

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Alvikens Gårdsväg 15*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STOCKBY 7:10

Alvikens Gårdsväg 15, 179 62 Stenhamra



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.....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	11
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING	12
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	13
BILAGA 2: Liten Byggordbok	17
BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner.....	18
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon	19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: STOCKBY 7:10
Adress: Alvikens Gårdsväg 15, 179 62 Stenhamra
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Ove Nisseby

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Samma som ovan
Uppdragsnummer: 2024-285

Besiktningsman

Besiktningsman: Oskar Thörn
Medlem i SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning
Av Kiwa Certifierad besiktningsman SBR
Byggnadsingenjör SBR
Certifieringsnummer: ÖBM 10912
Telefon: 0733425885 (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan)
E-post: oskar@bjerkingthorn.se

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

Besiktningsuppdrag

Omfattning: En okulär besiktning av huvudbyggnaden
(samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag: 2024-11-29 klockan 08:00
Närvarande: Säljare

Uppdraget utförs enligt "villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen".
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-11-29
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägaren, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Säljaren förvärvade/lät uppföra fastigheten 2007. Följande renoveringar och underhåll är utförda

- 2019 Målning av fasadpaneler
- 2019 Lades nytt klinker ovan originalmosaik i WC/dusch 2
- 2020 Vinkyl
- 2021 Installation av solceller 15,1kW, 71m²
- 2021 Torktumlare
- 2021 Kyl/frys
- 2021 Diskmaskin
- 2021 Robotgräsklippare
- 2024 Tvättmaskin

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Vid byggnation monterades avloppsventilationen inte klart ut från vind och partiet med påväxt på vindens råspont uppkom, ventilation åtgärdades sedan.

2025 Fotplåtar under dörrar, bytt ut 1st trasig takpanna, bytt ut några eldosar i kökshus, bubbelbad, kaffemaskin, tekniskrörmare, byte av glasruta i sovrum 2.

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 mulet

Byggnadstyp:

1 plans friliggande hus

Byggnadsår:

2007

Grundläggning:

Betongplatta på mark med underliggande cellplastsisolering

Stomme:

Trä

Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Bergvärmepump via vattenburet golvvärmesystem samt braskamin

Ventilation:

Mekaniskfrånluftsventilation

Vatten

Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:

Klätterväxt mot fasad/tak utanför kontor.



Grundmur/Hussockel:

Grundmursskiva på hörn utanför kontor har en mindre skada (estetiskt).



Fasad:

Fasadpaneler är urblekta i färgen, en del färgsläpp noteras.
Algpåväxt på fasadpaneler mot skuggsidor.

Fönster/Dörrar:

Fotplåtar saknas under dörrar.



- åtgärdat

Yttertak:

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

Mosspåväxt på betongpannor mot skuggsidor.

Läkt sticker fram i ränndalar.

Takpannorna är ej spikade.

1st trasig takpanna noteras vid glidskydd för stegen. - åtgärdat.

Uppvik av takpapp saknas vid avslut mot vindskivor.

Solceller och delar under dessa är ej besiktigade.



Övrigt:

Ett par trasiga lock noteras för el-uttag utomhus.



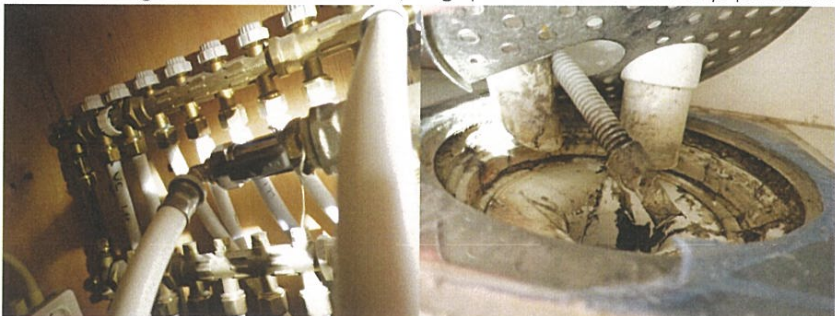
- åtgärdat.

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:	----
Sovrum 1/allrum:	----
WC/dusch 1:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Golvbrunnen är placerad för nära vägg. Otätt in kring rör genomföringar i vägg under handfat. Otätt in kring dörrkarm/tröskel. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1. 
Sovrum 2:	----
Kontor:	----
Tvättstuga:	Tätskikt under klinker är ej besiktningsbart. Golvbrunn är placerad för nära vägg. Otätt in under dörr trösklar. Fördelare för vatten och golvvärmesystem är placerad i skåp i vägg mot WC/dusch 2 och saknar invändigt tätskikt. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:1. 

Klädkammare:	-----
WC/dusch 2:	Tätskikt bakom kakel och under klinker är ej besiktningsbart. Rör genomföringar i golv klack vid handfat. 
Sovrum 3:	-----
WC	-----
Kök/matplats:	Tät botten saknas i diskbänksskåpet. Kökskranen är ej spärrad (går att vrida utanför diskhon). 
Vardagsrum:	-----

Vind

Nockvind är besiktigad från
landgång

Lättare missfärgningar/påväxt noteras på råspont kring avloppsventilationen. Se även
säljarens upplysningar.



Ryggåstak som i kök vardagsrummets 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 Väggnära golvbrunn är en risk ur fuksynpunkt då det kan försvåra tätningen runt golvbrunnen. Om brister i tätningen skulle uppstå/förekomma kan skador förekomma/uppstå i anslutning till de noterade bristerna.

Dåligt utförda/tätade genomföringar medför ökad risk för brister i tätskikt.

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

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

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

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

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 2024-11-29



Oskar Thörn

Av Kiwa certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

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

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

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

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

Ändamålet

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

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

Genomförandet

Uppdragsbekaftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekaftelse till uppdagsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekaftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekaftelsen och villkoren för uppdraget med uppdagsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

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

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

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

2) Besiktning

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

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningsstillfället.

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

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

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

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

I överlåtelsebesiktningen ingår *inte* att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler.

Överlåtelsebesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska i förekommande fall framgå av uppdragsbekräftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

Om besiktningsmannen av någon anledning inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet.

3) Riskanalys

Om besiktningsmannen bedömer att det finns *påtaglig risk* för att fastigheten har andra *väsentliga fel* än de som framkommit vid den okulära besiktningen redovisar besiktningsmannen förhållandet i en riskanalys i besiktningsutlåtandet.

Till grund för en sådan riskanalys lägger besiktningsmannen bland annat fastighetens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen, den information som lämnats genom handlingar och upplysningar samt beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. I riskanalysen ges även en motivering till bedömningen

Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka 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 uppdragsbekaftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekaftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller 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 besiktningsmannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret 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 sammanträffande 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 besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskeer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvågående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mättnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plasmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt.

Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (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/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

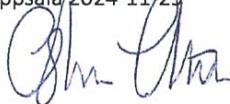
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	45 Bq/m3
Entréplan sovrum 2:	33 Bq/m3

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

Uppsala 2024-11-29



Oskar Thörn

Bjerking & Thörn Konsulter AB

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning

348

Karta

Över områden å fastigheten

STOCKBY 7¹i Sänga socken, Färingsö kommun,
Stockholms län.

Upprättad år 19 58 av:

B. Wallmark

B. Wallmark

Lantmätare.

Dnr B : 4 100 /19 57

Beskrivning.

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

Vid förrättningen tillkomna gränser: 135 - 144 - 145 - 146 -
147 - 137; 136 - 145; 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157
148 - 149 - - 150 - 13; 150 - 156; 129 - 130.

§ 512. År 1958 den 18 september

blev den i enlighet med denna karta
verkställda avstyckningsförrättning fast-
ställd av överlantmätaren i Stockholms
län; betygar

På ämbets vägnar:

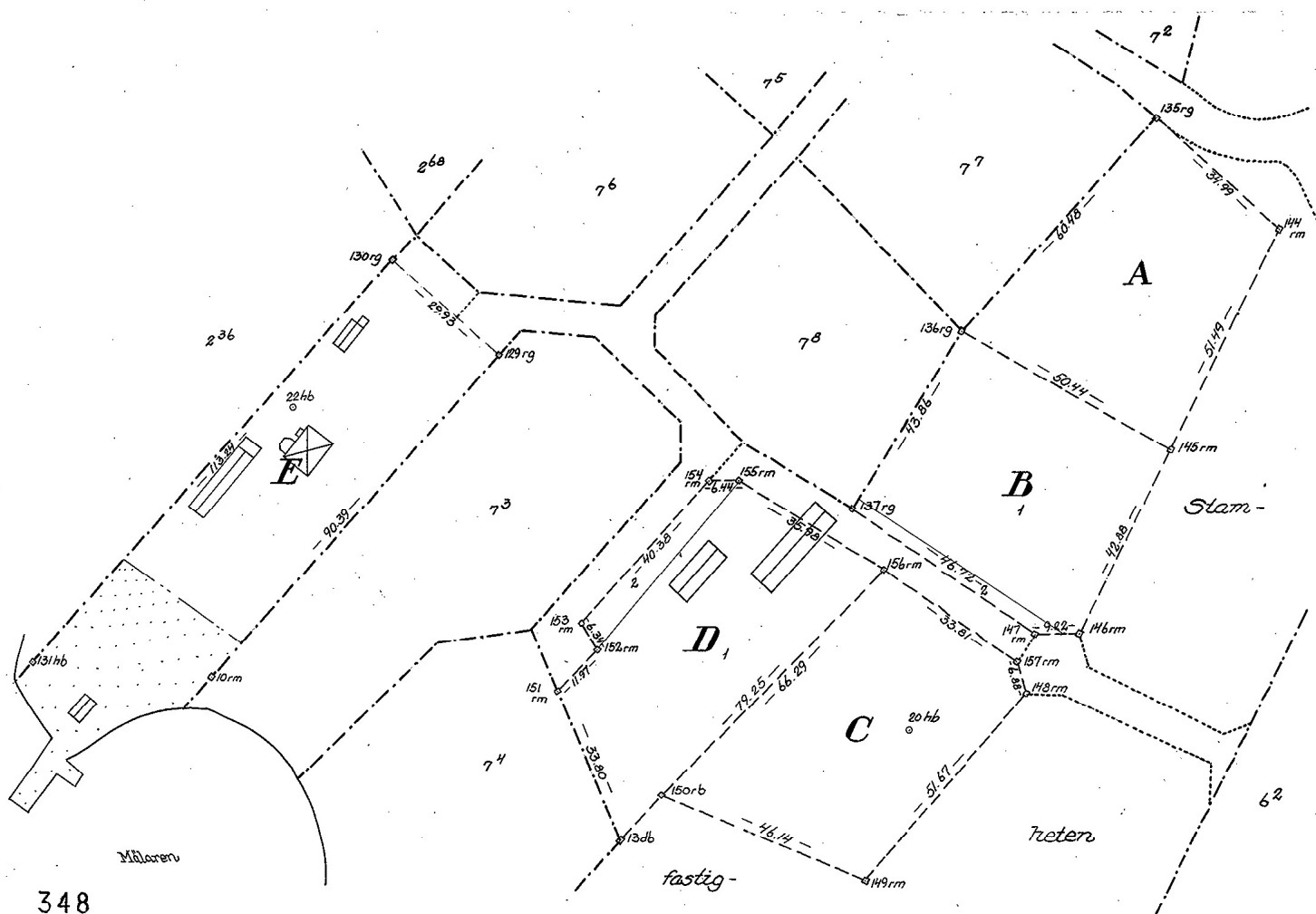
utan avg.

Wallmark

Reg. nr	Beteckning å kartan, ägoslag, areal i hektar m. m.						
	litt./nr	åker	äng	odlings- mark	skogs- mark	annan av- rösningsjord	Summa
7 ⁹	A	0,2355					0,2355 ✓
7 ¹⁰	B 1	0,2249					
	2					0,0150	0,2399
7 ¹¹	C				0,2504		0,2504
7 ¹²	D 1				0,2288		
	2	0,0210					0,2498 ✓
7 ¹³	E				0,3594		0,3594
		0,4814			0,8386	0,0150	1,3350

Servitut: Med de avstyckade områdena följer rätt att använda den mark som på planen upptages av vägar och allmänna platser samt rätt till samma utfart som tillkommer stamfastigheten.

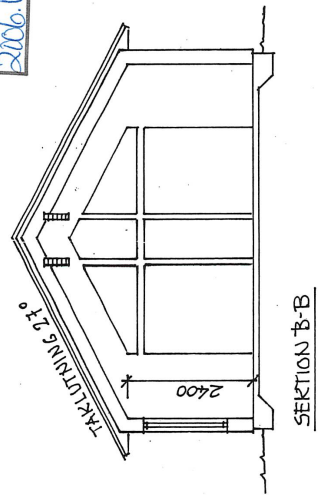
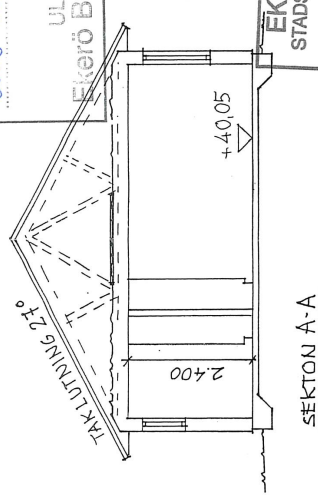
Med det avstyckade området litt. E följer rätt till vatten enligt 12 kap. 4 § jorda-
balken, däremot ej någon rätt till fiske.



348

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
9006-12-06 D 985
ULLAWILSJÖ
Ekerö Byggnadsnämnd

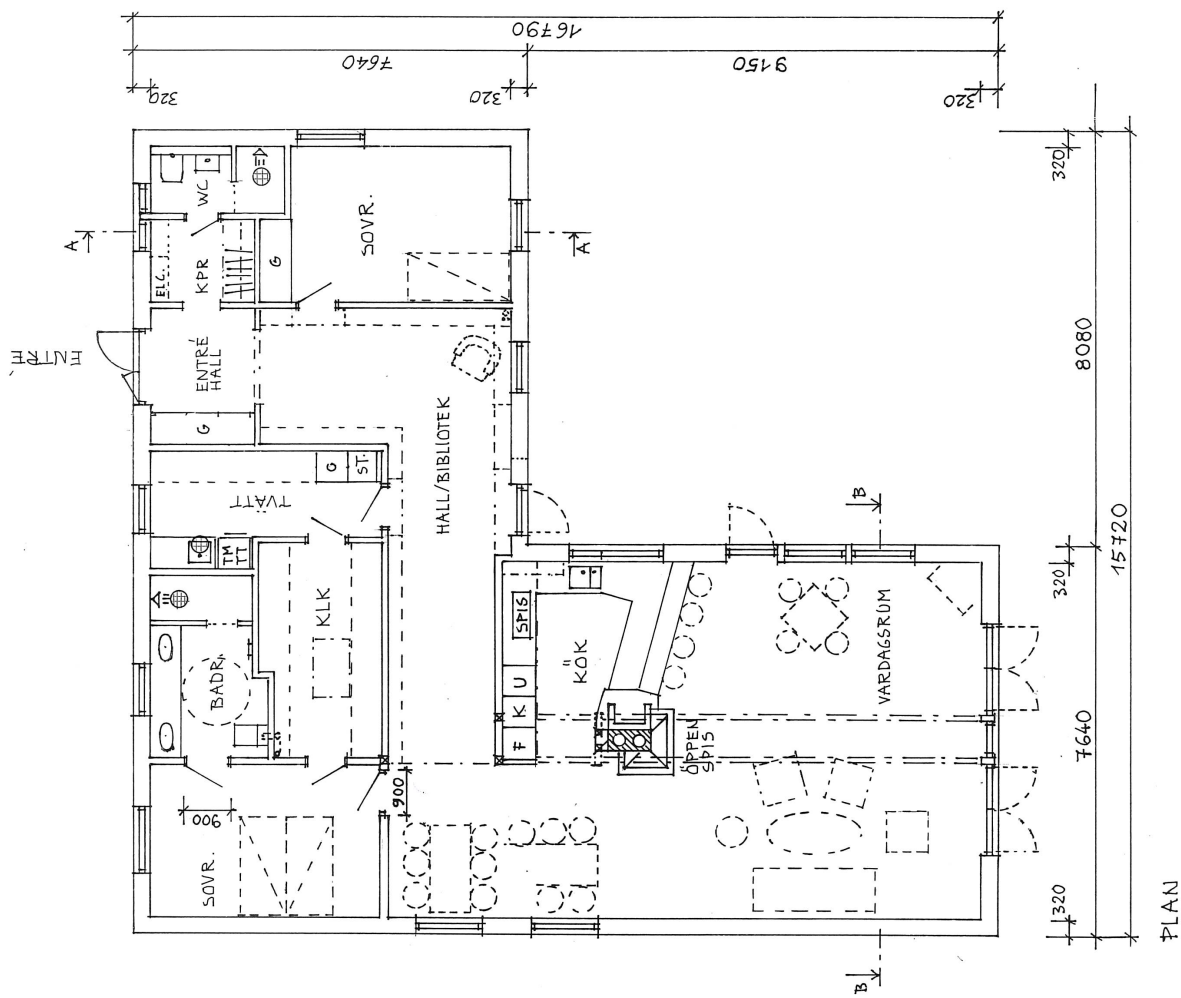
ÄKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTORETT
2006-12-04
Diarienumr. 2006.1051
Direktör 231



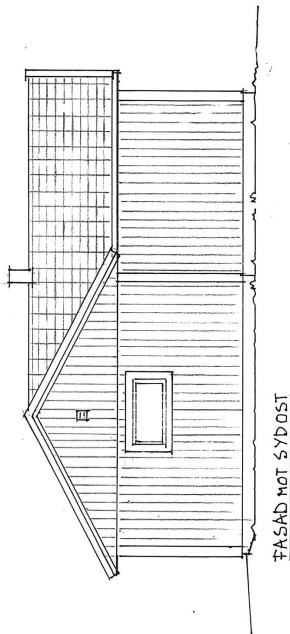
STOCKBY 7:10
ÄKERÖ KOMMUN

NYBYGGNAD
ENBOSTADSHUS
PLAN, SEKTIONER
SKALA 1:100

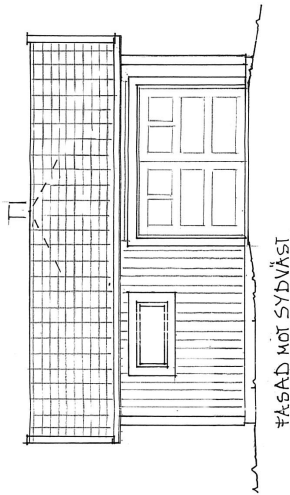
4 DEC. 2006-12-04
OVE NISSEBY
TEL: 08 - 560 448 20



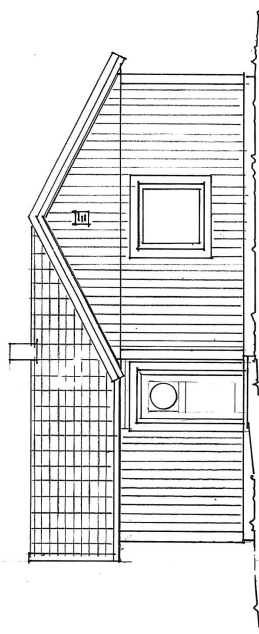
BYGGNADS AREA - 190.0 m²



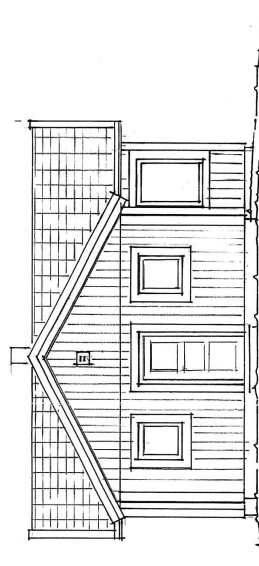
FASAD MOT SYDÖST



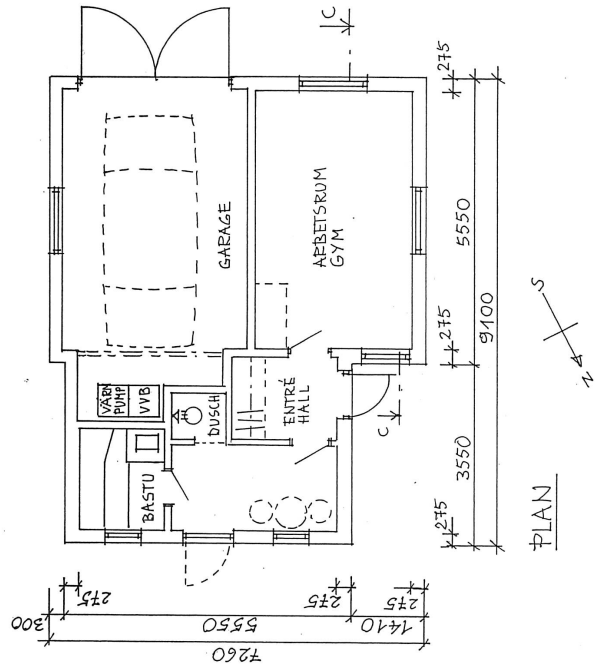
FASAD MOT SYDVÄST



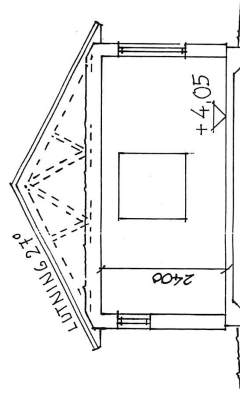
FASAD MOT NÖRDÖST



FASAD MOT NÖRDVÄST



PLAN



SEKTION C-C

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2006-12-06 § D485
ULLA WILDSJÖ
Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTÖRETT
2006-12-04
Diar nr 2006.1051
Diarlegningsbeaktat 237

STOCKBY 7:10
EKERÖ KOMMUN

NYBYGGNAD
GARAGE- OCH
BASTUBYGGNAD

PLAN, SEKTIONER
SKALA 1:100

4 DEC. 2006-12-04

OVE NISSEBY
TEL: 08 - 560 448 20

BYGGNADSAREA : 60,0 m²

NYBYGGNADSKARTA
ÖVER STOCKBY 7:10
I EKERÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET
DEN 4 JULI 2006

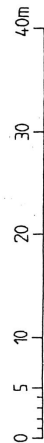
JAN WALLÉN/ NINA SIGG

FÖR INFORMATION OM FÖRBINDELPUNKT VA,
KONTAKTA SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

FÖR INFORMATION OM DETALJPLANEN
KONTAKTA STADSARKITEKTKONTORETS
BYGGLOVHANDLÄGGARE

KARTBETECKNINGAR

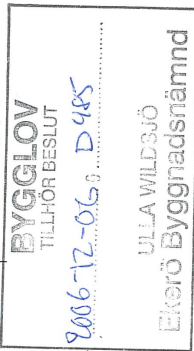
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- B Bostäder
- k1 Rodfärgad träpanel
- == Väg
- Staket
- o Stolpe
- + Rutnätspunkt
- o Brunn



CVS A 1400

Pkt nr	X	Y
2	78444 39	79039 46
3	78444 76	79048 67
4	78483 10	79067 87
5	78507 87	79023 93
6	78470 61	79000 80

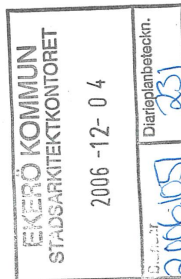
+ x 78500



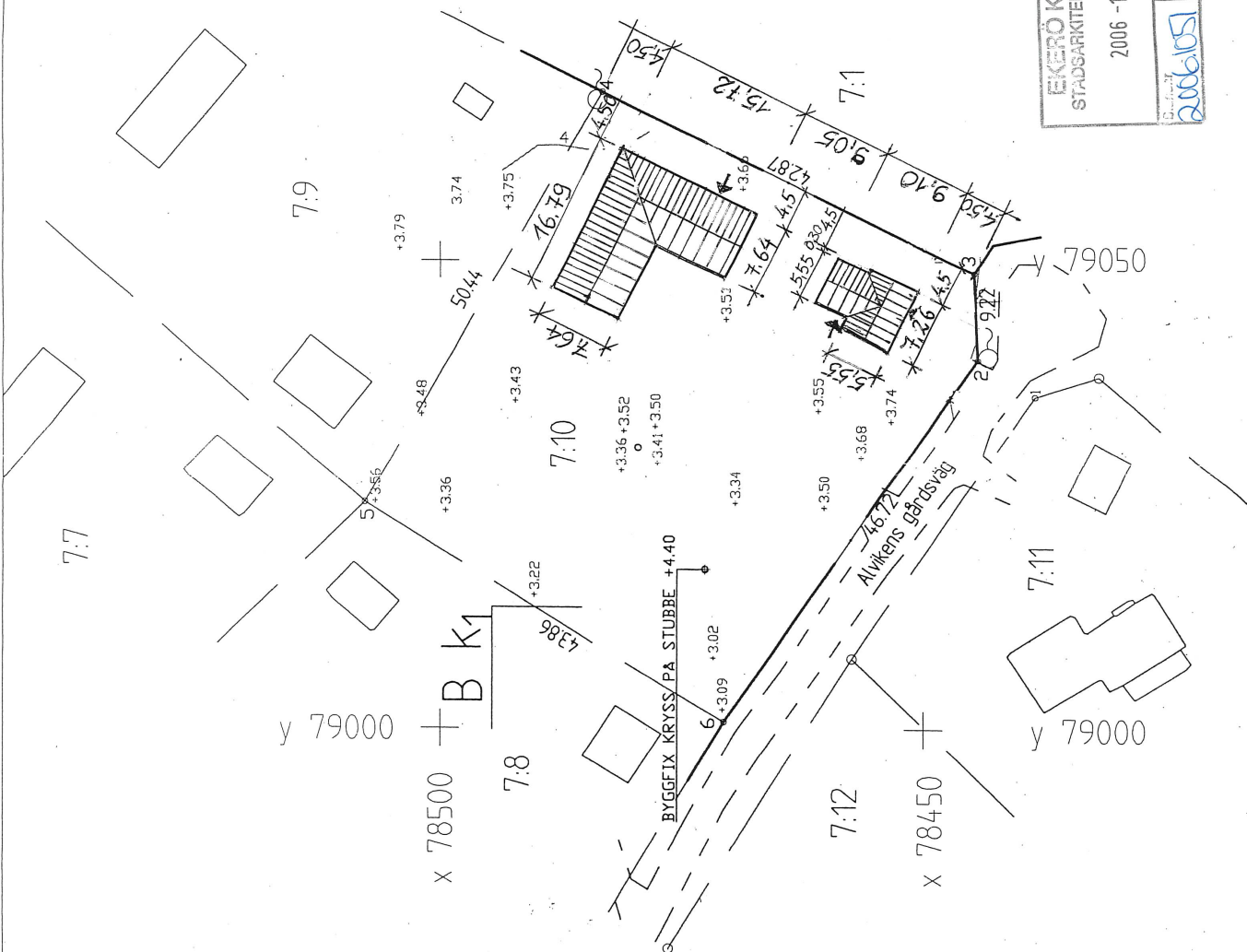
Area1 = 2399 kvm

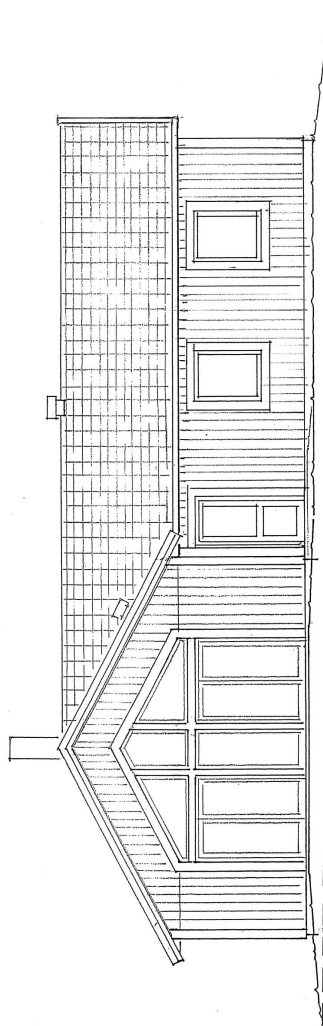
+ x 78450

y 79100



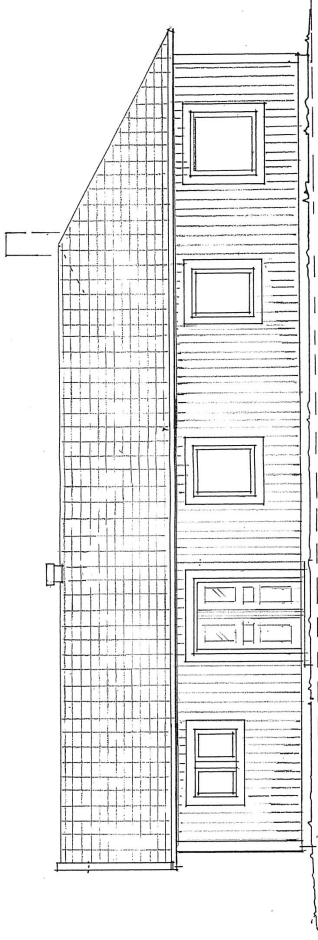
Koordinatsystem:
Plan: ST 74
Höjd: RH 00
Detailplan 769





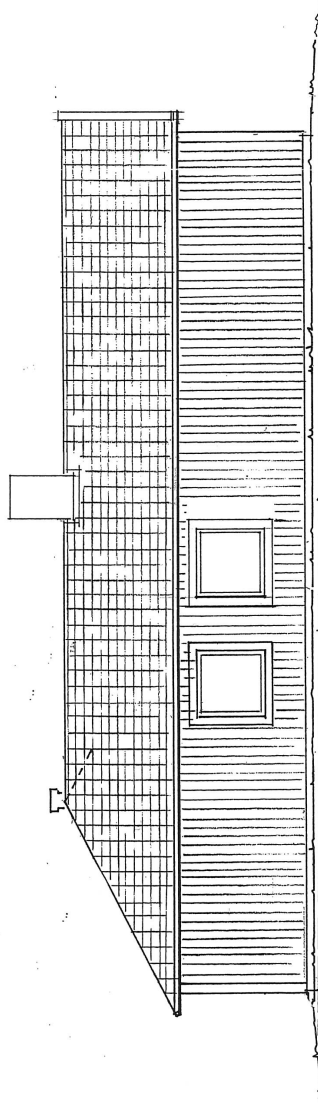
FASAD MOT NORDVÄST

BEEF. MARKNIVÅ



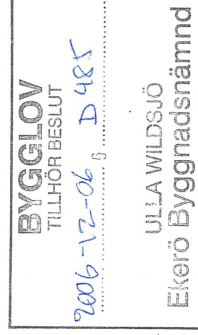
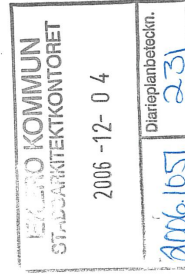
FASAD MOT SYDÖST

BEEF. MARKNIVÅ



FASAD MOT NÖRÖÖST

BEEF. MARKNIVÅ



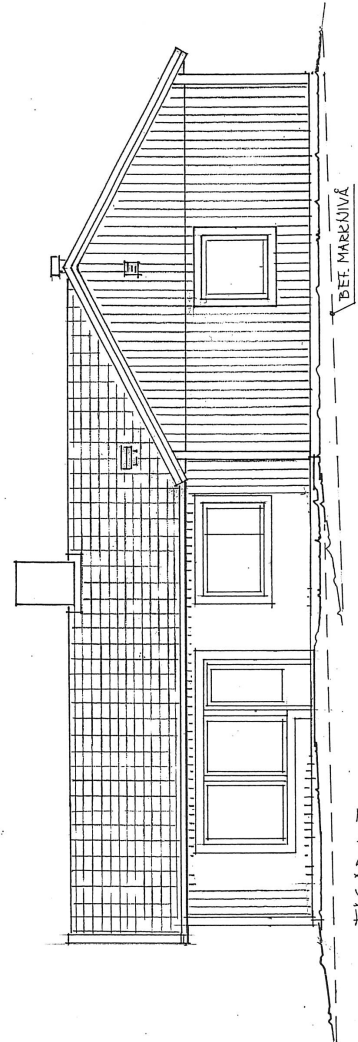
STOCKBY 7:10 EKERÖ KOMMUN

NYBYGGNAD
ENBOSTADSHUS

FASADER
SKALA 1:100

4 DEC. 2006-12-04

OVE NISSEBY
TEL: 08 - 560 448 20



FASAD MOT

BEEF. MARKNIVÅ

Betong platta på mark

200 kantbalk 100

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2006 -09- 04	
Diarienumr 2006.1052	Diarioplanbeteckn. 234

Syllisolerings

Armerings matta

10cm Frigolit

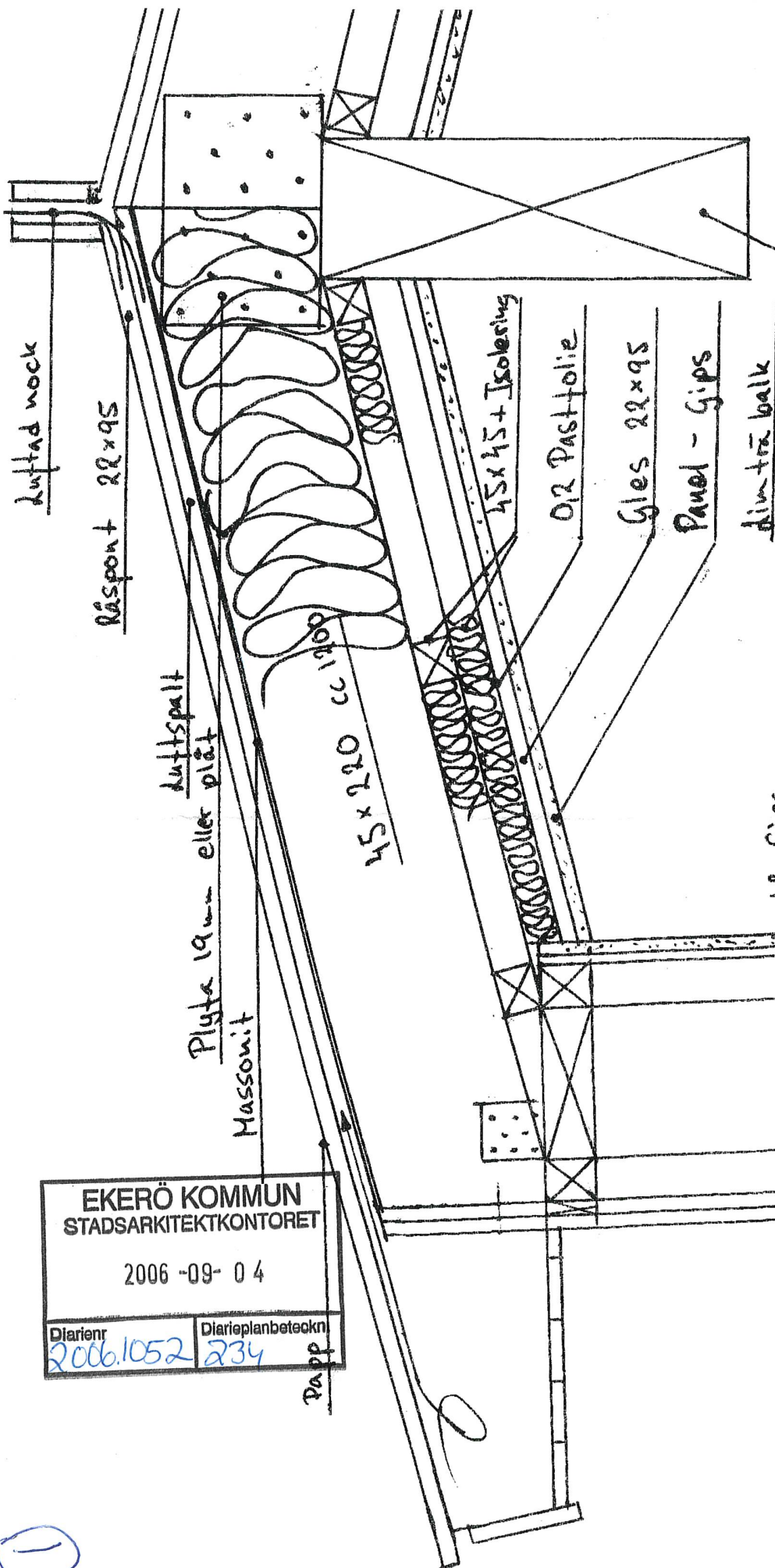
10cm Frigolit

Armering 10mm.

Singel
500
vot

100 100 100 45

①



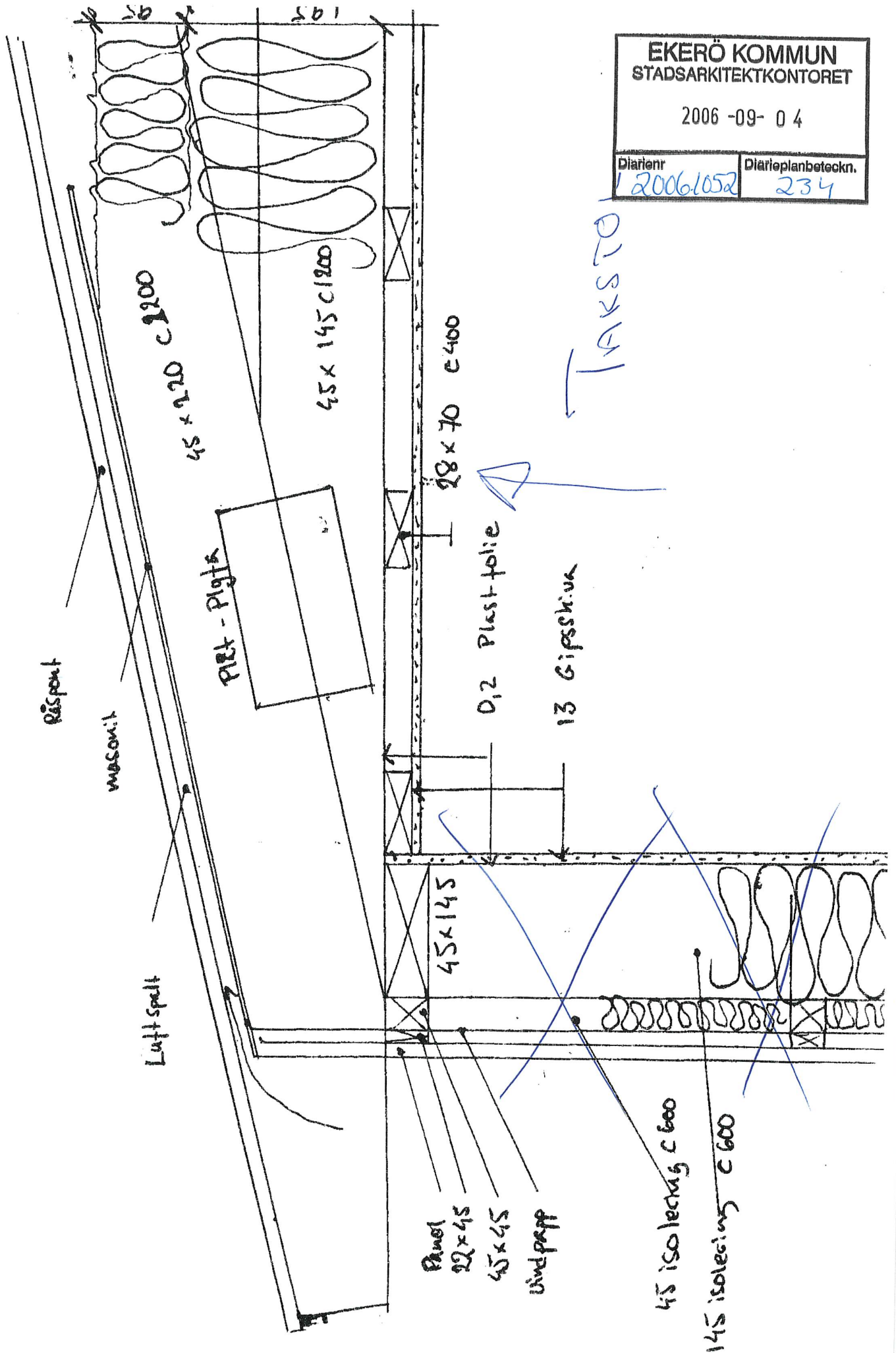
VÄGG OCH
FÖRÄNDRING

EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2006-09-04	
Diarienumr. 2006.1052	Diarietplanbeteckning 234

Papp

luftspalt 22
yttre Panel
Vindavskär
45x45 + Isolering
13 Gips
12 Plyta
0,2 Plastfolie
45x145 + Isolering
45x45 + Isolering

(3)



EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2006 -09- 0 4	
Diarietnr 2006/052	Diariplanbeteckn. 234

Ink 2005 -06- 20

Nr 25504

AVTALSSERVITUT

Ändamål med servitutet

Ändamålet är att medge för berörda fastigheter att anlägga en gemensam bad- och båtbygga i södra delen av den tjänande fastigheten Stockby 7:1. En ny byggnadsplan har upprättats för området i vilken medges anläggande av en gemensam bygga.

Berörda fastigheter

Tjänande fastighet

Stockby 7:1

Ägare

Harriet Mellbin

Adress

Reimersholmshgatan 75
117 40 Stockholm

Härskande fastigheter

Stockby 7:2

Berta Legnell ½-del

Rindögatan 19

Arne Legnell ½-del

115 36 Stockholm

Stockby 7:3

Ylva Terelius

Sylvanders väg 32

147 63 Uttran

Stockby 7:4

Björn Mellbin ½-del

Borensvägen 8

120 52 Årsta

Berit Gerdin ½-del

Regeringsgatan 70 D

111 39 Stockholm

Stockby 7:5

Maria Sörensen ½-del

Alviksvägen 2D

Jens Sörensen ½-del

179 62 Stenhamra

Stockby 7:6

Karl Nisseby ½-del

Alvikens gårdsväg 14

Nina Nisseby ½-del

179 62 Stenhamra

Stockby 7:7

Anne-Lie Karlehem

Alvikens Gårdsväg 9

179 62 Stenhamra

Stockby 7:8

Jane Brodin ½-del

Kungsbroplan 14

112 27 Stockholm

Ann-Katrine ½-del

Solbacken 11

Roth-Rudberg

131 42 Nacka

Stockby 7:9

Lennart Skyttevall

Alvikens gårdsväg 7

179 62 Stenhamra

Stockby 7:10

Harry Lilje ½-del

Skogsbacken 28

Ester Lilje ½-del

172 41 Sundbyberg

Stockby 7:11

Bo Wiklander

Alvikens gårdsväg 24

179 62 Stenhamra

Stockby 7:12

Björn Mellbin ½-del

Borensvägen 8

120 52 Årsta

Berit Gerdin ½-del

Regeringsgatan 70D

111 39 Stockholm

Stockby 7:13

Stefan Poulsen 9/10-del

Alvikens gårdsväg 16

Annika Hedin 1/10-del

179 62 Stenhamra

Underskrift av ägaren till Stockby 7:1

Stockholm den // juni 2005

Harriet Mellbin

Harriet Mellbin

Namnförtydligande:

KENT GERDIN

BEVITTNAS:

Kent Gerdin
500210-0351Anette Sjöblom
541229-0081

Frågelista - Fastighet

Säljare Ewa Nisseby Alvikens Gårdsväg 15, 17962 STENHAMRA
Ove Nisseby Alvikens Gårdsväg 15, 17962 STENHAMRA

Objekt Fastigheten Ekerö Stockby 7:10 med adress Alvikens gårdsväg 15, 179 62 Stenhamra

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2006 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 2008
- 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, 2024-11-30
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nybyggnation villa och komplementsbyggnad 2008.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
2019 Målning av fasadpaneler.
2019 Lades nytt klinker ovan original mosaik i WC/dusch 2.
2020 Vinkyl.
2021 Installation av solceller 15,1 kW, 71 kvm.
2021 Torktumlare, kyl/frys och diskmaskin.
2021 Robotgräsklippare.
2024 Tvättmaskin.
2025 Fotplåtar under dörrar, bytt ut 1 st trasig takpanna, bytt ut några eldosor utomhus, bubbelbad, kaffemaskin, tallriksvärmare, byte av glasruta i sovrum 2.
- 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?
- (kommunalt avlopp).
-
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- (kommunalt vatten).
- Antal personer i hushållet: 2
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Nej.
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
- Nej.
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
-
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Nej.
-
- 8.** Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej.
-
- 9.** Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? Indikationsmätning 2024-11-30, kök 45 Bq/m3 och sovrum 33 Bq/m3.
- Skorsten? När? Sotning och brandskyddskontroll är utfört under åren.

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. Garage/gästhus 4 st nycklar.

Svarens innebörd

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Underskrift

Säljare

Köpare

Härmed intygas att ovanstående frågor noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick på omstående sida.

Härmed intygas att jag/vi tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ekerö den

Ekerö den

Ort och datum

Ort och datum

Ewa Nisseby

Ove Nisseby

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 återropa 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 återropa 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 återopas 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.

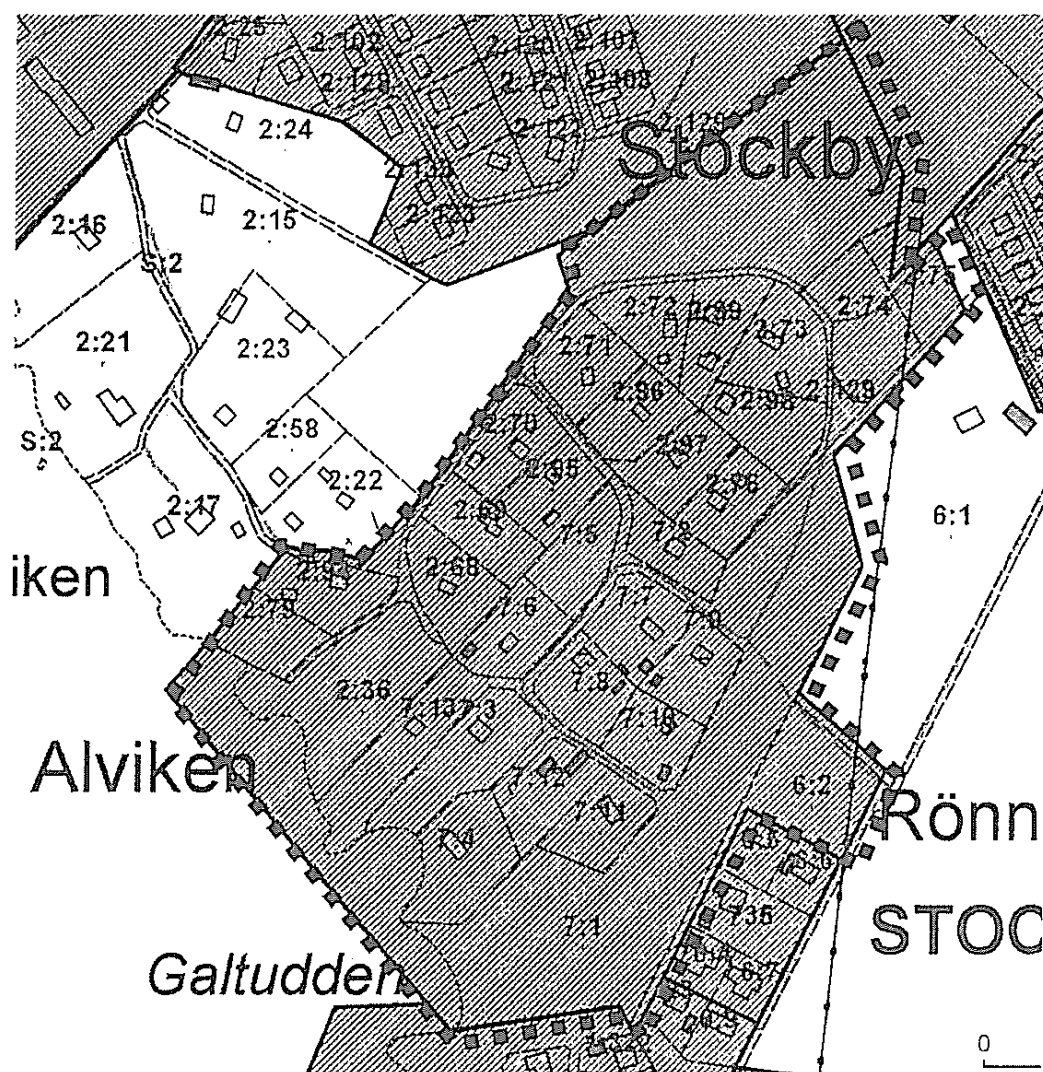
Datum 2005-06-09



Dnr 2003.11.214

Handlingar

Denna handling med planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Särskilt utlåtande



Streckad linje markerar planområdet.

Syfte

Syftet med den nya detaljplanen är en utökning av byggrätterna till åretruntstandard samt i samband därmed lägga till bestämmelser som reglerar framförallt höjder och placering av

byggnader. Dessutom ändras i viss mån mark för gata och natur för att i större utsträckning anpassas till hur marken används idag.

Beskrivning av planområdet

Området ligger i södra delen av Stenhamra och innefattar 25 bostadstomter, naturmark, vatten och vägar. Området är ursprungligen planlagt för fritidsbebyggelse. Idag bebos drygt hälften av bostadsfastigheterna permanent. VA-anslutning genomförs för tillfället.

Gällande bestämmelser

Gällande plan, fastställd 1954-04-10, medger en byggrätt på 65 kvm för huvudbyggnad och högst 35 kvm för komplementbyggnad per tomt. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter och tillåten i en våning.

Strandskydd

Strandskydd gäller normalt inom allmän plats, dvs natur- och gatumark inom 100 meter från strandlinjen. Strandskydd gäller även inom 100 meter från strandlinjen ut i vattnet. Inom Stockby 2:36 och 2:79 infördes inte strandskyddet enligt Länsstyrelsens beslut 1980-02-28. Inga förändringar föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Då det inte är aktuellt att förtäta området i större utsträckning idag förtydligas i bestämmelserna att nya tomter utöver de befintliga inte får tillkomma.

Planändringen innebär att byggnadsarean utökas till högst 250 kvadratmeter per tomt för samtliga villatomter och att det inom denna byggnadsarea införs en möjlighet att uppföra komplementbyggnader (uthus, garage) på sammanlagt högst 60 kvadratmeter. Bestämmelser om placering och takvinklar införs då det saknas i gällande plan och höjdbestämmelserna revideras. Se vidare i bestämmelserna på plankartan.

Utmed Alvikens gårdsväg finns en enhetlig bebyggelse med fasader i rödmålad träpanel. För denna del föreslås bestämmelser så att även ny bebyggelse har samma fasaduttryck.

Gatumark

Strukturen i stort av allmän plats och tomtmark samt fastighetsgränser avses vara kvar.

På Stockby 7:12 finns en äldre byggnad delvis placerad utanför fastighetsgränsen. Gatan passerar idag direkt vid husknuten och marken tillgänglig för gata är smal. Byggnadsplan från 1954 föreslog en ny vägdragning. Möjlighet finns då att vid behov bygga ut gatan för att nå tomterna vid vändplanen österifrån. Denna möjlighet föreslås utgå i denna detaljplan. Planen ändras så att marken där byggnaden står kan sammanläggas med fastigheten 7:12.

Utrymmet avsett för vägar, mellan fastighetsgränserna, är idag ca 7 meter. Där det är möjligt har vägmarken breddats till 10 meter, dvs där den gränsar till naturmark.

Passager markerade GÅNG föreslås där det är extra viktigt att inte allmänhetens möjlighet att passera hindras. Dessa sammanfaller med de, upptrampade eller grusade, passager som finns idag. I de flesta fall i föreslaget läge.

Naturmark

All natur- och gatumark är allmän plats. Med allmän plats avses ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl a att det inte får stängas av för allmänheten. Anordningar eller markanvändning som kan hindra allmänhetens tillträde är normalt inte förenligt med detaljplanens bestämmelser om allmän plats. Sådant kan vara t ex båtuppläggning.

Inom naturmarken i västra delen av planområdet föreslås en mindre byggrätt för en bod för gemensamma trädgårdsredskap m m.

Bygglov och/eller strandskyddsdispens krävs för byggnation av t ex bryggor och byggnader inom strandskyddat område.

I planområdets norra del föreslås att den äldre byggnadsplanen upphävs, men inte ersätts av denna nya detaljplan. Området var i den äldre planen föreslagen för bostäder, men dessa undantogs från fastställelse. Resterande del är avsatt som naturmark. Syftet med att upphäva denna del är att det idag är osäkert hur marken ska nyttjas i framtiden samt att redovisningen ska bli tydligare. Dagens byggnadsplan är svårtolkad.

Vattenområden

Utmed stranden finns idag båt- och badbryggor. Mindre brygga för fastighetens behov får finnas i vattnet utanför kvartermark. Med det menas att bryggan skall dimensioneras för enstaka normalstor fritidsbåt och inte för uthyrning av båtplatser.

Vid naturmarken föreslås att en mindre, gemensamma brygga för bad eller båtar får finnas, i vart och ett av de två områdena. Brygga ska dimensioneras för planområdets behov.

Höghöjningsledning

Befintlig höghöjningsledning (70 kV) markeras i detaljplanen med visst bebyggelsefritt område. Enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning utifrån kunskapsläget bör ingen ny bebyggelse ske närmare än ca 40 meter från en 70 kV-ledning.

Miljökonsekvenser

Området ansluts till kommunalt VA, vilket torde innebära en förbättrad miljösituation. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

Området är beläget inom skyddszon till föreslaget vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Till skyddszonen hör särskilda föreskrifter.

Genomförandefrågor

Stockby vägförenings anläggning Stockby ga:14 kan behöva omprövas. Det kan ske genom ansökan hos Lantmäteriet.

Kommunens kostnader för att upprätta detaljplanen täcks genom att planavgift påförs vid kommande bygglov/bygganmälan enligt då gällande taxa.

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden innebär att under denna tid har fastighetsägaren rätt till ersättning för skada om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Bygglov för huvudbyggnad får inte ges förrän anslutning till gemensam vatten och avloppsanläggning har kommit till stånd.

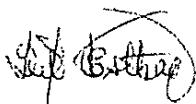
Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. All allmän plats bör på sikt upplåtas till väghållaren.

Hantering fram till antagen detaljplan

Hantering påbörjades som en ändring av bestämmelserna av gällande byggnadsplan. Programsamråd genomfördes. Efter programsamrådet har det bedömts av värde att även plankartan ändras. Därför föreslås nu ny detaljplan, som i sin helhet ersätter den tidigare byggnadsplanen.

Inga tungt vägande invändningar har inkommit under programsamrådet. Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms därför kunna hanteras med sk enkelt planförfarande.

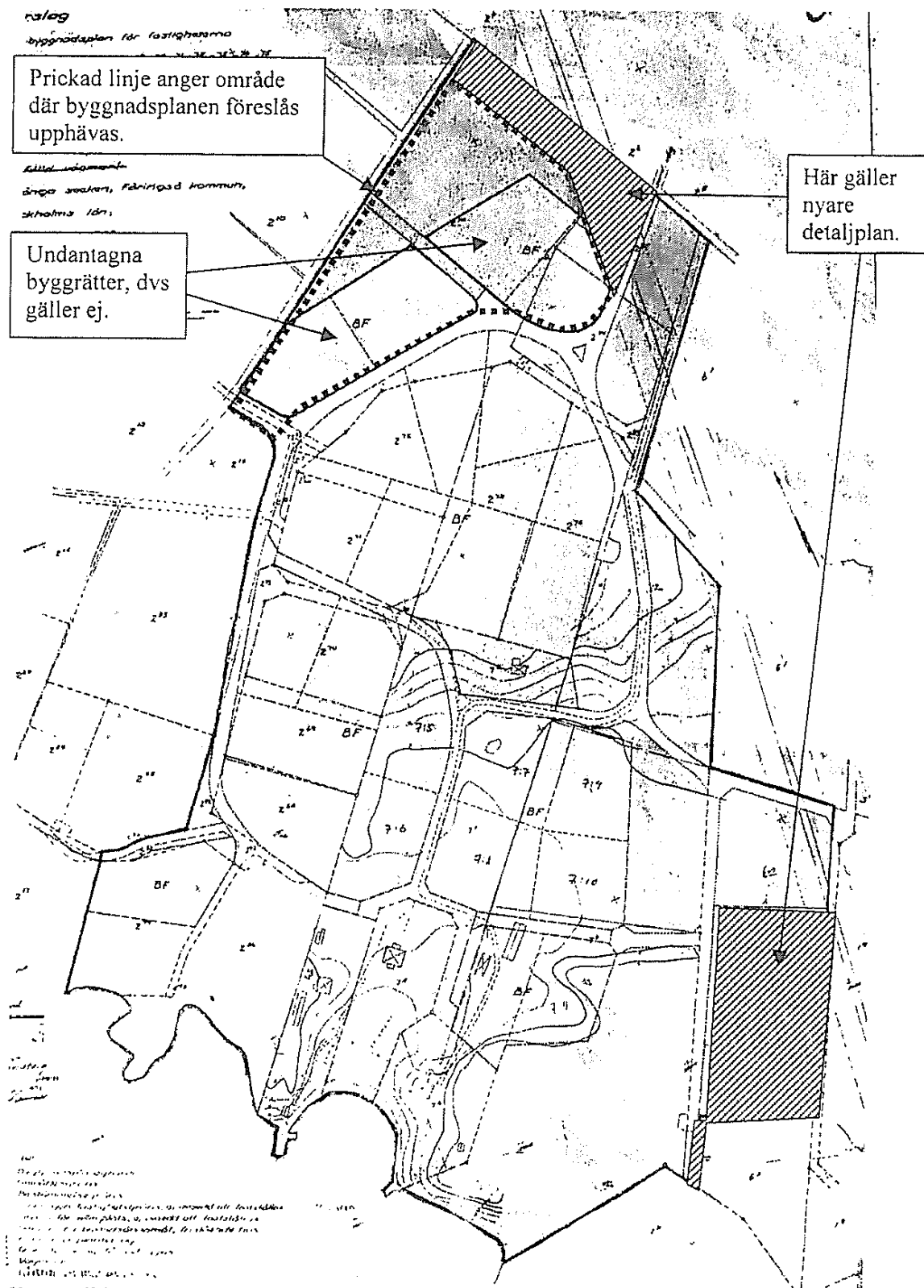
STADSARKITEKTKONTORET



Leif Kästhag
chef Stadsarkitektkontoret



Monika Nilsson
planarkitekt



Egna anteckningar

[illegible]

