

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Tutta Uddsvägen 3

2025-05-02

Uppdragsnummer 22010235
2025-119

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

SKÅ-SÄBY 3:22

Tutta Uddsvägen 3, 179 75 Skå



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.....	10
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	11
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	16
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	17
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: SKÅ-SÄBY 3:22
Adress: Tutta Uddsvägen 3, 179 75 Skå
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Malin Wijk, Joakim Wijk

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Malin Wijk, Joakim Wijk
Uppdragsnummer: 22010235-2025-119

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: **2025-05-02** **Klockan 07:30**

Närvarande: Inget ombud närvarande

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-05-02

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 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 2019.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2008 Utbyggnad av huset

2021 Byte av luft/vattenvärmepump

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Inga fel har delgivits.

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var delvis 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 6 °C och regn/sol

Byggnadsår:

1918

Byggnadstyp:

1½-plans friliggande hus

Grundläggning:

Torpargrund med grundmurar av natursten för originaldelen, utbyggnad med betongplatta på mark med underliggande cellplastsisolering

Stomme/Bjälklag:

Trä/plank/timmer

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

2 glas kopplade

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av falsad takplåt ovan råspons och takpapp

Uppvärmning:

Luft/vattenvärmepump via vattenburet värmesystem samt eldstäder

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten/Avlopp

Enskilt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:

Marken sluttar ner mot husets baksida.
Närliggande plantering mot entrésidan.
Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1.

**Grundmur/Hussockel:**

Torpargrund är en känd riskkonstruktion.
Lucka saknas för besiktning av torpargrunden, grunden är lokalt kontrollerad via 2st ventiler i grundmur.
Betongmur ansluter utanför syll på del för allrum.
Med anledning av ovan noterade punkter se även riskanalys punkt 3:2/fortsatt tekniskutredning punkt 4:1.

Vid fuktkvotsmätning på trossbotten noterades ett värde av 11% FK

Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda. Fuktkvoten visar förhållandet mellan fukttinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.



Fasad:

Fasadpaneler är urblekta i färgen, främst i söderläge.

**Fönster/Dörrar:**

Färg/kittsläpp på fönster, bitvis kraftigt i söderläge.

**Yttertak:**

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

**Övrigt:**

Ej fackmannamässiga el-dragningar noteras under elskåp mot baksidan. Avlopp från kök går utanför huset utan isolering, risk för frysning.



HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:

WC/dusch:

Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart.

Golvbrunnsmanschett sticker fram något under skruvad klämring i golvbrunn. Dörr i våtzon 1, placerat nära duschdelen. Se även riskanalys punkt 3:3.



Tvättstuga/pannrum:

Tätskikt under klinker är ej besiktningsbart.

Tätskiktsuppvik saknas på vägg mot duschrum.

Tröskel saknas mot hall.

Självdraagsventilation i våtrum.

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

Golvbrunn är endast besiktigat från sidan.

Löst el-uttag mot entrésidan.

En del bomljud noteras i klinker.



Kök/matplats:	Tätningar saknas kring rör genomföringar i diskbänkskåpets botten. Tätskikt/fuktlarm saknas vid fördelare för vattensystem i sidan av diskbänkskåpet. Se även riskanalys punkt 3:3. 
Allrum:	-----
Vardagsrum:	-----
Matsal:	-----

Övervåning

Trapp/hall:	-----
Sovrum 1:	-----
WC/badrum:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Fönster i våtzon 1, placerat vid badkar. Låg/otät tröskel. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3. 
Klädkammare:	-----
Sovrum 2:	-----
Sovrum 3:	-----

Vind

Taken är inklädda/SK parallelltak/ryggåstak, vindar saknas därför för besiktning.

Parallell/ryggåstakens ångspärrar och luftspalter är inte möjliga att kontrollera. Konstruktionen utgår därmed ur besiktningen. Denna takkonstruktion är en svag konstruktion med anledning av att ventilation av utrymmet och ångspärrar ibland är felaktigt utförda och kan vara bristfälliga. Det är även viktigt att inomhusventilationen fungerar som avsett.

3. RISKANALYS

- 3:1** Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.

Med anledning av att marken sluttar mot husetsgrund ställer detta högre krav på dränering och tätskikt vilket ökar risken för att dagvatten kan tränga in under/i husgrunden och orsaka ökad fuktbelastning på bjälklaget vilket kan leda till fukt, mögel och eller rötelaterade skador.

- 3:2** Torpargrunder 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 grundutrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i utrymmet. Torpargrunden är även mer utsatt vid syllar då syllpapp oftast saknas samt att dagvatten kan leta sig in på syllen via grundmuren. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötelaterade skador som möjlig följd.

- 3:3** Avsaknad av tätskikt på vägg i tvättstugan kan leda till fuktbelastning på oskyddade ytor vid eventuellt läckage på rör eller i maskin samt även om golvbrunnen får stopp.

Avsaknad av mekanisk ventilation i tvättstuga ökar risken för skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

Avsaknad av tät botten och skvallerrör i fördelningscentral i kök innebär en risk vid eventuellt läckage då upptäckten av läckaget kan försenas vilket leder till att större fuktrelaterade skador uppstår än nödvändigt.

Då det är svårt att få ett tillräckligt fuktskydd mot fönster och dörrkarmar i våtrum ökar risken för skador i anslutning till fönster och dörrar som är placerade i våtzon 1.

Brister i golvet tätskikt med dåligt uppvik mot tröskel är en risk.

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

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1 Om besiktning av torpargrunden ska kunna utföras måste en inspektionslucka till utrymmet tas upp. Då torpargrund är en känd riskkonstruktion bör rekommendationen om en inspektionslucka efterlevas.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Uppsala 2025-05-02
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 erlægga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaäftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaäftelsen 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 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. 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.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på 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/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

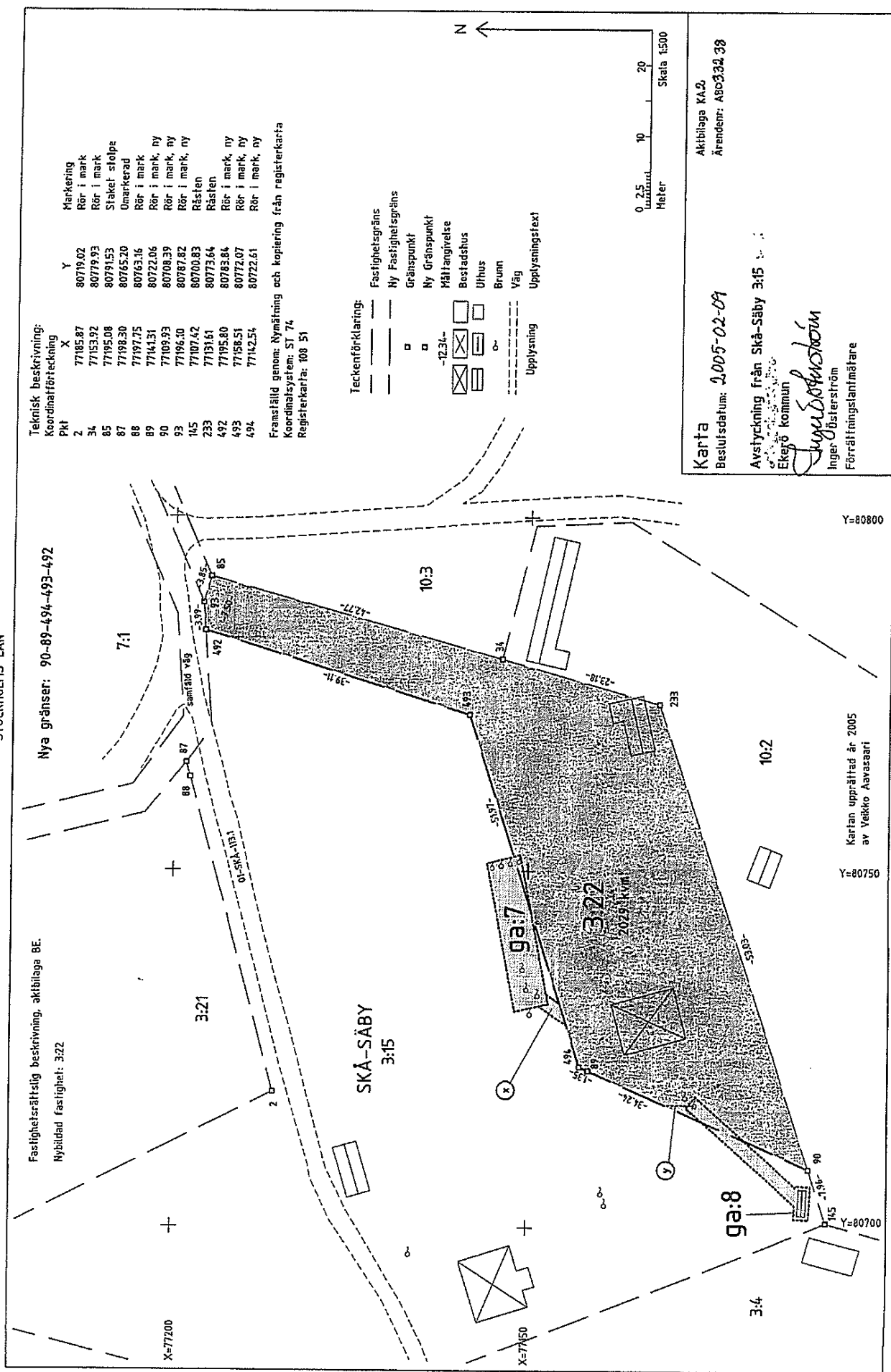
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	35 Bq/m ³
Entréplan vardagsrum:	41 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.**



Teknisk beskrivning:
Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
2	77185.87	80719.02	Rör i mark
34	77153.92	80779.93	Rör i mark
85	77195.08	80791.53	Staket stolpe
87	77198.30	80765.20	Omärkerad
88	77197.75	80763.16	Rör i mark
89	77161.31	80722.06	Rör i mark, ny
90	77109.83	80708.39	Rör i mark, ny
93	77196.10	80787.82	Rör i mark, ny
165	77197.42	80700.83	Råsten
233	77131.61	80773.64	Rör i mark, ny
492	77195.80	80783.84	Rör i mark, ny
493	77158.51	80772.07	Rör i mark, ny
494	77162.54	80722.61	Rör i mark, ny

Framställd genom: Nymätning och kopiering från registerkarta
Koordinatsystem: ST 74
Registerkarta: 108 51

Teckenförklaring:

Tecken	Betydelse
—	Fastighetsgräns
—	Ny Fastighetsgräns
□	Gränspunkt
□	Ny Gränspunkt
⊗	Mållängivelse
⊗	Bostadshus
⊗	Uthus
⊗	Brunn
⊗	Väg
⊗	Upplysningstext

Karta
Beslutsdatum: 2005-02-09

Avstyckning från Skå-Säby 3:15
Ekerö kommun

Inger Österström
Förädlingslantmätare

Aktbilaga KA.2,
Ärendenr: ABC333 38

Y=80800

Kartan upprättad år 2005
av Veikko Aavasaari

Y=80750

Beskrivning

2005-02-09

Ärendenummer

AB033238

Förrättningslantmätare

Inger Österström

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2005-02-18

Inger Österström

Ärende Avstyckning från Skå-Säby 3:15

Kommun: Ekerö

Stockholms län

Areal m²/
andelar

Fastighet

SKÅ-SÄBY 3:15

Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare

Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning

Avstår till Skå-Säby 3:22

2029

Nytt servitut

0125-04/13.1

Ändamål

VATTENLEDNING

Rätt att behålla, underhålla och förnya
vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt
karta, aktbilaga KA2Till förmån för
Belastar

Skå-Säby 3:15

Skå-Säby 3:22

Nytt servitut

0125-04/13.2

Ändamål

AVLOPP

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en
avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga
KA2Till förmån för
Belastar

Skå-Säby 3:22

Skå-Säby 3:15

Nytt servitut

0125-04/13.3

Ändamål

BÅTPLATS

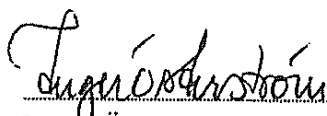
Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte
litt z enligt kartsnitt, aktbilaga BE2Till förmån för
Belastar

Skå-Säby 3:22

Skå-Säby 3:15

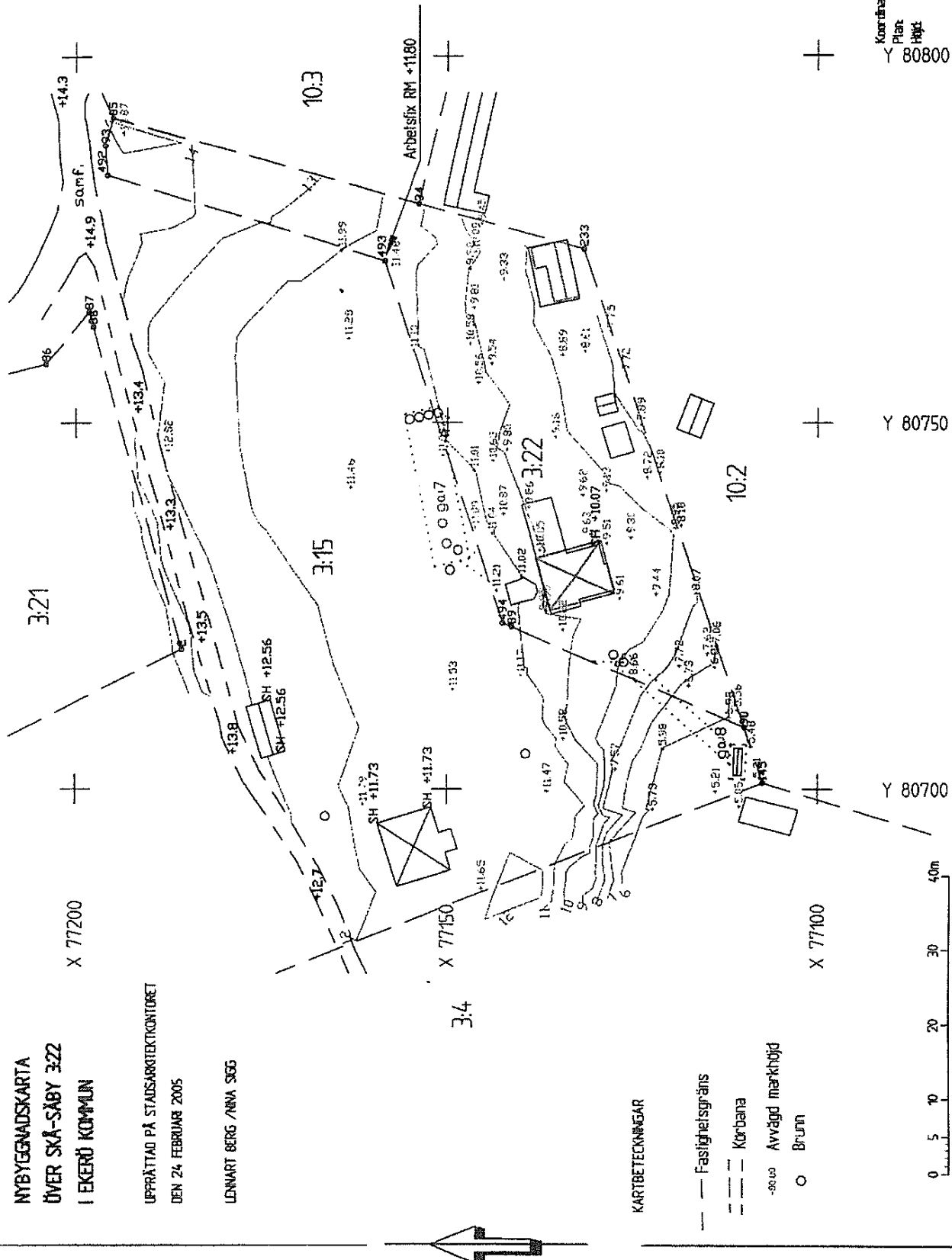
		Areal m ² / andelar
	Fördelat servitut 01-SKÅ-113.1 Ändamål VÄG Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte Till förmån för Skå-Säby 3:22 Belastar Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15	
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7	1
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8	1
Ny fastighet	Blivande SKÅ-SÄBY 3:22 (Beteckningen för den nybildade fastigheten är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.) Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare	
Avstyckning	Erhåller från Skå-Säby 3:15	2029
	Nytt servitut 0125-04/13.1 Ändamål VATTENLEDNING Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt karta, aktbilaga KA2 Till förmån för Skå-Säby 3:15 Belastar Skå-Säby 3:22	
	Nytt servitut 0125-04/13.2 Ändamål AVLOPP Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga KA2 Till förmån för Skå-Säby 3:22 Belastar Skå-Säby 3:15	
	Nytt servitut 0125-04/13.3 Ändamål BÅTPLATS Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte litt z enligt kartsnitt, aktbilaga BE2 Till förmån för Skå-Säby 3:22 Belastar Skå-Säby 3:15	

	Fördelat servitut	01-SKÅ-113.1	
	Ändamål	VÄG	
		Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15	
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7		1
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8		1
Gemensamhets- anläggning (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	SKÅ-SÄBY GA:7		
Avstyckning	<u>Verkan på gemensamhetsanläggning</u> För anläggningen upplåtes utrymme för infiltrationsanläggning även på blivande Skå-Säby 3:22.		


Inger Österström

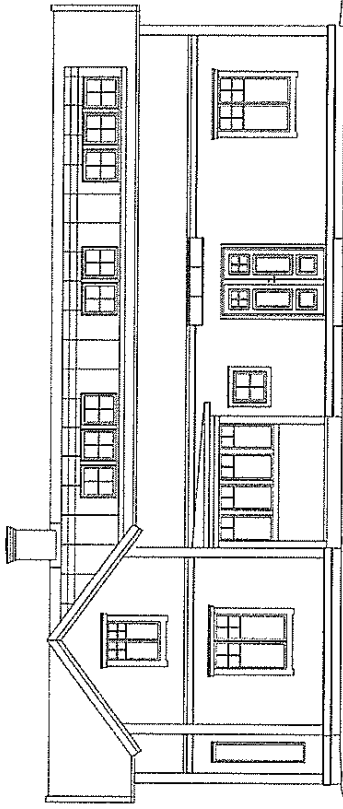
LENNART BERG / MAVA SGG

2005-00-23

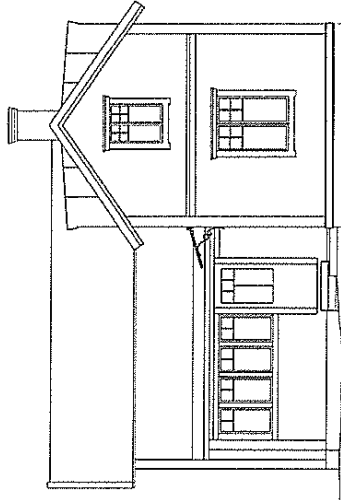


Koordinatensystem:		GaLindoid
Plan	ST 74	Var-delta
Höhe	RH 70	RH
		Kontnr.

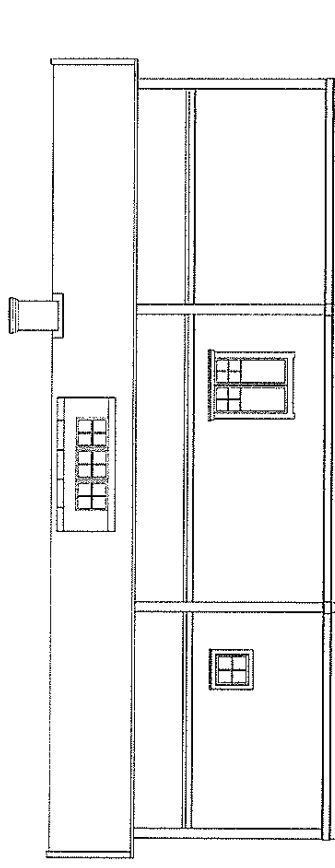
SKALA 1:500



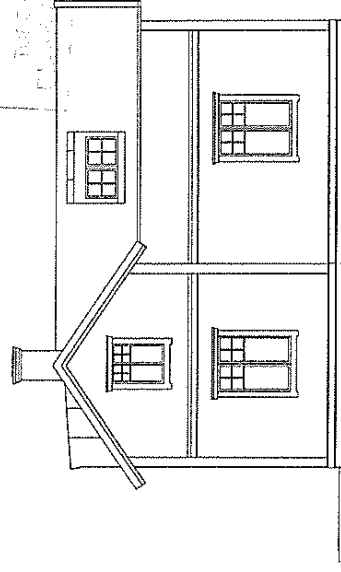
FASAD SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

BYGGLOV

TILLFÖR BESLUT

2005-10-11 § D468

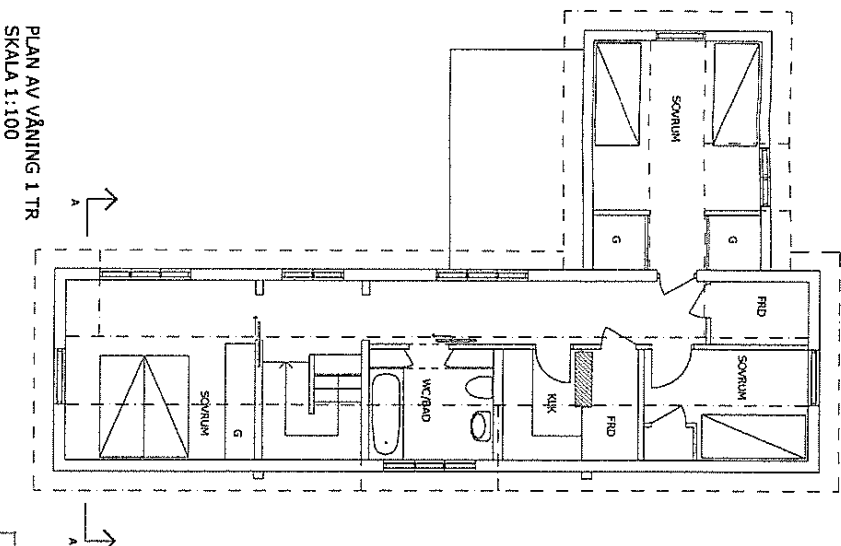
INGE SÖLVESTRÖM

Bygghuset i Örebro



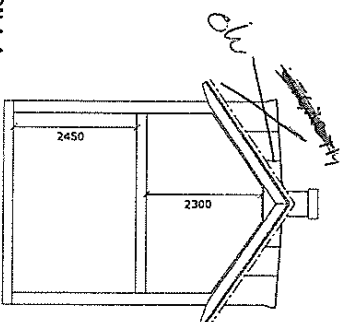
EKERÖ KOMMUN	
STADSARKITEKTÖRETT	
2005-10-04	
Distrikt	Östra Ekerö
200561	231

BET	AN	ANSLUTEN KÖR	SSN	BÄTTA
UPPGÅNG NR	RITAD AV	INSEKTER		
DATUM	2005-10-04	ANSLUTEN		
Carl Michael Johansson				
Ansluten till H41				
BÄTTA	1:100	ANSLUTEN	BET	



PLAN AV VÅNING 1 TR
SKALA 1:100

PLAN AV BOTTENVÅNING
SKALA 1:100

SEKTION A-A
SKALA 1:100

2005.691 231

2005-2006

2005-10-11

FORM 1040

D468

1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

UPGRADE IN	STAD AV	HANDLINGS
DATE	ANSVAR	

NAME	NUMBER	TEST
SMITH		

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

EKERÖ SKÅ-SÄBY GA:7

Aktualitet fastighetsregistret:

2005-02-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-9b9d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

INFILTRATIONSANLÄGGNING MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR

ATGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

2005-02-18

0125-04/13

AREAL

Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA

Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

. Fiskeområde

59,31

17,72

-608,3

909792,32

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ SKÅ-SÄBY 3:15 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ SKÅ-SÄBY 3:22 (Andel: 1 Andelssort:)

Rapporten hämtades 2025-03-20 09:49:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ SKÅ-SÄBY GA:8

Aktualitet fastighetsregistret:

2005-02-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-9b9e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

PUMPHUS VATTENPOST MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR SAMT LEDNING FÖR SJÖVATTEN FRAM TILL VATTENPOST DÄR LEDNINGEN ÖVERGÅRD TILL ENSKILD LEDNING

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Enläggningsåtgärd

2005-02-18

0125-04/13

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

. Fiskeområde

59,31

17,72

-608,3

909792,32

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Antuella andelstal inom parantes

EKERÖ SKÅ-SÄBY 3:22 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ SKÅ-SÄBY 3:15 (Andel: 1 Andelssort:)

Rapporten hämtades 2025-03-20 09:49:25

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Nybildad fastighet: 3:22

Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE.

Nya gränser: 90-89-91-92-93

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning

Pkt	X	Y	Markering
2	77185.87	80719.02	Rör i mark
34	77153.92	80779.93	Rör i mark
85	77195.08	80791.53	Staket stolpe
87	77198.30	80765.20	Omärkerad
88	77197.75	80763.16	Rör i mark
89	77141.31	80722.06	Rör i mark, ny
90	77109.93	80708.39	Rör i mark, ny
91	77157.41	80772.01	Rör i mark, ny
92	77163.91	80779.29	Rör i mark, ny
93	77196.10	80787.82	Rör i mark, ny
145	77107.42	80700.83	Rästen
233	77131.61	80773.64	Rästen

Framställd genom: Nymätning och kopiering från registerkarta
Koordinatsystem: ST 74
Registerkarta: 108 51

Teckenförklaring:

Fastighetsgräns	---
Ny Fastighetsgräns	---
Fastighetsbeteckning	SKÅ-SÄBY 10:3
Gränspunkt	□
Ny Gränspunkt	□
Måttangivelse	-1234-
Bostadshus	☒
Uthus	☐
Brunn	○
Väg	---
Upplysningstext	---
Rättighetsgräns	---
Ny rättighetsgräns	---

0 2.5 10 20
Meter
Skala 1:500

Karta
Beställningsdatum: 2004-09-14
Aktbilaga KA1
Ärendenr: A6033238

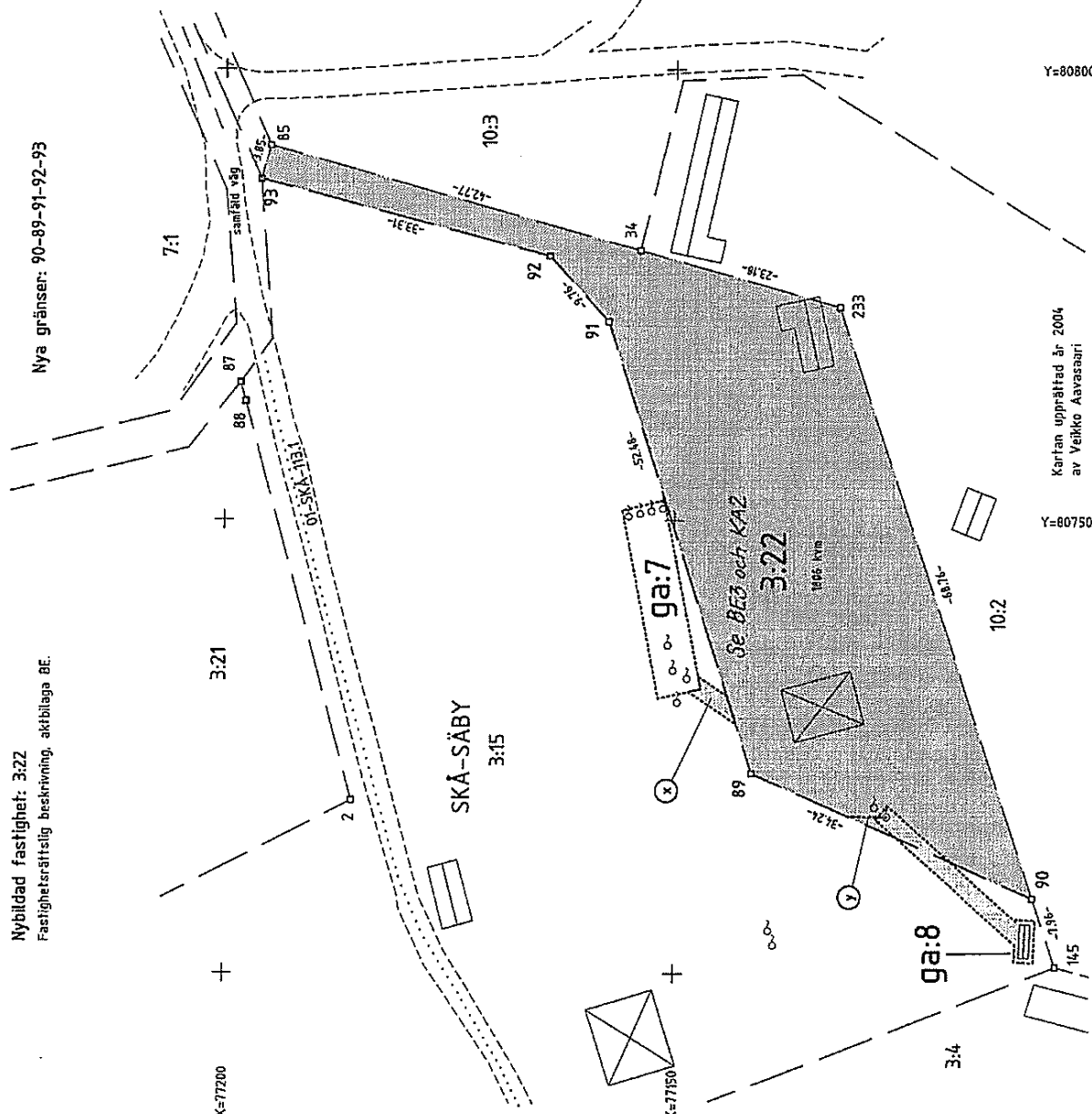
Avstyckning från Skå-Säby 3:15 samt
anläggningsärgård
Ekerö kommun

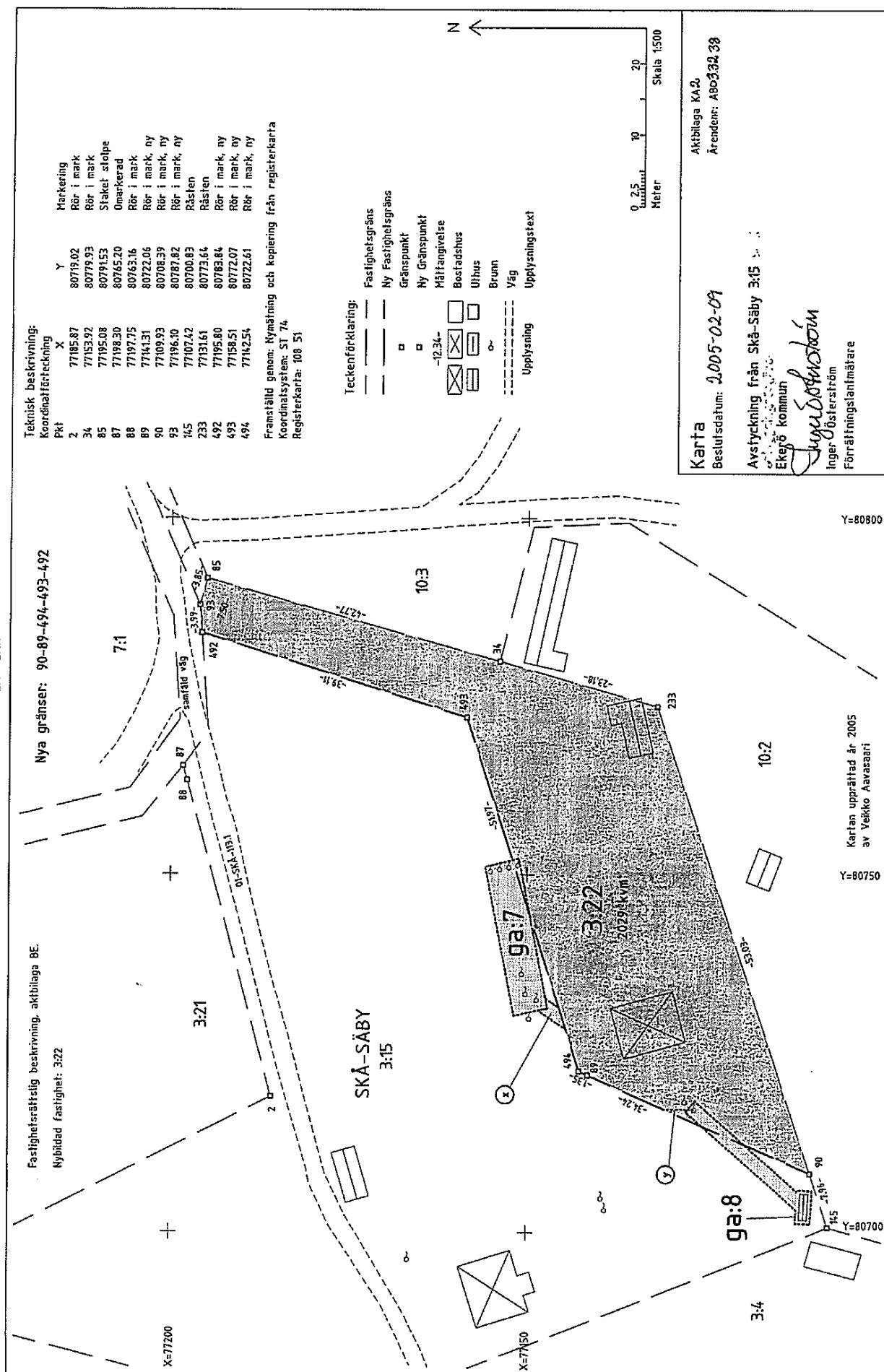
Lasse Gustafsson
Inget Östersjö
Förretningslantmätare

Kartan upprättad år 2004
av Vekko Aavasaari

Y=80750

Y=80800



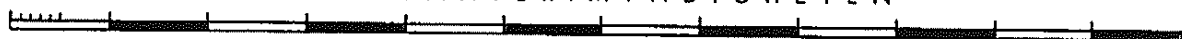




Akt nr:

0125-04/13

AU\$0125-04/13



Stockholms län

FÖRRÄTTNINGSAKT

Upprättad år	Ärendenr
2004	AB 033238

Ärende

Avstyckning från Skå-Säby 3:15 samt anläggningsåtgärd

Kommun	Ekerö
Län	Stockholm

Till akten hör

<u>1</u>	band
<u>51</u>	numrerade sidor
<u>----</u>	antal inläggande kartor
<u>---</u>	antal inbundna kartor
<u>x 2</u>	antal separata kartor

Storlek
A3

EKERÖ

0125-04/13

Beskrivning

2004-09-14

Ärendenummer
AB033238Förrättningslantmätare
Inger ÖsterströmFörrättningen är registrerad
Registreringsdatum

2005-02-18

*Inger Österström*Ärende ****)** Avstyckning från Skå-Säby 3:15 samt anläggningsåtgärd

Kommun: Ekerö

Stockholms län

Areal m²/
andelar

Fastighet	SKÅ-SÄBY 3:15	
	Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare	
	Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare	
Avstyckning	Avstår till Skå-Säby 3:22	1806 */
	Nytt servitut	0125-04/13.1
	Ändamål	VATTENLEDNING
		Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för	Skå-Säby 3:15
	Belastar	Skå-Säby 3:22
	Nytt servitut	0125-04/13.2
	Ändamål	AVLOPP
		Rätt att behålla, underhålla och förnya en avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga KA
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22
	Belastar	Skå-Säby 3:15
	Nytt servitut	0125-04/13.3
	Ändamål	BÅTPLATS
		Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte litt z enligt kartsnitt, aktbilaga BE2
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22
	Belastar	Skå-Säby 3:15

****)** Avstyckning från Skå-Säby 3:15, se BE3.

Areal m²/
andelar

	Fördelat servitut	01-SKÅ-113.1	
	Ändamål	VÄG	
		Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte	
	Till förmån för	Även Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15	
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se nedan)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7		1 andel
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8		1 andel
-Ny-fastighet	Blivande SKÅ-SÄBY 3:22 (Beteckningen för den nybildade fastigheten är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.) Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare		
Avstyckning	Erhåller från Skå-Säby 3:15		1806 */ se BE3
	Nytt servitut	0125-04/13.1	
	Ändamål	VATTENLEDNING	
		Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt karta, aktilaga KA	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:15	
	Belastar	Skå-Säby 3:22	
	Nytt servitut	0125-04/13.2	
	Ändamål	AVLOPP	
		Rätt att behålla, underhålla och förnya en avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga KA	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:15	
	Nytt servitut	0125-04/13.3	
	Ändamål	BÅTPLATS	
		Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte litt z enligt kartsnitt, aktbilaga BE2	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:15	

*) Återförvisat för fortsatt handläggning avseende den närmare
avgränsningen och utmärkningen av området enligt fastighets-
domstolens utslag 2004-12-14 /mj

Areal m²/
andelar

Fördelat servitut 01 SKÅ-113.1		
Ändamål VÄG		
Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte		
Till förmån för Även Skå-Säby 3:22		
Belastar Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15,		
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se nedan)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7	1 andel
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8	1 andel

Ny gemensamhets-
anläggning

Blivande SKÅ-SÄBY GA:7

(Beteckningen för den nybildade gemensamhets-
anläggningen är preliminär och gäller först sedan
förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av
infiltrationsanläggning med tillhörande anordningar.

Deltagande fastigheter: Skå-Säby 3:15, blivande Skå-
Säby 3:22

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens
utförande och drift.

För anläggningen upplåtes utrymme på fastigheten
Skå-Väsby 3:15. **/

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de
deltagande fastigheterna)

Anläggningen är utförd.

Andelstal:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift
skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt
följande:

Utförande och drift

Skå-Säby 3:15

Skå-Säby 3:22

1 andel

1 andel

**/ se BE3

Ny gemensamhets-
anläggning

Blivande SKÅ-SÄBY GA:8

(Beteckningen för den nybildade gemensamhets-
anläggningen är preliminär och gäller först sedan
förrättningen registrerats i fastighetsregistret.)

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av
pumphus, vattenpost med tillhörande anordningar
samt ledning för sjövattnen fram till vattenpost där
ledningen övergår till enskild ledning.

Deltagande fastigheter: Skå-Säby 3:15, blivande Skå-
Säby 3:22

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens
utförande och drift.

För anläggningen upplåtes utrymme på fastigheten
Skå-Väsby 3:15 och 3:22.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de
deltagande fastigheterna)

Anläggningen är utförd.

Andelstal:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift
skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt
följande:

Utförande och drift

Skå-Säby 3:15

1 andel

Skå-Säby 3:22

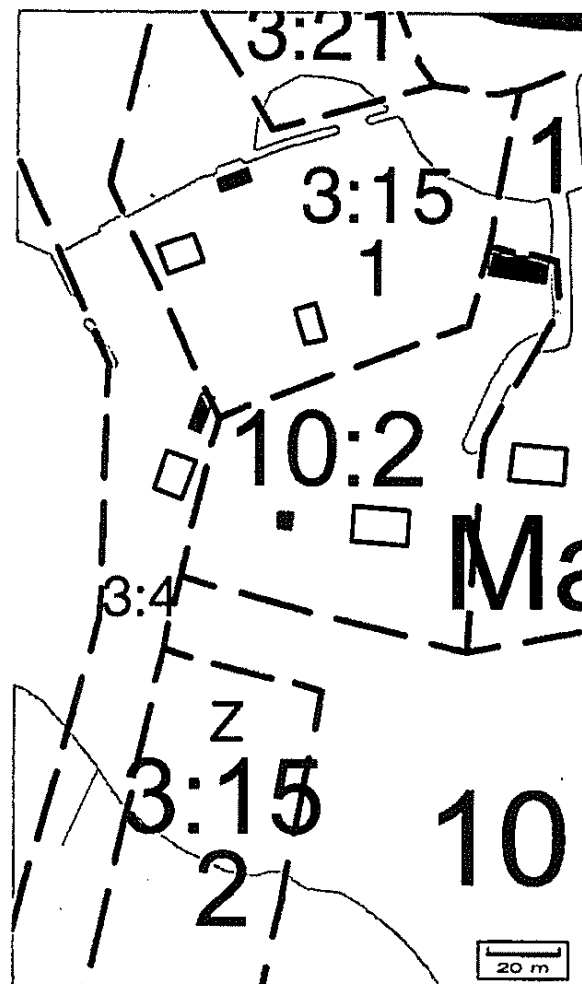
1 andel

*Upplysning: För att andelstal skall kunna ändras krävs en
överenskommelse som godkänns av Lantmäterimyndigheten eller att frågan
omprövas vid ny förrättning.*



Inger Österström

KARTSKISS



Beskrivning

2005-02-09

Ärendenummer

AB033238

Förrättningslantmätare

Inger Österström

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2005-02-18

Inger Österström

Ärende Avstyckning från Skå-Säby 3:15

Kommun: Ekerö

Stockholms län

Areal m²/
andelar

Fastighet

SKÅ-SÄBY 3:15

Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare

Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning

Avstår till Skå-Säby 3:22

2029

Nytt servitut

0125-04/13.1

Ändamål

VATTENLEDNING

Rätt att behålla, underhålla och förnya
vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt
karta, aktbilaga KA2

Till förmån för

Skå-Säby 3:15

Belastar

Skå-Säby 3:22

Nytt servitut

0125-04/13.2

Ändamål

AVLOPP

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en
avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga
KA2

Till förmån för

Skå-Säby 3:22

Belastar

Skå-Säby 3:15

Nytt servitut

0125-04/13.3

Ändamål

BÅTPLATS

Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte
litt z enligt kartsnitt, aktbilaga BE2

Till förmån för

Skå-Säby 3:22

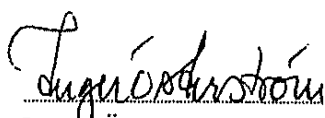
Belastar

Skå-Säby 3:15

Areal m²/
andelar

	Fördelat servitut	01-SKÅ-113.1	
	Ändamål	VÄG	
		Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15	
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7		1
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8		1
Ny fastighet	Blivande SKÅ-SÄBY 3:22 (Beteckningen för den nybildade fastigheten är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.) Kerstin Hall, andel 1/2, lagfaren ägare Rune Hall, andel 1/2, lagfaren ägare		
Avstyckning	Erhåller från Skå-Säby 3:15		2029
	Nytt servitut	0125-04/13.1	
	Ändamål	VATTENLEDNING	
		Rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning litt y i ungefärlig sträckning enligt karta, aktbilaga KA2	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:15	
	Belastar	Skå-Säby 3:22	
	Nytt servitut	0125-04/13.2	
	Ändamål	AVLOPP	
		Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning inom litt x enligt karta, aktbilaga KA2	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:15	
	Nytt servitut	0125-04/13.3	
	Ändamål	BÅTPLATS	
		Rätt till båtplats inom Skå-Säby 3:15:s strandskifte litt z enligt kartsniss, aktbilaga BE2	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:15	

	Fördelat servitut	01-SKÅ-113.1	
	Ändamål	VÄG	
		Rätt till väg från allmän väg till Skå-Säby 3:15:s strandskifte	
	Till förmån för	Skå-Säby 3:22	
	Belastar	Skå-Säby 3:4, 3:13 och 3:15	
Anläggningsåtgärd (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:7		1
	Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning Skå-Säby GA:8		1
Gemensamhets- anläggning (anläggningsbeslut se aktbilaga BE1)	SKÅ-SÄBY GA:7		
Avstyckning	<u>Verkan på gemensamhetsanläggning</u> För anläggningen upplåtes utrymme för infiltrationsanläggning även på blivande Skå-Säby 3:22.		


Inger Österström

Protokoll

2004-09-14

Ärendenummer

AB033238

Förrättningslantmätare

Inger Österström

Ärende Avstyckning från Skå-Säby 3:15 samt anläggningsåtgärd
Kommun: Ekerö Stockholm län

Handläggning Utan sammanträde.

Sökande och
sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
Skå-Säby 3:15, andel 1/2, lagfaren ägare	Kerstin Hall	Sökande
Blivande Skå-Säby 3:22, andel 1/2, lagfaren ägare		
Skå-Säby 3:15, andel 1/2, lagfaren ägare	Rune Hall	Sökande
Blivande Skå-Säby 3:22, andel 1/2, lagfaren ägare		

Yrkande Se ansökan aktbilaga A.

Redogörelse

Genom avstyckning från Skå-Säby 3:15 bildas en ny fastighet för bostadsändamål. Styckningslotten är bebyggd och är lämplig för sitt ändamål. Dessutom inrättas nya gemensamhetsanläggningar för pumphus mm respektive avloppsanläggning.

Fastighetsbildningen sker utanför planlagt område.

Fastighetsbildningen försvårar inte en ändamålsenlig användning av området, orsakar inte olämplig bebyggelse och motverkar inte en lämplig planläggning av området. Samråd har skett med miljö- och byggnadsnämnden, som tillstyrker fastighetsbildningen (FBL 3:3).

Nybildade servitut är av väsentlig betydelse för styckningslotten (FBL 7:1).

Fördelning av befintligt servitut för väg till strandskiftet bildat i akt 01-SKÅ-113 kan göras då ingen ökad belastning anses föreligga då både stamfastighet och styckningslott redan idag är bebyggda.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna är av väsentlig

betydelse för berörda fastigheter (AL 5§).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna uppfyller villkoren i 5-11 §§ anläggningslagen.

Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter anläggningen medför (AL 6§).

Ingen ersättning för upplåtet utrymme skall betalas då de i gemensamhetsanläggningarna ingående fastigheter är i samma ägares hand.

Anläggningarnas inrättande som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen är väsentligen utan betydelse för sådan rättsägare som avses i 16 § andra stycket anläggningslagen.

Om samfällighetsförening inte bildas skall gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom s k delägarförvaltning enligt 6 § lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150), varvid delägarna har att gemensamt i enighet besluta om förekommande förvaltningsåtgärder (underhåll, drift m m).

Fastighets- bildningsbeslut	Fastighetsbildning skall ske enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE1-2.*/ Nybildad fastighet skall inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.
Anläggningsbeslut	Gemensamhetsanläggningarna skall inrättas enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE1.
Kostnads- fördelningsbeslut	Förrättningskostnaden skall betalas av Kerstin och Rune Hall.
Tillträdesbeslut	Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft (fastighetsbildningslagen 5:30 st 1).
Ersättningsbeslut	Ingen ersättning skall betalas.
Aktmottagare	Kerstin Hall och Rune Hall, Marieberg, 179 75 Skå.
Avslutningsbeslut	Förrättningen avslutas.

*/ Ändring enligt fastighetsdomstolens utslag 2004-12-14
av beslutet om avstyckning att blivande fastigheten
Skå-Säby 3:22 skall omfatta minst 2000 kvm./q3

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten Stockholms län
BOX 47700
117 94 STOCKHOLM

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

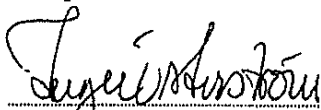
Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 12 oktober 2004.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättingens ärendenummer AB033238 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt 2004-09-14

Vid protokollet



Inger Österström

Protokoll

2005-02-09

Ärendenummer

AB033238

Förrättningslantmätare

Inger Österström

Ärende Avstyckning från Skå-Säby 3:15

Kommun: Ekerö

Stockholms län

Handläggning Utan sammanträde.

Sökande och
sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
Skå-Säby 3:15, andel 1/2, lagfaren ägare	Kerstin Hall	Sökande
Blivande Skå-Säby 3:22, andel 1/2, lagfaren ägare		
Skå-Säby 3:15, andel 1/2, lagfaren ägare	Rune Hall	Sökande
Blivande Skå-Säby 3:22, andel 1/2, lagfaren ägare		

Yrkande Se domstolsutdrag aktbilaga A3 och ansökan aktbilaga A4.

Fastighets-
bildningsbeslut

Skäl

Parterna har träffat överenskommelse vid domstolsförhandlingen, se aktbilaga A3.

Avgränsning och utmärkning har ändrats för blivande Skå-Säby 3:22 så att arealen nu omfattar 2029 kvm.

Beslut

Fastighetsbildning skall ske enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA2 och BE2-3.

Nybildad fastighet skall inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.

Kostnads-
fördelningsbeslut

Förrättningskostnaden skall betalas av Kerstin och Rune Hall.

Aktmottagare

Kerstin och Rune Hall.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten Stockholms län
BOX 47700
117 94 STOCKHOLM

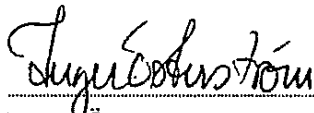
Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **9 mars 2005**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB033238 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt 2005-02-09.

Vid protokollet



Inger Österström

172

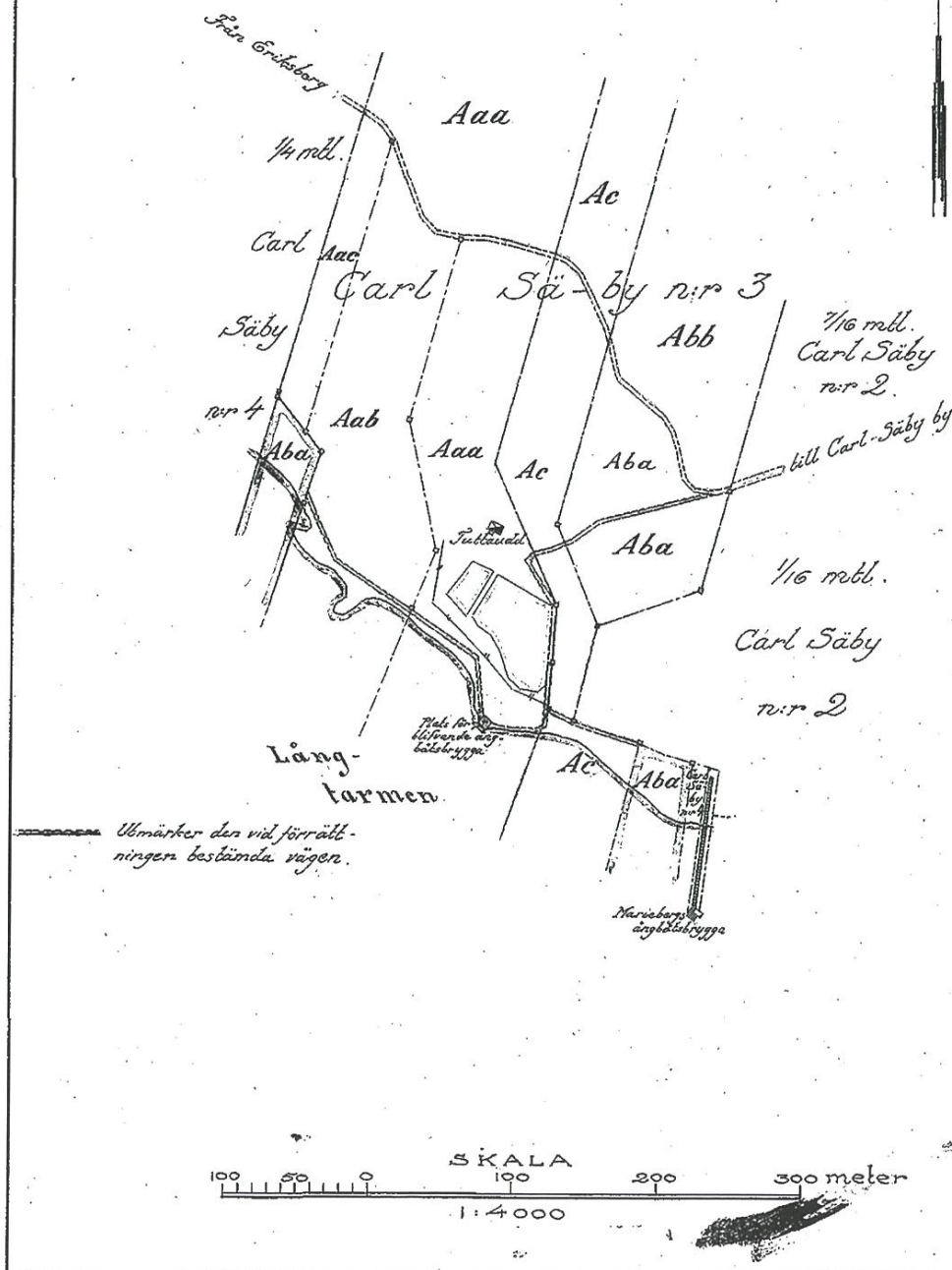
Denna karta gäller
somtut väg

Karta
öfver
väg från Carl Säby litt. Aba³ sjövallsskiften
till allmänna byvägen genom Carl Säby by m.m.

uti
Skå socken, Färentuna härad
och Stockholms län;

Upprättad år 1915 af

Umas Jansson
Distriktsplaneringsmätare.



Frågelista - Fastighet

Säljare Malin Wijk Västannor skolhusvägen 8, 79350 Leksand
Joakim Wijk Västannor skolhusvägen 8, 79350 Leksand

Objekt Fastigheten Ekerö Skå-Säby 3:22 med adress Tutta uddsvägen 3, 179 75 Skå

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2019 1 b. När är byggnaden uppförd? ca 1920-tal
- 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? 2025-05-02.
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nej. (tidigare ägare till/ombyggnad 2008).
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Ny luftvattenvärmepump med tillhörande aggregat, installerat 2021. Renovering av fönster på glasveranda.
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?
1990, gemensam anläggning med fastigheten Skå-Säby 3:15. Slamavskiljare 4 m3 till infiltration 60 m2.

- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?
När?
Nej.
Antal personer i hushållet: 4
- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
Ja av förra ägaren före 2019.
Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
Nej.
6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej.
7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Nej på båda frågorna.
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 2025-05-02, kök 35 Bq/m3 och vardagsrum 41 Bq/m3.
Skorsten? När? Sotning enl. rutinbesök av sotare.
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?
Kodlås till huvudbyggnad.

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

.....
Malin Wijk.....
Joakim Wijk

Bilaga till frågelista

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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

Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

Egna anteckningar

[illegible]

Egna anteckningar

[illegible]

