknas överklagandetiden tre veckor från det att de fick del av beslutet. För övriga parter gäller istället fyra veckor efter det att beslutet publicerats i Post- och inrikes tidningar (13 kap. 16 § PBL). Förfarandet med laga kraft ska medföra minskade risker för den enskilde att drabbas av överklaganden långt i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 12 november 2015 och var komplett för handläggning den 14 december 2015.

UPPLYSNING

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

Avgifter

Bygglov/ Startbesked med kontrollplan_15 300:-_____

Strandskyddsdispens_____ Planavgift _____

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. _____

Ansökan avser bygglov och startbesked för ändrad användning av del av komplementbyggnad från förråd till gäststuga med hygienutrymme.

Kontoret besiktade fastigheten 23 oktober 2015.

Byggnadsnämnden har ett pågående ärende rörande strandskyddsdispens och bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad (med växthus) på fastigheten.

Stadsarkitektkontoret har bedömt att dispens från strandskyddet inte krävs för den aktuella åtgärden. För den aktuella komplementbyggnaden beslutade länsstyrelsen den 15 augusti 2011, beteckning 5211-11-1353 att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Komplementbyggnaden har, med exempelvis fönster och dörr som vetter mot sjösidan, en utformning som påminner om en gäststuga och motsvarande användning.

Gällande förhållanden

Fastighetsarea omfattar 23 472 kvm landareal samt 308 kvm vattenareal. Fastigheten är lokaliserad inom sammanhållen bebyggelse.

Aktuell komplementbyggnad har en byggnadsarea (BYA) om 106 kvm. Berört utrymme som ansökan avser har en BYA om ca 52 kvm.

Fastighetsbildning skedde år 1990.

Fastigheten omfattas av strandskydd intill 100 m från strandlinje vid normalvattenstånd.

Remiss

Grannehörande har ej genomförts med stöd av 9 kap 25 §.

Ärendet har sänts på remiss till miljönämnden. Miljönämnden anger i beslut § D 482, daterat den 18 december 2015, att man inte har något att invända mot bygglov för ändring av del av komplementbyggnad till gäststuga på fastigheten Sångar-Nibbla 6:4 under förutsättning att avloppet ansluts till befintlig tillståndsgiven avloppsanläggning, miljönämndens beslut § D 400/2010.

Övrigt

UPPLYSNING

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

Avgifter

Bygglov/ Startbesked med kontrollplan 15 300:- _____

Strandskyddsdispens _____ Planavgift _____

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. 

Miljönämnden informerar att vid mer nyttjande av gäststuga än enstaka övernattningar finns risk för att befintlig avloppsanläggning överbelastas. Om byggnaden blir fullt utrustad med matlagningsmöjligheter och förutsättningar för varaktigt boende, krävs att avloppsanläggningen dimensioneras för ett större flöde. Sådan åtgärd är anmälningspliktig.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Stadsarkitektkontoret bedömer att föreslagen ändring uppfyller kraven för bygglov i enlighet med 9 kap 31 § PBL, med hänvisning till 9 kap 2 § p. 3a) PBL.

För Byggnadsnämnden



Julia Eriksson
Bygghandläggare

Expedieras till:

Sånga-Nibbla 5:6, 5:34, 6:2, 6:3.

UPPLYSNING

Beviljat bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från laga kraft datum.

Avgifter

Bygglov/ Startbesked med kontrollplan_15 300:-_____

Strandskyddsdispens_____ Planavgift _____

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign._____

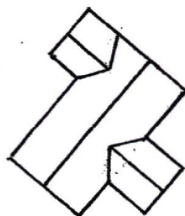
SITUATIONSPLAN

avseende fastigheten Sänga-Nibbla 6:4
Ekerö kommun

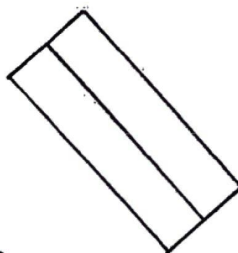
Upprättad 2015-11-10 /SF Skala 1:500 Ritn nr B 14- 1990

N ||| S

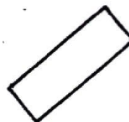
MÄLAREN



HUVUDBYGGNAD
(BOSTAD)



~~ERÖNDRINGSBYGGNAD~~



SJÖBOD/
BASTU



FRIGGEBOD

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2015 -11- 12	
Diarier nr 2015. 882	Dokumentationsteckn. 231

2016-01-13

JE

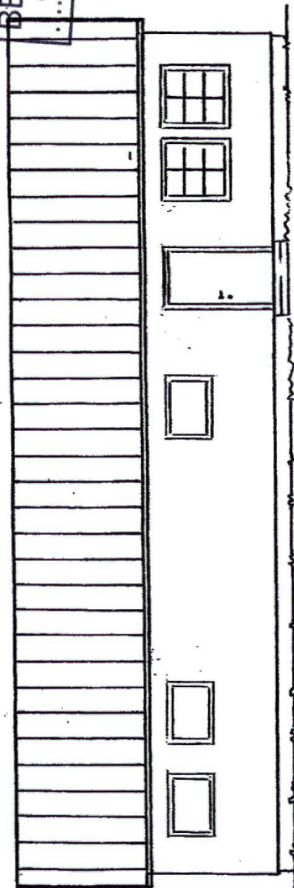
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT

DB § 15

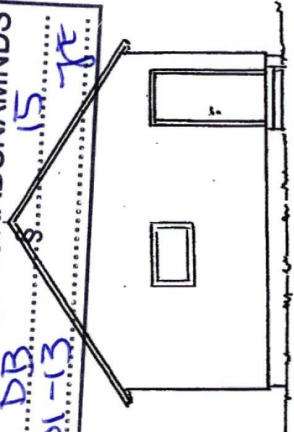
JULIA ERIKSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

BYGGLOV

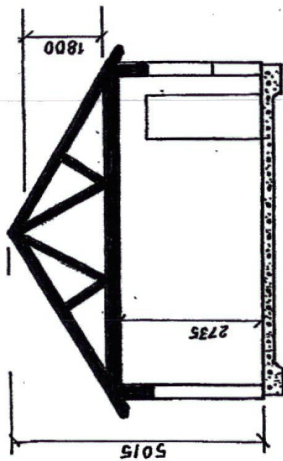
TILLHÖR EKERÖ BYGGNADSNÄMND
BESLUT DB 15
2015-01-13



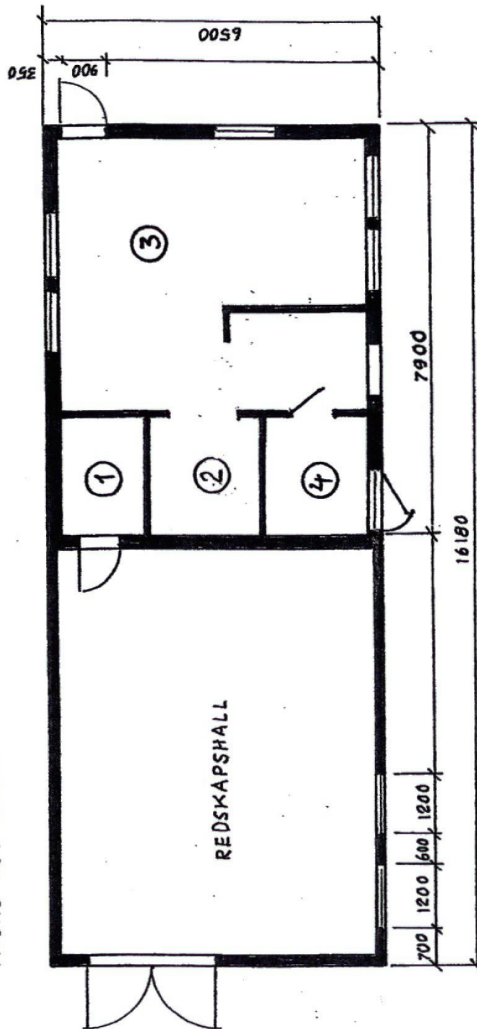
FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDÖST

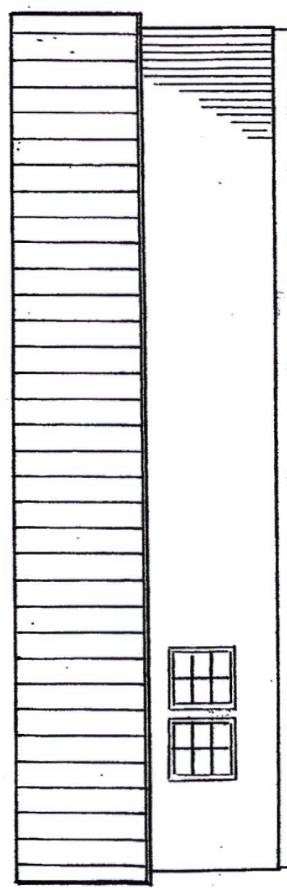


SECTION A-A



PLAN

BYA = 106 m²



FASAD MOT NORDVÄST

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTORETT
2015-11-30
Diarienumr 2015.882
Diarietitelplanbeteckning 231

Nr	Datum	ÄNDRAD ANVÄNDNING	Ändringen avser
1	15-11-01	ÄNDRAD ANVÄNDNING	

RELATIONSRTNING

avseende beviljat bygglov med diarienummer BYGG.2010.1183, Ekerö kommun

Ritad av
Sigvard Fransson, Gårdevägen 2 B, 17837 EKERÖ
sigvard.fransson@telia.com Tel 08-560 317 84

Johan och Christina Hargesson
Sånga-Nibbla 6:4, Ekerö kommun

Datum	Skala	Ritning nr
2015-01-31	1:140	B 13-1961-21

1 FÖRRÅD F FÄRG O LÖSNMDELL

2 FÖRRÅD

3 HÖBBY-, MOTIONS- O GÄSTSTUGA

4 DUSCHRUM, WC



Utgående servitut: 0125-08/2.1
Nytt servitut: 0125-2022/139.1
Beskrivning, se aktbilaga BE1.

1:15

ga:16

Teckenförklaring

SÅNGA_NIBBLE Trakt

— — — Fastighetsgräns

0125-2022/139.1 Servitut, blivande

1:3, 6:2
1 Fastighetsbeteckning

□ Gränspunkt

* Servitut, gällande

— X — Servitut, utgående

ga:16 Gemensamhetsanläggning

--- Körbana

Byggnader

— Kraftledning fördelning

För det tekniska innehållet och kartarbetet
svarar Johannes Aavasaari

Meter

1:500

A4L

136800

136750

6584300

6584250

Teknisk beskrivning

Koordinatlista	Norr	Öst	Markering
Pkt			
2552	6 584 309,42	136 803,12	Råsten
2553	6 584 295,19	136 772,61	Omarkerad punkt
2558	6 584 309,72	136 830,53	Rör i mark
2563	6 584 303,21	136 816,76	Ej funnen, beräknad

Koordinatkvälitet: Inre 0,05m yttre 0,05m
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Framställd genom: Kopiering från registerkartan

Förrättningskarta

Aktbilaga KA1
Ärendenummer: AB212050
Orig format: A4L
Upprättad år: 2022
Fastighetsreglering avseende servitut berörande
Sånga-Nibble 6:2 m.fl

Kommun: Ekerö
Län: Stockholm

Se digital signatur
Förrättningslantmätare

Beskrivning

2022-12-19

Ärendenummer

AB212050

Förrättningslantmätare

Frida Petersson

Ärende	Fastighetsreglering avseende servitut berörande Sång-Nibbla 6:2 m.fl
	Kommun: Ekerö Län: Stockholm

SÅNGA-NIBBLA 6:2

Fredrik Bengt Julius Kimerius, andel 3/5,
lagfaren ägare

Linda Lindblad, andel 2/5, lagfaren ägare

Fastighetsreglering	Upphävt servitut: 0125-08/2.1 Ändamål: Väg Gällde till förmån för: Sång-Nibbla 6:3, Sång-Nibbla 6:4 Belastade: Sång-Nibbla 6:2 Nytt servitut: 0125-2022/139.1 Ändamål: Väg Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya en 3 meter bred väg inom ett 4 meter brett vägområde (inkl dike, slänt, trumma m.m.) för in- och utfart enligt karta, aktbilaga KA1. Till förmån för: Sång-Nibbla 6:3, Sång-Nibbla 6:4 Belastar: Sång-Nibbla 6:2
---------------------	---

SÅNGA-NIBBLA 6:3

Nina Jacobsson, andel 1/2, lagfaren ägare
Bengt Jacobsson, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering	Upphävt servitut: 0125-08/2.1 Ändamål: Väg Gällde till förmån för: Sång-Nibbla 6:3, Sång-Nibbla 6:4 Belastade: Sång-Nibbla 6:2 Nytt servitut: 0125-2022/139.1 Ändamål: Väg
---------------------	--

Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya en 3 meter bred väg inom ett 4 meter brett vägområde (inkl dike, slänt, trumma m.m.) för in- och utfart enligt karta, aktbilaga KA1.

Till förmån för: Sånga-Nibbla 6:3, Sånga-Nibbla 6:4

Belastar: Sånga-Nibbla 6:2

SÅNGA-NIBBLA 6:4

Gun Eva Christina Hargesson, andel 1/2,
lagfaren ägare

Per Johan Hargesson, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Upphävt servitut: 0125-08/2.1

Ändamål: Väg

Gällde till förmån för: Sånga-Nibbla 6:3, Sånga-Nibbla 6:4

Belastade: Sånga-Nibbla 6:2

Nytt servitut: 0125-2022/139.1

Ändamål: Väg

Rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya en 3 meter bred väg inom ett 4 meter brett vägområde (inkl dike, slänt, trumma m.m.) för in- och utfart enligt karta, aktbilaga KA1.

Till förmån för: Sånga-Nibbla 6:3, Sånga-Nibbla 6:4

Belastar: Sånga-Nibbla 6:2

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Frida Petersson



Avtalsservitut

Ändamål: Bad o båtplats.

Till förmån för: Sånga-Nibbla 6:2

Belastar: Sånga-Nibbla 6:4

Fastigheten Sånga-Nibbla 6:4 ger fastigheten Sånga-Nibbla 6:2 rätt att nyttja ett område om 15x25 meter, vid Sånga-Nibbla 6:4as södra tomtgräns vid stranden med tillhörande tillfart från fastigheten Sånga-Nibbla 6:2.

Nödvändiga kostnader för anläggning o underhåll belastar fastigheten Sånga-Nibbla 6:2.

Ägarna till fastigheterna Sånga-Nibbla 6:2 o 6:4 i Ekerö kommun medger att detta avtal angivna upplåtelser skrivs in i fastighetsregistret i form av servitut till förmån för fastigheten Sånga-Nibbla 6:2

Bilaga: Tomtkarta med det berörda området märkt med blått.

Ekerö 2005 12 02

Olav Sedman

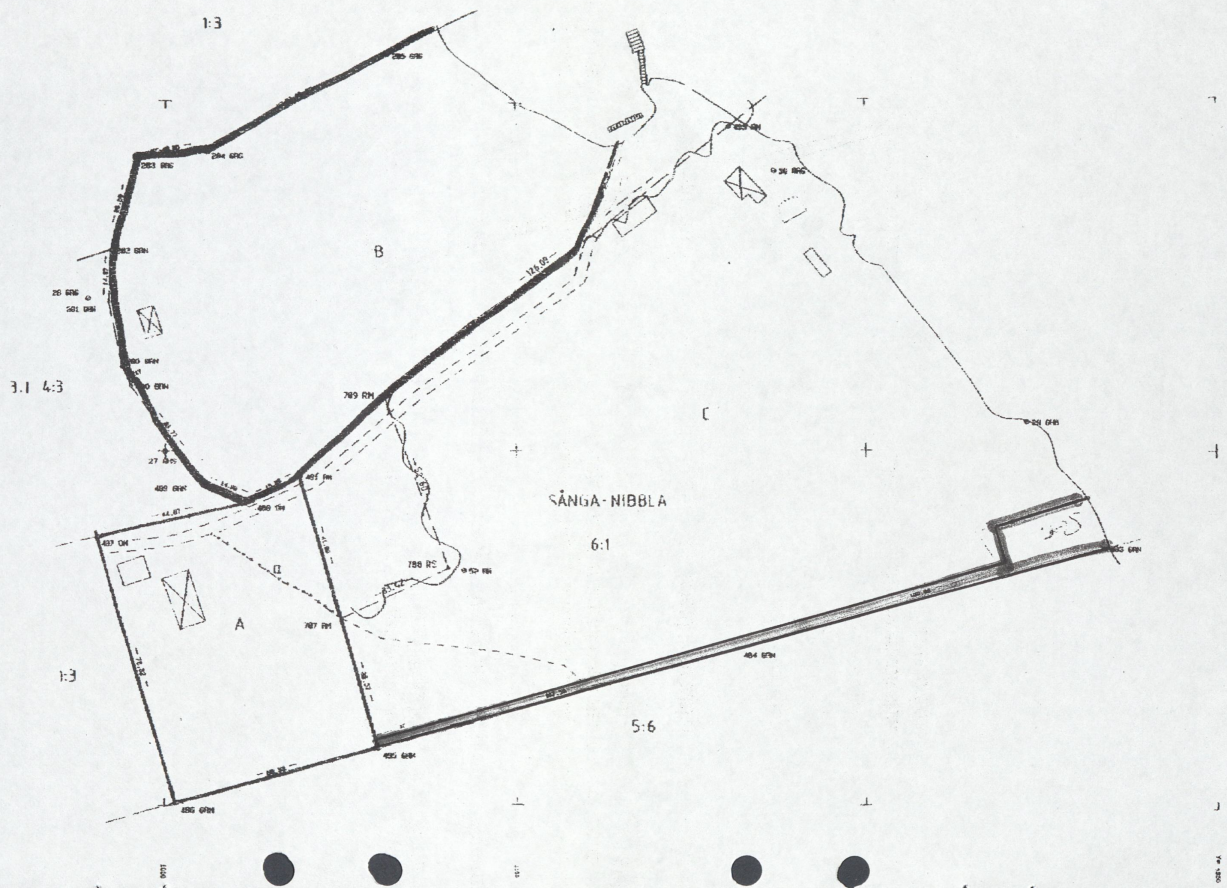
Olav Sedman

Lagfarne ägare till Sånga-Nibbla 6:4
i Ekerö kommun

Janne Persson

Lagfarne ägare till Sånga-Nibbla 6:2
i Ekerö kommun

SVARTSJÖ



INKOM

1999 -11- 16

99/5609
5610-11

Avtalsservitut

IM SOLNA DOMSAGA

Ändamål: Väg
Till förmån för: Sånga-Nibbla 1:12
Belastar: Sånga-Nibbla 6:4, Sånga-Nibbla 6:2 och Sånga-Nibbla 6:3.

Fastigheterna Sånga-Nibbla 6:2, Sånga-Nibbla 6:3 och Sånga-Nibbla 6:4 ger fastigheten Sånga-Nibbla 1:12 rätt att använda den enskilda väg som sträcker sig från huvudvägen Färjestadsvägen ner till vattnet (benämnd Y, se bifogad karta) mellan den egna fastigheten och Färjestadsvägen.

Fastigheten Sånga-Nibbla 1:12 förbinder sig härmed att betala en 1/4 av de kostnader per år som ägarna till de belastade fastigheterna ovan finner nödvändiga för underhåll samt att dela på ev kostnader för snöröjning med det antal fastigheter som bebos på vintern f n tre.

Färjestaden den 30 september 1999

Underskrifter av resp fastighetsägare:

Sånga-Nibbla 6:2

Ingun Sedman

Sånga-Nibbla 6:3

Anette Sedman Gromme Sedman

Sånga-Nibbla 6:4

Arvid Sedman

Sånga-Nibbla 1:12

Martin Sten

Vidimeras:

Madeleine Englund

Madeleine Englund

08-99 88 88

Catharina Juntti

Catharina Juntti

08-33 95 21

SOLNA TINGSRÄTT

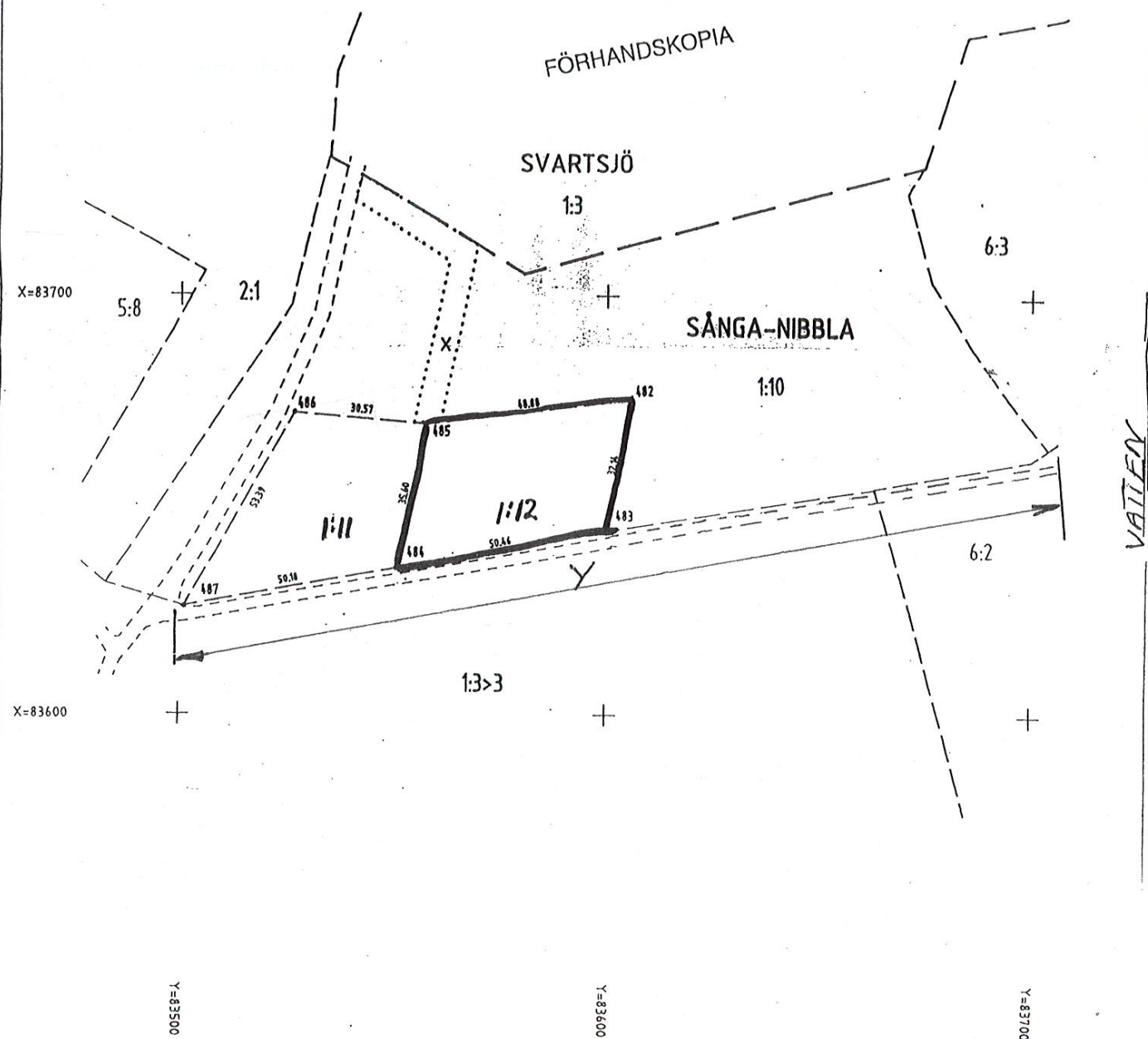
☐ Avskriften ☒ Kopian

överensstämmer med originalet.

M. Johansson

INKOM
1999 -11- 16
IM SOLNA DOMSAGA

99/5609
5610-11



Nyfullkomna gränser: 483-482-485-484 och 485-486-487

Fransbild genom	Koordinatsystem		Skala 1 : 1000
Nymätning och kartbas	Ek-inpassat ST74		
För det tekniska innehållet svarar	Reg karta, lägesangivning	Beteckningsstandard	HMK-Ka.D

AREAMÄTNING

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning **70236-2025-052**

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "ägenderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet"

Byggnad

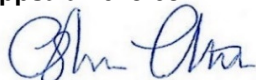
Adress: Sjöglimptsvägen 14, 179 95 Ekerö
Byggnadstyp: 1 plans friliggande hus
Byggår: 1956
Övrig: -----

Mätning **Mått är tagna på plats med en Leica Disto D3.**
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

Sammanfattning **Byggnaden har en BOAREA om 83,07 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 2025-03-14



Oskar Thörn

Av KIWA certifierad besiktningsman SBR.
Av RISE certifierad energiexpert.
Av SBR Diplomerad Areamätare
Medlemsnummer SBR 2201235



FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ SÅNGA-NIBBLA GA:16

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-01-08 00:00:00

Objektidentitet:

ef5eee8a-3de1-6b28-e043-7e44ed8f0be3

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG,GRUSAD,MED UPPLAG FÖR SNÖ,DIKE OCH TRUMMA

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-11/76.2

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2014-01-08	0125-11/76

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 6:4 (Andel: 1 Andelssort:) EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 6:2 (Andel: 1 Andelssort:) EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 6:3 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 1:12 (1)

EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 1:15 (1)

EKERÖ SÅNGA-NIBBLA 1:16 (1)

Rapporten hämtades 2025-05-05 19:28:16
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Frågelista - Fastighet

Säljare Johan Hargesson med 1/2-del 19571101-0057
Kronvägen 45 B 0702935875
175 67 JÄRFÄLLA johan.hargesson@gmail.com

Christina Hargesson med 1/2-del 19610517-1240
Kronvägen 45 B 0707900517
175 67 JÄRFÄLLA christina.hargesson@gmail.com

Objekt Fastigheten Ekerö Sänga-Nibbla 6:4 med adress Sjöglimtsvägen 14, 179 95 Svartsjö

Frågor att besvara om fastigheten:

1 a. När förvärvades fastigheten? 2011 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1959

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 (behövs ej, vi använder bostaden som fritidsboende året runt)

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?

Tillbyggnad förstuga 2013. Ekonomibygnad-gästbostad 2014.

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

Målning av bostadshus 2020. Målning av ekonomibygnad - gästbostad och bastu 2023.

2018 Byte av elradiatorer samt luft/luft-värmepump samt nya termostater i el-golvvärme i hall och badrum.

2022 Byte av trall på veranda. Vi har bytt totalt 7 fönster i huset 2 st i den tillbyggda hallen och 5 st runt

matplatsen i köket. Köket ca 2012-2013. Hallen vid tillbyggnad 2015, två nya och två befintliga fönster.

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

Nej.

- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
- Nej.
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
- 1986.
- 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.
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
- Nej, 2019
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Nej.
- 8.** Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej.
- 9.** Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? Indikationsmätning 2025-03-14, kök 66 Bq/m³, sovrum 71 Bq/m³.
- Skorsten? När? Ja vid sotning även kontroll.

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

Johan Hargesson

Christina Hargesson

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.

