

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Fräsegårdsvägen 16

2025-01-24

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STAV 11:1

Frälsegårdsvägen 16, 179 97 Färentuna



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta 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: STAV 11:1
Adress: Frälsegårdsvägen 16, 179 97 Färentuna
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Fredrik Lindman

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Fredrik Lindman
Uppdragsnummer: 22010235-2025-012

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: **2025-01-24** **Klockan 08:00**

Närvarande: Säljare

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-01-24

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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningsstillfället.

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 2006.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2006- Total renovering av huset, ej yttertaket.
2007

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Yttertaket är gammalt.
Pump finns i grund under kök för pumpning av grundvatten vid kraftigt regn/snösmältning.

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 2 °C och sol

Byggnadstyp:

1 plans friliggande hus

Byggnadsår:

1948

Grundläggning:

Krypgrunder med grundmurar av lättbetong isolerade betonghålstensblock ovan mark/berg klackar, trossbotten av boardskivor

Stomme:

Trä

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

Isolerglas/2 glas kopplade

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av tegelpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Direktverkande el, luft/luftvärmepump samt braskamin

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten

Borrad brunn

Avlopp:

3 kammarbrunn till infiltration i mark

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:

Närliggande buske mot sovrum 1.
Stuprör leds ej bort från huset, putssläpp noteras på grundmur.

**Grundmur/Hussockel:**

Krypgrunderna (2st) är besiktigade på krypbara delar.

Krypgrund är en känd riskkonstruktion.

Påväxt/mögel på boardskivor i utrymmet vid grundvattenpump/vattenmagasin under kök.

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

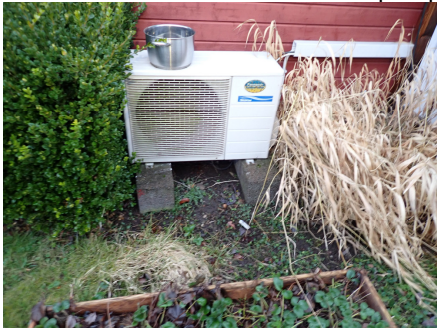
Äldre varmvattenberedare från 1968, byte bör kalkyleras.

Avloppen/vattenrören i grunden är dåligt upphängda ej korrekt monterade.

EI-kablar hänger löst i grund under kök.

Läckage noterades på grundvattenpumpen vid besiktningen, väta noterades på ytor kring samt trossbotten kring (under kök). Se även fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.



Fasad:	Algpåväxt noteras på skuggsidor av fasader. Fasadpaneler ansluter nära/mot altantrall.
Dörrar:	-----
Fönster:	Fönsterbleck mot baksidan sitter löst/dåligt fastsatta. 
Yttertak:	Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen. Äldre kraftigt torr och spröd underliggande takpapp. Äldre takplåtar kring takgenomföringar och ränndalar. Med anledning av ovan noterade punkter och ålder är yttertaket i stort behov av renovering.  
Övrigt:	Kondensvatten från luft/luftvärmepump leds ej bort. 

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:

Kök/matplats:



Spillskydd saknas under diskmaskin.
Tät botten saknas i diskbänksskåpet.
Kökskranen är ej spärrad (går att vrida utanför diskhon).

Vardagsrum:

Golvlist saknas, otätt ner i isolering närmast fönsterglas parti.



Hall:

WC/dusch/badrum:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Mindre krackeleringar noteras i kakelplattor närmast duschdelen, i golv/vägg vinkel. Rör genomföringar i golvtätskikt. Tätskikt och anslutningar kring SK rännbrunnar är ej synligt för besiktning. Blandarpelare för badkarsvatten sviktar. Inbyggt vattensystem för duschblandare saknar lucka för besiktning. Fönster i våtzon 1, placerat i duschdelen. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:2. 
Allrum:	-----
Sovrum 1:	-----

Vind

Nockvind är besiktigad från 3 st gavelluckor och ca 3 meter in.

Takfotsventilation och gavelspetsventilation saknas. Se även riskanalys punkt 3:3.



3. RISKANALYS

- 3:1** Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuksynpunkt 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.

Med anledning av att marken på delar ansluter högt/nära trossbotten i delar grunden ställer detta högre krav på dränering och tätskikt. Lågt avstånd mellan mark och bjälklag försämrar den naturliga ventilationen i grunden vilket kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

- 3:2** Rör genomföringar i golvtätskikt innebär en ökad risk för att fukt, mögel och eller rötrelaterade skador kan komma att uppstå då det är svårt att tät fullgott runt tappvatten och värmerör.

Med anledning av krackeleringar i kakel finns risk för att även underliggande tätskikt kan ha/få sprickor/brister. Med risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

- 3:3** Igensatt ventilation/dålig ventilation på vindar kan leda till att fuktig luft som stiger upp ifrån boendemiljön ej ventileras bort, luften stannar då på vinden och kan då via kondens orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1 Vattenpumpen ska monteras på ett korrekt och fryssäkert sätt, vid besiktningen återmonterades slangen som hoppat av och systemet fungerade då igen, men det behöver åtgärdas så att liknande fel ej uppkommer igen, min bedömning är att läckaget uppkommit pga ispropp i mark utanför huset då röret går utan isolering/ovan mark.

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 2025-01-24

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 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.

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 krypgrund 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. 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.

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 vägg	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:	187 Bq/m ³
Entréplan sovrum 1:	166 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.**

Karta
öfver fastigheten
Stav 109
och ett område, d
Stav 64
i Färentuna socken, Stockholms län;
genom kopsättning och komplettering
för sammanläggning
upprättad vid avstyckning år 1945 av

- och sammanläggnings-
Avstyckningsbeskrifning

[Signature]
Distriktslantmätare.

Bet. & kartan	Ä g o s i a g m. m.	A r e a l					
		Inrösningsj.			Avrösningsj.		
		Hektar	Ar	Kvm	Hektar	Ar	Kvm
Avst. omr. från Stav 64.							
1. Avr.-jord							3 20
Summa							3 20
Stav 109.							
Avr.-jord							41 69
Summa							41 69
Sammanlagda fastigh.							44 89

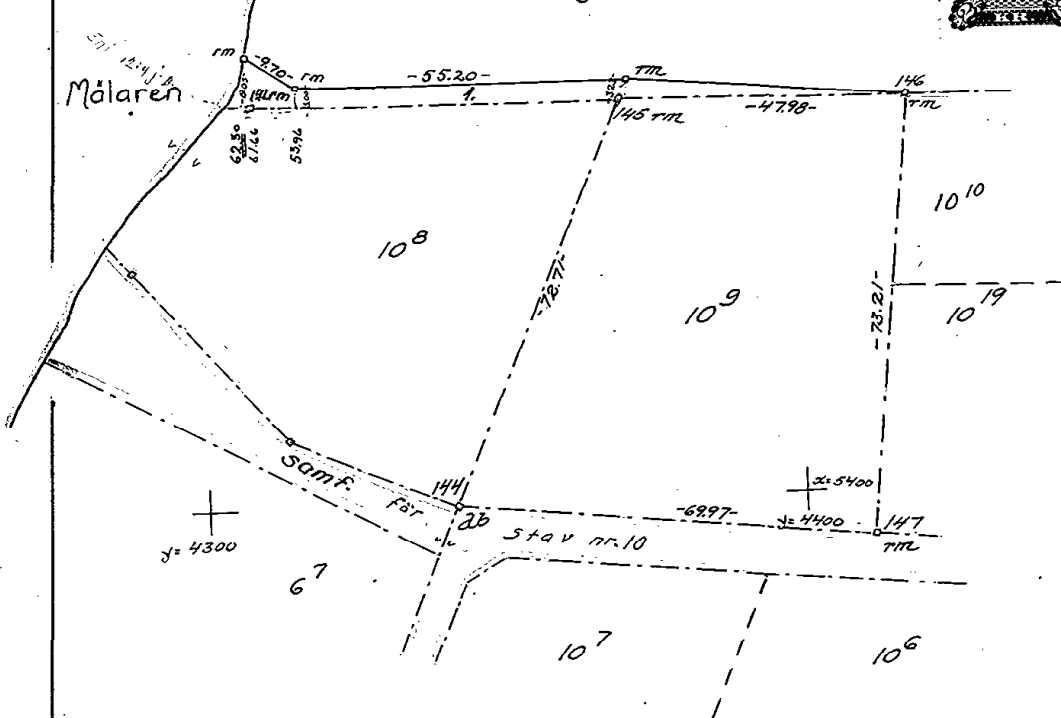
År 1945 den 30 oktober, nr 106, fast-
ställdes Ägodelningsdomaren i Sollen-
tuna och Färentuna domsaga här redo-
visade avstyckning samt förordnade
om sammanläggningen; betygar

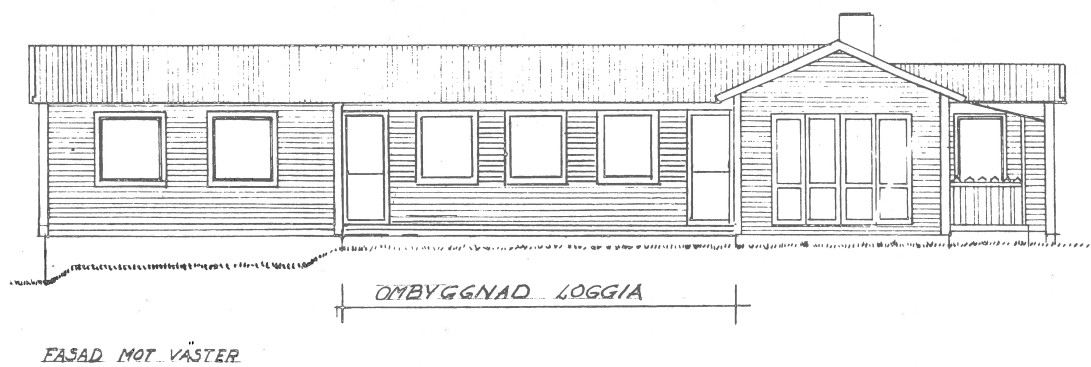
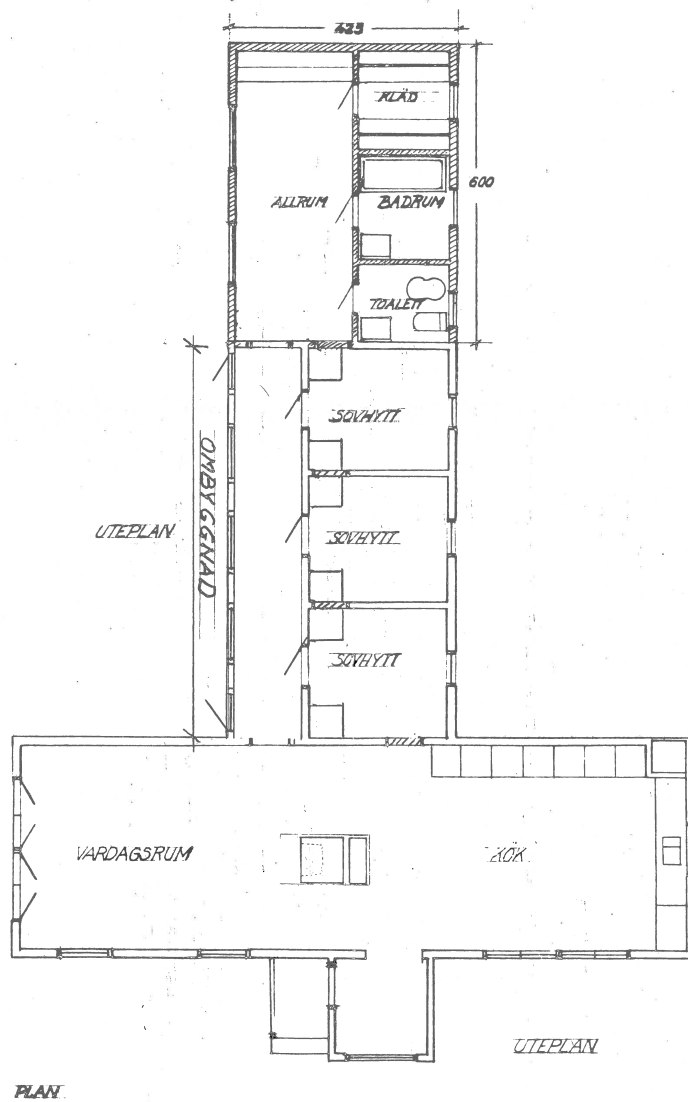
Stpl 2:- På ämbetets vägnar:

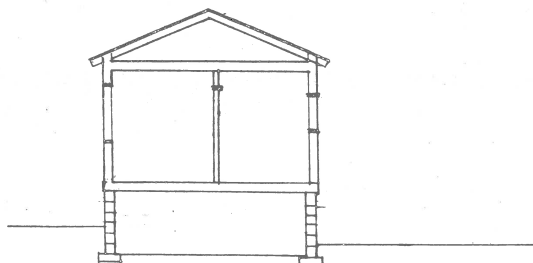
[Signature]

Med fastighet följer vattenområde utanför
dess strand med norra gränsen, parallell
med den förut bestämda gränsen mot Stav
nr 10 samt 1/8 av Stav nr 10:s
andel i samfälligt fiske och andra samfällig-
heter.

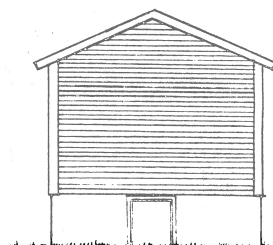
Den genom sammanläggningen bildade
fastigheten registrerades på så: Stav 11. 4
6



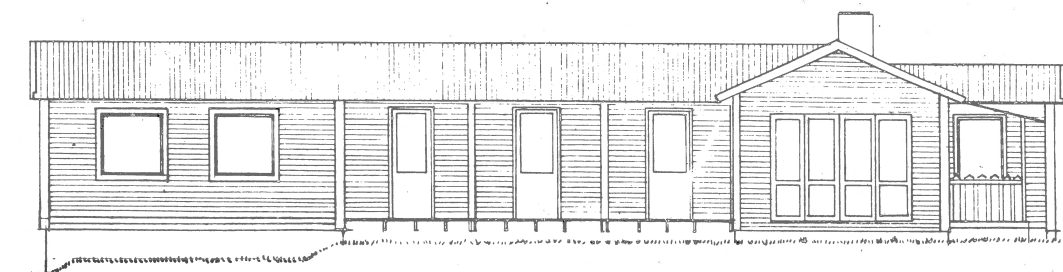




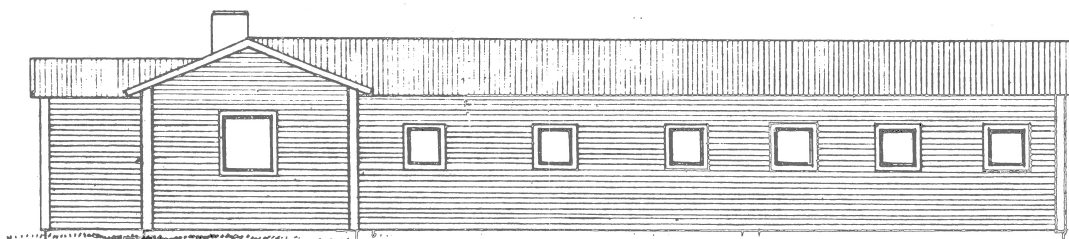
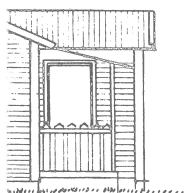
SEKTION



FASAD MOT NORR



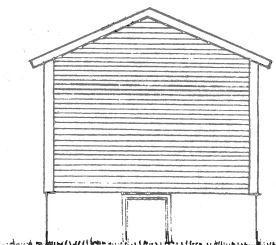
BEF. FASAD MOT VÄSTER



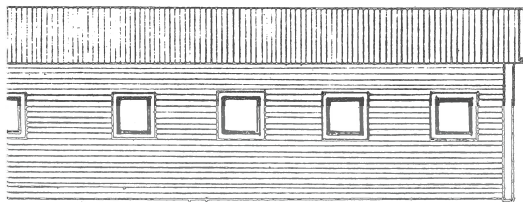
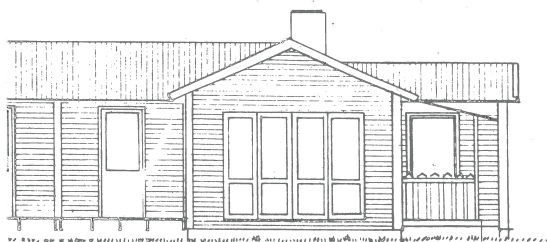
FASAD MOT ÖSTER

EA

ARK
6
CHR



FASAD MOT NORR

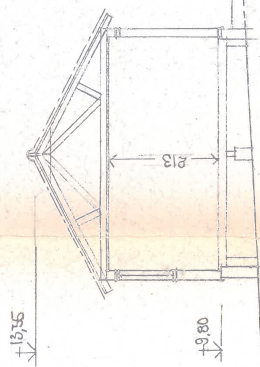
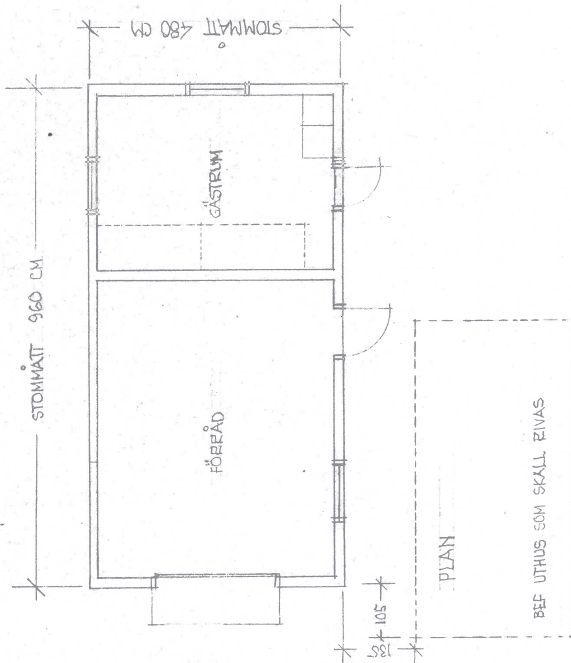


BYGGLÖV
TILLHÖR BESLUT
2004-03-24 § D90
TORBJÖRN MARTINSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2004-03-15
Diariennr 2004.268 Djanterplanbeteckn. 231

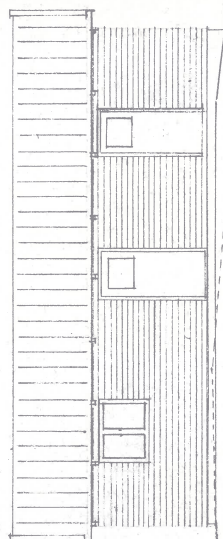
EKERÖ KOMMUN STAV 11
OMBYGGNAD AV SOMMARHUS
ARKELSTORP DEN 28 FEB 2004
Christer Andersson
CHRISTER ANDERSSON

NOER



SEKTION GM GÅSTRUM

FASAD MOT ÖSTER

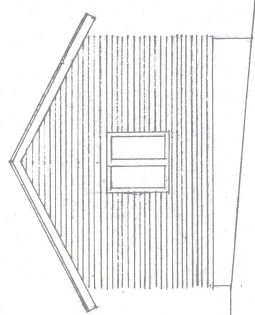


Byggnadslov

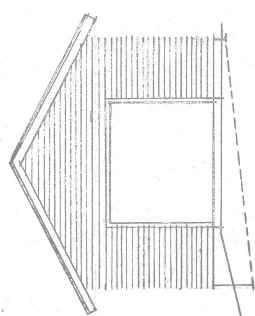
Byggnadsnämnden
EKERÖ
94-06-17
den 19-06-74
Diari nr 086-331

Ekerö byggnadsnämnd

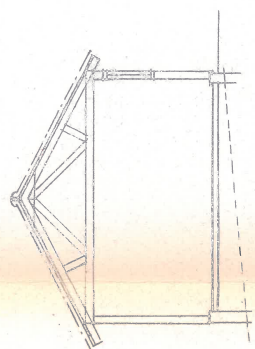
Sten



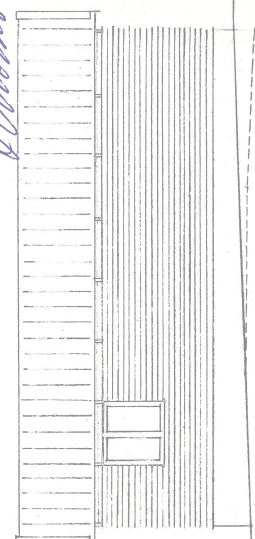
FASAD MOT NOER



FASAD MOT SÖDER



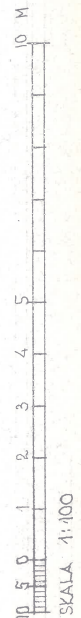
SEKTION GM FÖRÅD



FASAD MOT VÄSTER

Avlopp får ej anordnas utan
hälsövernämndens medgivande.

EKERÖ KOMMUN, FÄRENTUNA FÖRSÄMLING
STAV 11:1
INBYGGNAD AV UTHUS MED GÅSTRUM
PLAN, SEKTIONER OCH FASADER
ÄLVSSJÖ 1974-05-18
Lina & Lina
ARKITEKT SÄR



Ifylles i tre ex och bifogas ansökan om lån eller ansökan om byggnadslov (blankett Kab nr 172).

Vid till-, på- eller ombyggnad eller annat arbete betr befintlig byggnad, beskrives dennas nuvarande skick samt anges vilka åtgärder som avses samt hur arbetet skall utföras.

Betr grund, väggar, bjälklag och tak skall fullständiga uppgifter lämnas om konstruktionssätt, material, fabrikat, ytbehandling, dimensioner, volymvikt, betongkvalitet, värme-, ljud- och vattenisolering. Ifråga om betonghållblock anges antal hålrader.

TEKNISK BESKRIVNING

☐ Nybyggnad ☒ Till-, på- eller ombyggnad ☐ Annat arbete

FÄRINGSÖ BYGGNADSNÄMND	
2 APR 1965	
Dom	List

Kommun	Länsbeteckn	Fastighetsbeteckning
Färingsö Kommun	B	Stav II ^I
Sökandens namn		
Einar Lovén		
Sökandens adress och telefon		
Vältstigen 31, Älvsjö		
Grund	Bjälklag	
Undergrundens beskaffenhet och mäktighet	Källarbjälklag över krypbart utrymme. 20 mm lamellgolv, 3" x 8" bjälkar, fyllning med kutterspån, papp trossbotten	
Berg		
Grundläggningssätt	Mellanbjälklag	
Grundmurar av cementhållsten		
Yttre grundmurar	Vindsbjälklag	
20 cm cementhållsten	15 mm panel, papp, 2" x 6" bjälkar fyllning med kutterspån	
Värmeisolering		
Vattenisolering	Bjälklag under badrum	
Strykning med kallasfalt	Svetsad plastmatta, panel, bjälkar, 15 mm mineralullskivor, papp, trossbotten	
Sockel	Altanbjälklag	
Cementputs		
Dränering	Balkonger	
3"-tegelrör		
Inre grundmurar	Trappor	
Väggar	Tak	
Ytterväggar i allmänhet och under fönster	Yttertak, snedtak och hanbjälklag	
1"-panel, papp, 2" x 4" regler mellan reglar 10 cm mineralullskiva, papp, 15 mm panel	2" x 4" takstolar c/c s:a 1,00 m. 3/4" panel, papp, läkt, taktegel.	
Innerväggar:		
bärande		
lägenhetsavskiljande		
trappomslutande		
mot ouppvärm't utrymme		
Övriga		
15 mm panel på två sidor och på regelstomme.		
Brandmurar		

Rumsbeskrivning Angiv material och målningsbehandling. Använd helst litterering enligt Bygg-AMA 1950.	Värmeinstallation m m
Trapphus: golv	Värmesystem ☐ Varmvatten ☐ Varmluft ☒ Radiatorer ☐ Slingor i golv ☐ Varmluft-inblåsning ☐ Varmt golv ☐ Själv-cirkulation ☐ Pump-cirkulation ☐ Enrörs-system ☐ Tvårörs-system
väggar	Pannutrustning ☐ Varmvattenpanna ☐ Varmluftpanna Panntyp Storlek, m ² Kcal/tim
tak	Bränsle ☐ Olja ☐ Koks/Ved ☐ Gas ☒ El Oljeeldningsaggregat ☐ Högtryck ☐ Lågtryck ☐ Förgasningsbrännare
snickerier	Material i rörledningar
Rum: golv 1 gång strykning med syntets grund 2 ggr. strykning med hårdlack	Material i skorsten
väggar 2 ggr. strykning med klarlack	Ventilation ☐ Självdrag ☐ Mekanisk ventilation Evakueringspipors dimensioner Kök Rum
tak 2 ggr. strykning med klarlack	Badrum Wc Tvättstuga Torkrum
snickerier Vvv. 5067	Övriga upplysningar
Kök: golv	Ansvarig arbetsledare Einar Lovén
väggar	Arkitekt Einar Lovén
tak	Byggnadskonstruktör
snickerier	Värme- och ventilationskonstruktör
Yttre målningsarbeten: snickerier grundning, 2 ggr. strykning med oljefärg	Sökandens underskrift Älvsjö den 21/4 1965 Einar Lovén
plåt- och smidesarbeten 2 ggr. strykning med oljefärg	
Övriga upplysningar Fönster 2 glas	
Byggnadsnämndens yttrande Byggnadslov Unders för best av grundl-sättet ☐ lämnat ☐ icke lämnat ☐ erfordras ☐ erfordras ej För området gäller ☐ stadsplan ☐ byggnadsplan ☐ avstyckn-plan ☐ utomplansbest ☐ inga bygg-regl bestämmelser ☐ byggnadsförbud Fastigheten är rättsligt bildad ☐ Ja Ar ☐ Nej Byggn-ritn o bygg-beskrivn kan godkännas för byggnadslov ☐ utan erinran ☐ med erinran enl bif yttrande Byggnadsnämndens underskrift Byggnadslov beviljat med i beslutet angivna villkor Datum 28/4 65 § 61 Dnr Färingsö Byggnadsnämnd E. Thoberg	

TEKNISK BESKRIVNING

Denna beskrivning utgör underlag för byggnadsnämndens och läneorganets tekniska granskning. Den är ej tillräckligt detaljerad som underlag för entreprenadavtal.

☒ Nybyggnad ☐ Tillbyggnad ☐ Ombyggnad ☐ Förbättring
Före Efter Före Efter

Beskrivningen avser ☐ småhus ☐ annan byggnad ☐ M=monterings-färdigt ☒ P=plats-byggt		Inkom till fo/byggnadsnämnden EKERÖ Ink 20/5 1974 Dar 1/74 Litt 086-331	
Hus typ (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus) Uthus med gästtrum			
Antal hus 1	Antal lägenheter 1	Antal hela våningsplan 1	
Kommun Ekerö kommun		Länsbeteckn B	Fastighetsbeteckning Stav 11:1
Hus lift			
Fastighetsadress Postlåda 238, 170 17 Färentuna			
Sökandens namn, adress och telefon Einar Lovén, Vältstigen 31, 125 34 Älvsjö. 08 - 47 02 65			
Grund Grundlagt på ☒ Berg ☐ Grus ☐ Sand ☐ Lera ☐ Morän Grundläggningssätt (pålning, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet) Grundmurar av 19 cm Lecablock		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat) ☐ M ☒ P Fjällpanel, 12,7mm asfarock.	
Dränering Sten där det går.		Lägenhetsskiljande vägg ☐ M ☐ P	
Väggar Källarväggar		Innervägg, trappomslutande ☐ M ☐ P	
Källaryttervägg cm Husskiljande källarvägg cm Bärande källarinnervägg cm Icke bärande källarinnervägg Lecablock 19 cm Annan Sockel av Lecablock 19 cm Värmeisolering i källaryttervägg K-värde	Innervägg, bärande ☐ M ☐ P Övriga innerväggar ☐ M ☒ P 12 mm byggplatta, diff.-spärr 9,5 cm rockwool 331, panel.		
Vattenisolering i källaryttervägg		Bjälklag Bottenbjälklag Gästtrum Förråd ☐ M ☒ P ☐ Över källare ☒ Över kryp-utrymme ☒ Direkt på mark Trä Btg	
Sockelbeklädnad Cementputs som kallasfaltstrykes		Mellanbjälklag ☐ M ☐ P Översta bjälklaget Gästtrum: 12 mm byggplatta ☐ M ☒ P diff.-spärr, 10 +5 cm rockwool	
Bärande del ☒ Yttervägg ☐ Innervägg		Badrumsbjälklag: Värmeisolering ☐ M ☐ P K-värde	
Våningsväggar Gästtrum Yttervägg, långsida (utifrån räknat) ☐ M ☒ P Fjällpanel, 12,7mm asfarock 9,5 cm Rockwool 331, diff.-spärr 12 mm byggplatta K-värde 0,34		Vattenisolering Golvbeläggning	
Yttervägg, kortsida (utifrån räknat) ☐ M ☒ P Gästtrum: lika ovan Förråd: Fjällpanel, 12,7mm asfarock på 2"x4" reglar. K-värde		Altanbjälklag: Värmeisolering ☐ M ☐ P K-värde Vattenisolering Golvbeläggning	

Trappor	
Invändiga	☐ M ☐ P
Utvändiga	
☐ M ☐ P	
Yttertak	
Takstol: Taktutning, grader 27°	Typ, material, dimension Fackverkstakstol av trä.
Underlagstak Panel, papp,	ä ☐ M ☒ P
Takbeläggning Rött taktegel	
Yttertak över uppvärmt utrymme Se översta bjälklaget.	
K-värde 0,27	
Fönster	
☒ 2 glas ☐ 3 glas	
Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen; anordning för inredningsbar vind m m	
Byggnadslov beviljas enligt protokoll den 74-06-17 Diarie nr 086.331 Ekerö byggnadsnämnd <i>W. Lönn</i> Avlopp får ej anordnas utan hälsovårdsnämndens medgivande.	
Byggnadsnämndens anteckningar	
Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning	
☐ Ja ☐ Nej	
Byggnadslov	
☐ erfordras ej ☐ är lämnat ☐ är icke lämnat ☐ Dispens tillstyrkt	
Dispensen avser	
Fastigheten rättsligt bildad	
☐ Ja ☐ Nej	
För området gäller	
☐ stadsplan ☐ byggnadsplan ☐ avstyckningsplan	
☐ utomplansbestämmelser ☐ inga byggn-regl bestämmelser	
För bestämmande av grundlägg-sättet erfordras markundersökning	
☐ Ja ☐ Nej	
Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov	
☒ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande	
Ekerö Byggnadsnämnd den 12.06.76	
<i>W. Lönn</i>	

Värmeinstallation	
Pannskorsten	
☐ M ☐ P	
☐ Tegel	☐ Gjutjärn
Röckkanal, area	☐ Stål ☐ Annat
Värmeisol utförande i övrigt	
☐ Panna i huset ☐ Fjärrvärme- verk ☐ Gemensam värmecentral ☐ Annat	
Panna, typ	
antal	effekt eldyta
☐ Koks ☐ Olja ☐ Gas ☒ El	Annat
Oljeeldningsaggregat	
☐ Högtryck ☐ Lågtryck ☐ Annat	
Värmemedium	
☐ Varmvatten ☐ Varmluft	
Värmefördelning	
☐ Själv- cirkulation ☐ Fläkt- cirkulation ☐ Pump- cirkulation	
Värmetillförsel	
☐ Radiatorer ☐ Varmluft- inblåsning ☐ Värma golv ☐ Annat	
Värmemätare, typ	
Material i varmvattenledning	
Material i kallvattenledning	
Material i servisledning	
Ventilation	
☐ Utsugning i självdrag ☐ Mekanisk ventilation	
Ersättningsluft	
☐ Vädr-fönster ☐ Springventil ☐ Vent (förvärmad luft)	
☐ Fönster med beslag ☐ Ventilerade fönster ☐ Annat	
Allmänna upplysningar	
Huvudentreprenör Självbyggeri.	
Ansvarig arbetsledare Einar Lovén	
Arkitekt Einar Lovén	
Byggnadskonstruktör	
Vvs-konstruktör	
Beskrivningen utförd av Einar Lovén	
Sökandens underskrift	
Älvsjö den 18.5.1974	
<i>Einar Lovén</i>	
Teknisk beskrivning granskad för statligt lån	
☐ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande	
den	

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV GA:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-02-21 00:00:00

Objektidentitet:

84ab43eb-d508-484d-81c0-3b46b76efd66

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

Väg

RÄTTIGHETER



Ändamål

Förhållande

Typ

Akt

Utrymme för Stav ga:4

Förmån

Officialservitut

0125-2020/23.1

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

2020-07-16

0125-2020/23

Evl-förrättning

1945-08-11

01-FÄR-299

Ändrat andelstal enligt
anläggningslagen

2023-02-21

0125-2023/14

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAV 10:21 (Andel: 2100 Andelssort:)

EKERÖ STAV 6:10 (Andel: 2100 Andelssort:)

EKERÖ STAV 10:11 (Andel: 1400 Andelssort:)

EKERÖ STAV 10:1 (80)

EKERÖ STAV 10:4 (2100)

EKERÖ STAV 10:6 (2100)

EKERÖ STAV 10:25 (1400)

EKERÖ STAV 10:17 (2100)

EKERÖ STAV 6:8 (2100)

EKERÖ STAV 6:20 (1400)

EKERÖ STAV 10:5 (1400)

EKERÖ STAV 10:8 (2800)

EKERÖ STAV 4:8 (2100)

EKERÖ STAV 10:27 (1400)

EKERÖ STAV 6:7 (2100)

EKERÖ STAV 11:1 (2100)

EKERÖ STAV 10:28 (2100)

EKERÖ STAV 6:9 (1400)

EKERÖ STAV 10:30 (1400)

EKERÖ STAV 10:18 (2100)

EKERÖ STAV 6:11 (2100)

EKERÖ STAV 10:22 (1400)

EKERÖ STAV 10:19 (2100)

EKERÖ STAV 10:3 (80)

EKERÖ STAV 10:23 (2100)

EKERÖ STAV 10:24 (1400)

EKERÖ STAV 10:29 (2100)

EKERÖ STAV 10:31 (2100)

Rapporten hämtades 2025-05-06 13:10:14
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-03-07 00:00:00

Objektidentitet:

f4c94507-f0c2-3450-e043-7e44ed8fce96

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
Utrymme för Stav ga:4	Last	Officialservitut	0125-2020/23.1

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1934-07-28	01-FÄR-200	Avstyckning	2014-08-07	0125-14/8
Anläggningsåtgärd	2020-07-16	0125-2020/23	Ledningsrättsåtgärd	2023-03-07	0125-2020/19

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6587294,6	649099,1	6587770,04	1603434,65

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV STAVSBORGS INDUSTRIOMRÅDE 1:1 M.FL (Byggnadsplan)	01-FÄR-562	2023-06-20	Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1970-10-05
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Lämningar

Akt: L2017:8293	Status: Gällande fornlämning	Berörd kommun : Ekerö
-----------------	------------------------------	-----------------------

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAV 10:28 (Andel: 1,389 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:18 (Andel: 5,556 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 11:1 (Andel: 5,556 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV S:1

EKERÖ STAV 10:30 (2,778 procent)
EKERÖ STAV 10:5 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:6 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:8 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:12 (5,556 procent)
EKERÖ STAV 10:11 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:2 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:31 (2,778 procent)
EKERÖ STAV 10:1 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:3 (5,555 procent)
EKERÖ STAV 10:17 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (5,556 procent)
EKERÖ STAV 10:13 (5,556 procent)
EKERÖ STAV 10:29 (5,556 procent)
EKERÖ STAV 10:14 (4,167 procent)
EKERÖ STAV 10:4 (5,555 procent)

*Rapporten hämtades 2025-05-06 13:10:33
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-06-14 00:00:00

Objektidentitet:

6e803860-90e0-6168-e053-7e44ed8fb7fd

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

BAD-OCH BÅTPLATS

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1934-07-28	01-FÄR-200

Tekniska:	Datum:	Akt:
Utredning	2018-06-13	0188-2017/2

AREAL



Totalareal:

1 013 kvm

0,10 ha

Varav land:

1 013 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6587369,8	648940,5	6587847,18	1603276,93

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAV 10:6 (Andel: 5,555 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:13 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:1 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:2 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (Andel: 5,556 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:29 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (2,778 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:12 (Andel: 5,556 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:30 (2,778 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (5,556 procent)

Rapporten hämtades 2025-05-06 13:11:12

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-05-29 00:00:00

Objektidentitet:

6e803860-90df-6168-e053-7e44ed8fb7fd

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

DIKESREN

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
----------------------	--------	------

Avstyckning	1934-07-28	01-FÄR-200
-------------	------------	------------

Tekniska:	Datum:	Akt:
-----------	--------	------

Utredning	2018-06-13	0188-2017/2
-----------	------------	-------------

AREAL



Totalareal:

1 165 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 165 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6587648,7	649246	6588122,43	1603585,87

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAV 10:12 (Andel: 5,556 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:29 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:30 (2,778 procent)

EKERÖ STAV 10:2 (Andel: 5,555 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:5 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (Andel: 2,778 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:1 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (5,556 procent)

Rapporten hämtades 2025-05-06 13:11:37
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-06-15 00:00:00

Objektidentitet:

6e949a57-109a-57e7-e053-7e44ed8f9771

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG TILL ÅNGBÅTSBRYGGAN

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Laga skifte	1921-06-27	01-FÄR-138

Tekniska:	Datum:	Akt:
Utredning	2018-06-14	0188-2017/2

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6586608,2	649408,7	6587079,76	1603735,99

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ BJÖRKSÄTER 1:1 (Andel: 17,857
Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:2 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 5:1 (17,857 procent)

EKERÖ STAV 10:29 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 1:1 (Andel: 10,714 Andelssort:
procent)

EKERÖ STAV 10:16 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (1,490 procent)

EKERÖ STAV 10:12 (Andel: 2,976 Andelssort:
procent)

EKERÖ STAV 10:1 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (1,490 procent)

EKERÖ STAV 10:30 (2,976 procent)

Rapporten hämtades 2025-05-06 13:12:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:5

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-01-09 00:00:00

Objektidentitet:

437139c7-66d5-4f32-b6ab-fe3c20ea83e6

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäteriförrättning pågår. Ärende: 241274 Registrerat: 2025-01-15

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

Väg från Eneby rågång vid ägofigur nr 167 till den s.k. gravbacken vid ägofigur nr 59, 5 meter bred

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Laga skifte	1921-06-27	01-FÄR-139	Registreringsbeslut	2025-01-07	0125-2025/2

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 470 kvm	2 470 kvm	0 kvm
0,25 ha	0,25 ha	0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6586961,9	649828,1	6587428,44	1604159,76

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAV 10:29 (Andel: 2,736 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:2 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (2,736 procent)

EKERÖ FÄRENTUNA-ENEBY 3:1 (1,261 procent)

EKERÖ STAV 14:1 (3,361 procent)

EKERÖ STAV 10:1 (Andel: 2,736 Andelssort: procent)

EKERÖ STAV 10:30 (1,368 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (1,368 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 5:1 (Andel: 16,416 Andelssort: procent)

EKERÖ BJÖRKSÄTER 1:1 (16,416 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 13:1 (1,120 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:12 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 1:1 (12,178 procent)

Rapporten hämtades 2025-05-06 13:12:35
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

KEMISK VATTENANALYS

GROVKONTROLL

2025-01-23

Uppdragsgivare

Marie Lindman
Fråsegrårdsvägen 16
179 97 FARENTUNA

Vattenprov nr. 26746

Beskrivning	Resultat	Riktvärden
Bottensats	Ingen	Ingen
Grumlighet	Tydlig	Ingen
Lukt	Ingen	Ingen
pH	7.1	mellan 7-10
COD-Mn	8	under 8 mg/l
dH (tyska hardhetsgrader)	14	under 8 dH
Järn (Fe)	0.1	under 0.5 mg/l
Nitrit (NO ₂)	0.01	under 0.1 mg/l
Nitrat (NO ₃)	0.1	under 50 mg/l

Utlåtande:

Halten av COD-Mn var hög

Kan tyda på att brunnen påverkas av ytligt markvatten. COD-Mn är ett mått på vattnets halt av organiska ämnen vilka oftast består av mullnande växtdelar, dvs humus. Dessa ämnen kan ge färg, lukt och smak. Tillväxt av bakterier kan gynnas av hög halt.

Vattnet var hårt

Det tyder på att vattnet har hög kalkhalt. Hög halt kan orsaka skador på hushållsmaskiner och rörledningssystem.

Vattnet bör avhardas.

Frågelista - Fastighet

Säljare Fredrik Lindman Frälsegårdsvägen 16, 17997 Färentuna
Marie Lindman Frälsegårdsvägen 16, 17997 Färentuna

Objekt Fastigheten Ekerö Stav 11:1 med adress Frälsegårdsvägen 16, 179 97 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2006 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1948
- 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? Ja 2025-01-26
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
2006-2007
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Vi har anlitat och även själva utfört arbeten på huset under åren 2006-2007. 2012 renovering/ombyggnation av badrum. 2014 ny kyl/frys.
2025 nytt golv i kök och vardagsrum (efter läckage från kyl/frys, åtgärdat via försäkringsbolag).
- 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?
Vid kraftigt regn och vid snösmältning kommer vatten in under huset. Pump finns installerad.
- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Infiltrationen behöver göras om, väntar in kommunalt vatten och avlopp.
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
År 2000.

- 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?
- Vattenprov finns från januari 2025.
- 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.?
- Det är ej fullgod isolering i hela huset men dock tilläggsisolerat under åren 2006-2007.
- 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 2025-01-24, kök 187 Bq/m³ och sovrum 166 Bq/m³.
- Skorsten? När? Brandskyddskontrl utförd 2024-01-22.
- 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.
- Pump trasig vid tvättstugan, sommarvattenpump trasig. Oklart om spabadet fungerar, har varit avstängt i några år.
- 11.** Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
- 2 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

Ort och datum

Ekerö den

Ort och datum

.....
Fredrik Lindman.....
Marie Lindman

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.

Egna anteckningar

[illegible]

