

BILAGA TILL OBJEKTSBESKRIVNING

Norrskogens laga 1



2025-06-17

Uppdragsnummer 22010235
2025-158

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

EKERÖ-SUNDBY 1:67
Norrskogens Laga 1, 178 53 Ekerö



Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.



Bjerking & Thörn
Tibblegränd 5, 743 64 Björklinge
Tel: 0733425885

Organisationsnummer: 559379-5247
F-skattesedel
www.bjerkingthorn.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING (samt 3 riskanalys och 4 fortsatt teknisk utredning)	4
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	9
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	13
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	14
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	15

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: EKERÖ-SUNDBY 1:67
Adress: Norrskogens Laga 1, 178 53 Ekerö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Frida & Philip Hamilton

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Frida & Philip Hamilton
Uppdragsnummer: **22010235-2025-158**

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: **2025-06-17** **Klockan 11:00**

Närvarande: Philip Hamilton

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-06-17

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:

Kvalitetsdokument för 4st våtrum och ritningsunderlag samt
slutbesked för bygglovet 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/lät uppföra fastigheten 2023.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

2022	Uppfördes poolen
2023	Uppfördes altanen
2023	Dränering kring ladugård

Uppllysningar om fel i
fastigheten:

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var fullt möblerad vid besiktningstillfället.

Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt.

För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "-----" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Muntliga uppgifter:

Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek:

Ca 20 °C och sol

Byggnadsår:

2023

Byggnadstyp:

2 plans friliggande hus

Grundläggning:

Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering

Stomme/Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspons inklädd av takduk

Uppvärmning:

Bergvärmepump via vattenburet golvvärmesystem samt eldstad

Ventilation:

Från och tilluftsventilation med värmeväxling (FTX)

Vatten/Avlopp

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	-----
Fasad:	-----
Fönster/Dörrar:	-----
Yttertak:	Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen. 2 NOTERINGAR Nockband saknas undernockpannor för låga delen (ovan matsal). 
Övrigt:	-----

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:	----
Kök/matplats:	----
Skaferi	-----
Matsal:	----
Vardagsrum:	----
Hall:	----
Sovrum 1:	----
Klädkammare:	----
Tvättstuga/pannrum:	----
WC/dusch 1:	----

Övervåning

Trapp:	----
Allrum 1:	----
Allrum 2:	----
Förråd:	----
Sovrum 2:	----
Sovrum 3:	----
Sovrum 4:	----
Sovrum 5:	----

WC/dusch 2:	Dörr i våtzon 1, avskild med duschvägg. 
Klädkammare:	-----
WC/badrum/dusch:	-----

Vind

2stnockvindar är besiktigade via landgång.

2 NOTERINGAR

Kylsystem med kondensavledningssystem är placerat på vinden.
Partier av ventilationsrör saknar ovanliggande isolering.

3 RISKANALYS

Kylsystem med kondensavledning på vindar kan om stopp uppstår i avledningen eller om pumpsystemet ej fungerar orsaka läckage med risk för fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.

**Fukt**

Vid fuktkvotsmätning på takpanel och takstolar noterades ett värde av 8-10% 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.

Uppsala 2025-06-17
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 uppdragsbekaftelsen 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 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 besiktnings-utlåtandet
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

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

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

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

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad 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.

Självdragsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/omurning, tätning rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/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

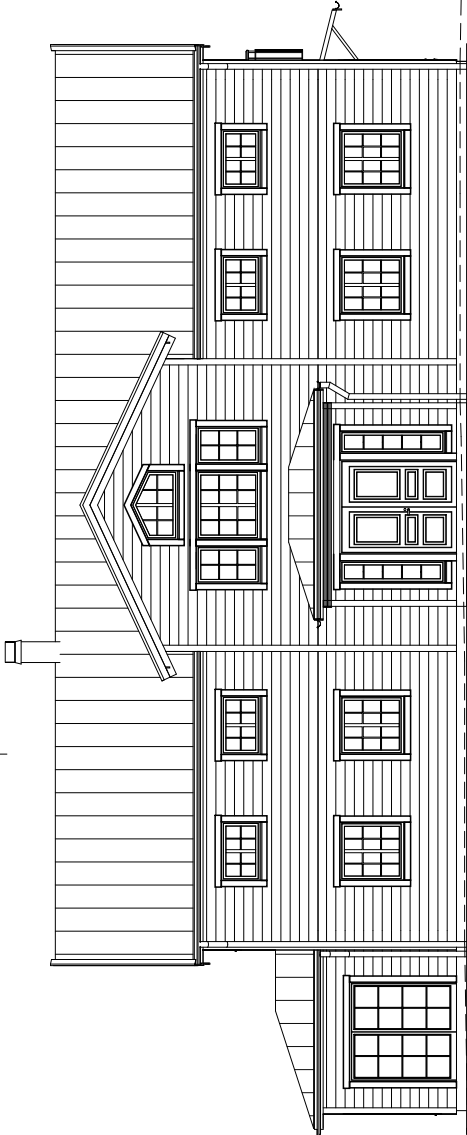
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

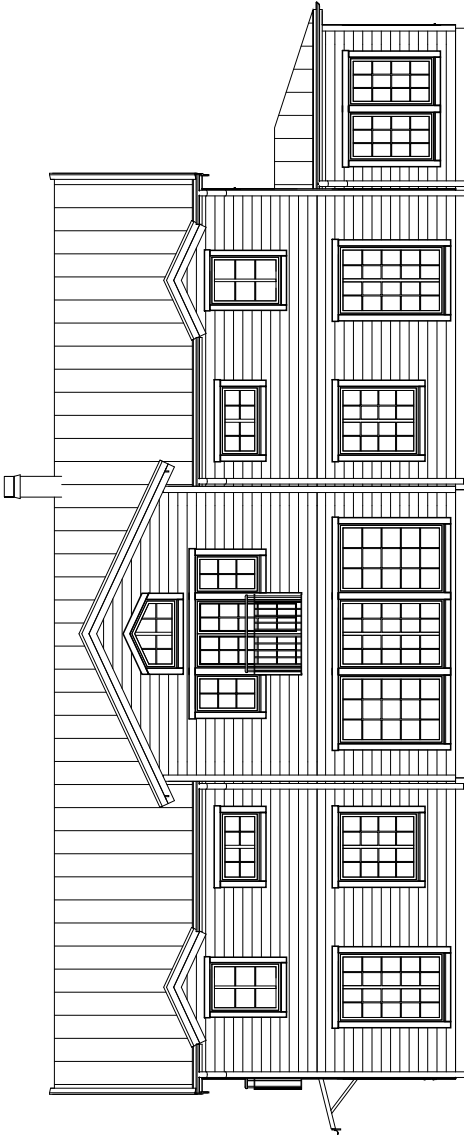
Resultat:

Entréplan hall:	10 Bq/m ³
Övervåning allrum 1:	4 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.**



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR

BYGGLOVSRITNING				HUSTYP: BOSTON			
B		MARKLINJER		MSA		21-11-02	
A		FÖRESLAGEN SOCKELHÖJD REV.		MSA		21-11-02	
BET		ANT		ANDRINKEN AVSER		SIGN	
						DATUM	



Box 603, 781 28 BORLÅNGE
Tel. 0243-217 210, Fax. 0243-217 230
Besök: Skäggargatan 3, 781 71 BORLÅNGE
Internet: www.faluhus.com

DATUM
2021-10-21

RITAD AV
MSA

FASADER

EKERÖ-SUNDBY 1:67
EKERÖ KOMMUN

SKALA

1:100

AVFÄLSNR

215-529

RITN.NR

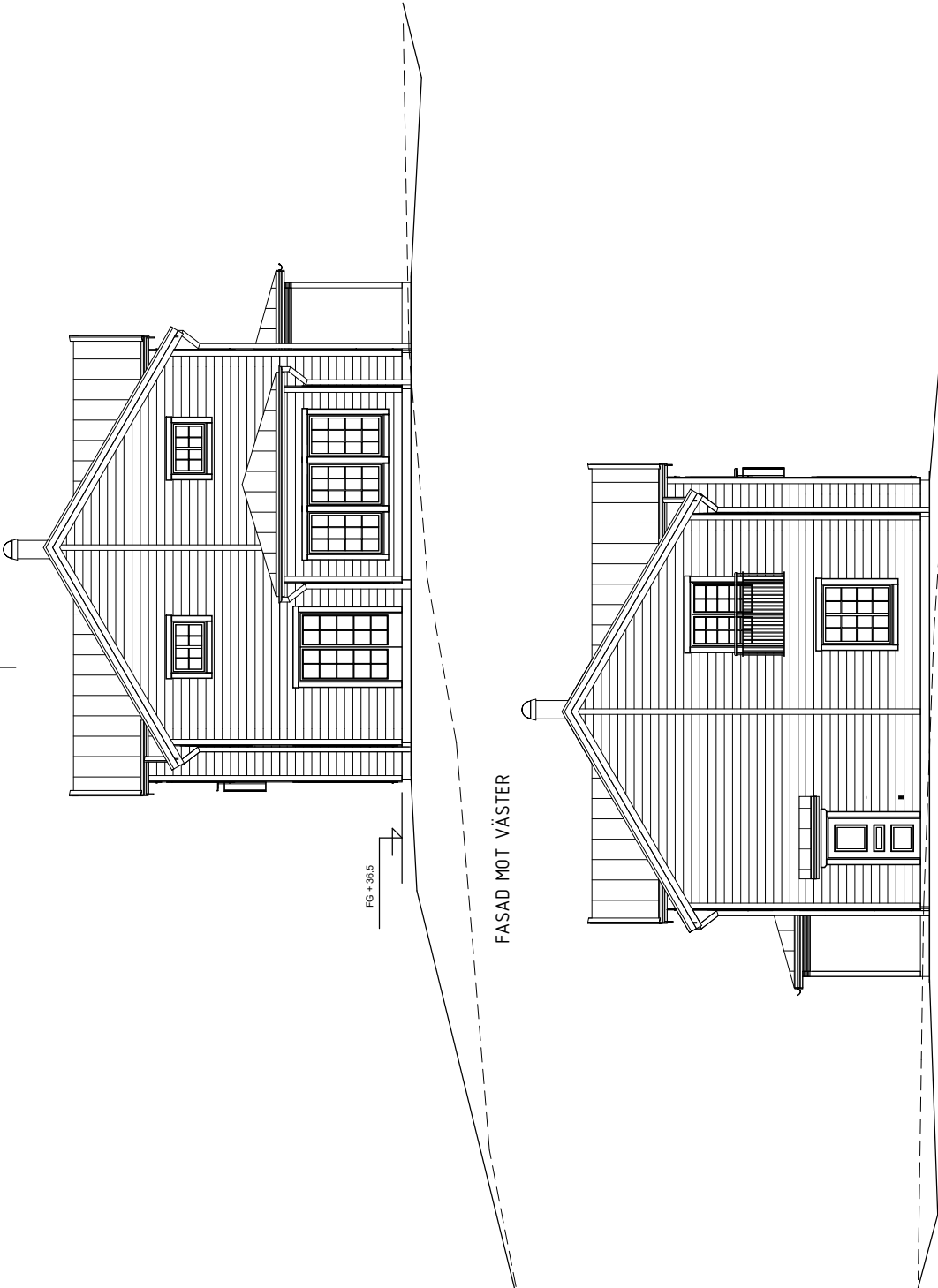
A11

AND.BET

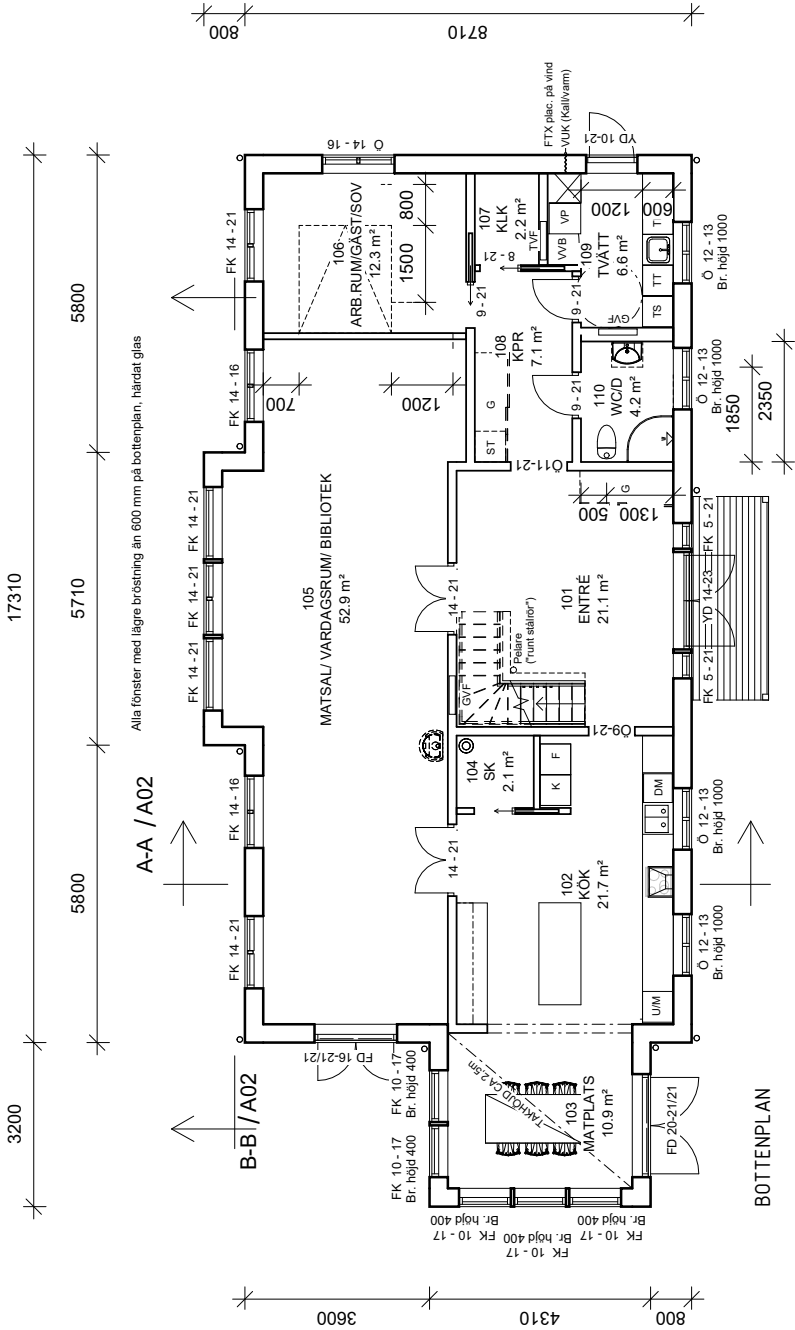
B

FASAD MOT VÄSTER

FASAD MOT ÖSTER



BYGGGLOVS-RITNING		HUSTYP: BOSTON		MARKLINJER		MSA		TG	
				FÖRESLAGEN SOCKELHÖJD REV.		MSA		21-11-02	
				ÄNDRINGEN AVSER		SIGN		21-11-02	
								DATUM	



Byggnadsarea (BYA)
Hus 175.1 m²

Boarea (BOA)
Bottenplan 148.2 m²
Övre plan 133.1 m²

Bruttoarea (BTA)
Plan 1 BTA Bottenplan 169.1 m²
Plan 2 BTA Övre plan 152.0 m²

BYGGLOVSRTITNING
HUSTYP: BOSTON

FALUHUS

Box 603, 761 28, BORLÄNCE
Tel. 0243-271 210, Fax. 0243-271 230
Besök: Skogsgården 3, 761 71, BORLÄNCE
Internet: www.faluhus.com

DATUM
2021-10-21

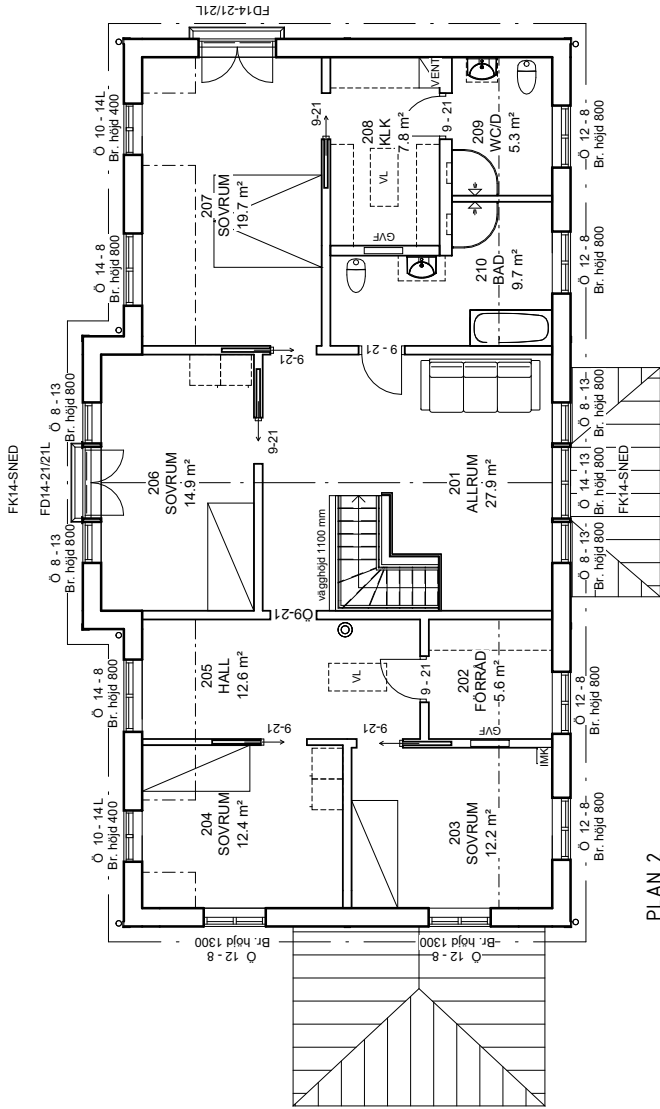
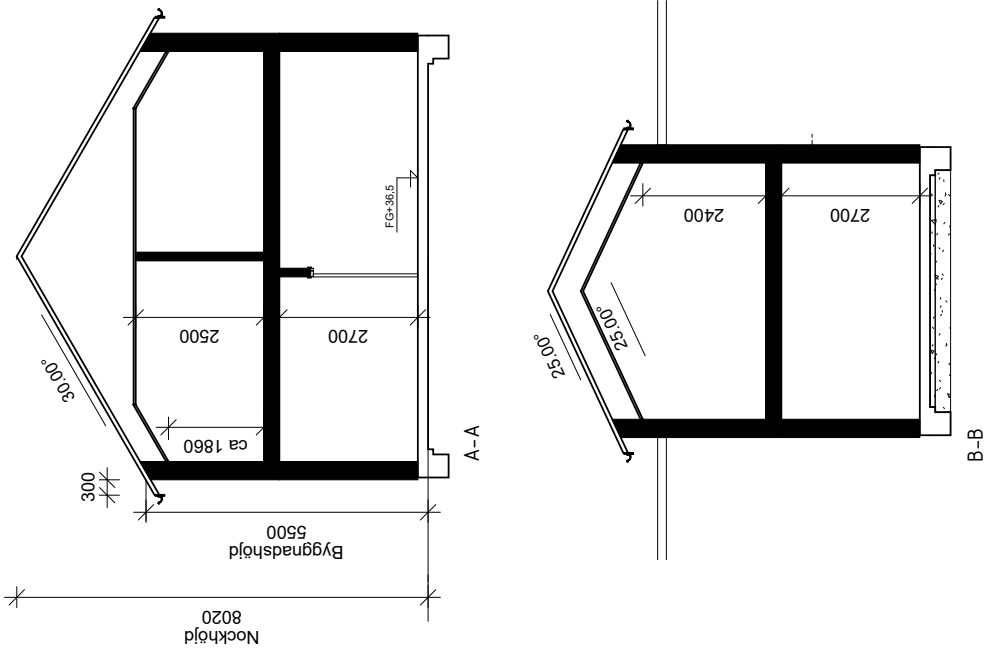
RITAD AV
MSA

PLAN 1

EKERÖ-SUNDBY 1:67
EKERÖ KOMMUN

SKALA
1:100

AVFÄLSNR 215-529
RITNINR A01
AND BET.



BYGGLOVSRITNING
HUSTYP: BOSTON



BOK: 803, 781, 28 BORLANCE
Tel: 0243-217 210, Fax: 0243-217 230
Bevak: Skaggaráan 3, 781 71 BORLANCE
Internet: www.faluhus.com

DATUM
2021-10-21

RITAU AV
MSA

PLAN 2 & SEKTIONER

EKERÖ-SUNDBY 1:67
EKERÖ KOMMUN

SKALA

1:100

RITAU AV

MSA

AVFÄLSNR

215-529

RITN NR

A02

AND BET

Kvalitetsdokument

Egenkontroll enligt BBV 21:1, Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum

Behörig entreprenör PP Fastighetsteknik AB

Byggkeramikrådets
behörighetsnummer

201214109

Org.nummer 556944-1115

Ansvarsförsäkring i försäkringsbolag genside

Objekt Faluhus hamilton ekerö

Beställare p sjölund bygg

☒ Nyproduktion ☐ Renovering

Arbetena utförda under tiden från 2023-01-23

till 2023-03-20

Av Byggkeramikrådet godkända tätskiktssystem enligt BBV, Bilaga C

■ Golv Tillverkare/Leverantör FF Kakel Systembenämning FF System Folie 1-K/2-K

■ Vägg våtzon 1 Tillverkare/Leverantör FF Kakel Systembenämning FF System Folie 1-K/2-K

■ Vägg våtzon 2 Tillverkare/Leverantör FF Kakel Systembenämning FF System Folie 1-K/2-K

Egenkontrollen innefattar följande kontrollpunkter med hänvisning till kapitel 6:533 i Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020: 4, BBR

- Underlagen uppfyller branschreglernas krav.
Golv: ☒ Ja ☐ Nej Vägg: ☒ Ja ☐ Nej Om "Nej", förtydliga nedan.
- Lutning på golv mot golvavlopp uppfyller branschreglernas krav (1:25–1:150/1:100–1:200) innan tätskikt applicerats. ☒ Ja
- Har ny typgodkänd golvbrunn installerats eller är befintlig golvbrunn typgodkänd och intakt ☒ Ja
- Ny golvbrunn monterad av annan entreprenör ☒ Ja
- Golvbrunnen är fast monterad, korrekt placerad och i nivå med tätskiktet ☒ Ja
- Tätskiktsarbetet är utfört enligt aktuell monteringsanvisning ☒ Ja
- Finns andra genomföringar i tätsikt än avlopp i golvet? ☒ Ja ☐ Nej Om "Ja", förtydliga nedan.

Övriga upplysningar/eventuella avvikelser från Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV klädvård har genomföringar till värmepump samt inkommande vatten

Namn på behörig platsättare som applicerat tätskiktet Patrik Paloranta

Våtrumsansvarig arbetsledare Patrik Paloranta

Ort och datum ekerö 2023-03-23

Signerat via BankID av PATRIK PALORANTA

Dokumentet avser (ange antal) 4 våtrum. Se 2.5.1 i BBV.

Bilaga A (original) och monteringsanvisning till ☒ Beställare

Kopia och monteringsanvisning till ☒ Behörigt företag



Radonmätning med spårfilm

(SSM, Mätning av radon i bostäder – metodbeskrivning, 2013)
SS-ISO 11665-4:2021

Mätplats ⁽¹⁾

Philip Hamilton
Norrskogens laga 1
17853 Ekerö
Sweden

Kopiemottagare

philip-hamilton@hotmail.com
frank@acatrain.se

Inkom : 2025-02-05

Beräknad: 2025-02-06

Rapport skapad: 2025-02-06

Fastighetsdata ⁽¹⁾

Fast.beteckning: Sverige
ByggnadsID: -
Fastighetsstyp: Villa
Byggnadsår: 2023
Våningsplan: 2

Lägenhetsnummer: -

Uppmätta värden (för mer information, se baksidan)

Detektornr	Beteckning ⁽¹⁾	Våning ⁽¹⁾	Bq/m ³	Startdatum ⁽¹⁾	Stopppdatum ⁽¹⁾	Anm.
622918696	bed	2	<20	2024-11-02 17:06	2025-02-01 16:44	-
623816188	Master bedroom	1	<20	2024-11-02 17:05	2025-02-01 16:44	-
623871027	Olivers room	2	<20	2024-11-02 17:09	2025-02-01 16:44	-

Anmärkningar:

-

Årsmedelvärde

Radongashalt

<20 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)

Radongashalten i bostaden varierar från timme till timme, från dag till dag och t.o.m. mellan olika år beroende på väderlek, boendevanor m.m. Därför kan det verkliga årsmedelvärdet vara mellan 0 och 40 % högre eller lägre än ovan angivna årsmedelvärde. Angivet värde är dock det mest sannolika.

Rebecca Alander
Mätansvarig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
Rapporten är lösenordssignerad i datasystemet.

(1) Fastighetsdata har lämnats av:

Philip Hamilton
The results apply to the sample as received.

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

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

UPPMÄTTA VÄRDEN

Om rapportens årsmedelvärde underskrider 200 Bq/m³ ligger det under Folkhälsomyndighetens riktvärde och anses då vara acceptabelt, det vill säga inga åtgärder mot radon behöver vidtas.

MÄTOSÄKERHET

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM). Mätresultaten för de enskilda detektorerna anges med 95 % konfidensintervall. Ett mätvärde på t.ex. 250 ± 20 Bq/m³ betyder att radonkoncentrationen med 95 % säkerhet ligger inom intervallet 230-270 Bq/m³ med 250 Bq/m³ som det mest sannolika värdet.

GRÄNS- OCH RIKTVÄRLDEN FÖR RADONGASHALTER

Högsta tillåtna radongashalten, som den beräknas enligt metodbeskrivning utgiven av Strålsäkerhetsmyndigheten:

200 Bq/m³ Högsta radonhalt i nya byggnader. BFS 2011:6 t.o.m. BFS 2015:3 (BBR 22, 6:23).
200 Bq/m³ Riktvärde för bostäder, förskolor, skolor och andra allmänna lokaler enl. Folkhälsomyndigheten.
200 Bq/m³ Nivågränsvärde för arbetsplatser ovan jord. Strålskyddslag (2018:396).

Enligt BFS 2011:6 t.o.m. BFS 2015:3 (BBR 22, 6:23) får radongashaltens årsmedelvärde i ny byggnad inte överskrida 200 Bq/m³ i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Det är kommunens byggnadsnämnd som ser till att bestämmelserna för nybyggda hus följs och ger råd om hur man bygger så att man inte får problem med markradon. Riksdagen har fastställt ett delmål för inomhusmiljö. Enligt delmålet ska radongashalten i alla bostäder understiga 200 Bq/m³ år 2020.

Om radongashalten (årsmedelvärdet) i bostäder och lokaler där personer stadigvarande vistas överstiger 200 Bq/m³ bör det bedömas som olägenhet för människors hälsa. Socialstyrelsen rekommenderar att halten sänks till lägsta rimliga nivå med hänsyn till hälsoriskerna och kostnaderna. Är halterna mycket höga bör åtgärder vidtas snabbt. Det är kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd, eller motsvarande, som handlägger frågor kring radon i hus.

JÄMFÖRELSE MED ÄLDRE MÄTNINGAR

Resultat från mätningar avslutade före 1994-01-01 redovisades som radondotterhalt, Bq/m³ (EER). För jämförelse mellan radondotterhalter uppmätta före 1994-01-01 och senare uppmätta radongashalter: Multiplicera de äldre mätvärdena med 2. Nu gällande gräns- och riktvärden för äldre mätningar framgår av följande tabell:

	Äldre mätningar (radondotterhalt)	Nya mätningar (radongashalt)
Nya hus, bygglov efter 1981-01-01 (gränsvärden)	70 Bq/m ³ (EER)	200 Bq/m ³
Bostäder och lokaler där personer stadigvarande vistas	100 Bq/m ³ (EER)	200 Bq/m ³

UNDERSKRIFT AV MÄTRAPPORTEN

Bostadsinnehavaren intygar att instruktionen för mätning följts och att mätprotokollets uppgifter är riktiga. Detta är viktigt för att rapporten ska bli juridiskt gällande. Eurofins Radon Testing Sweden AB svarar för att angiven radongashalt motsvarar den exponering spårfilmen utsatts för, samt att övrig hantering av mätningen inom företaget skett på riktigt sätt. OBS! Mätrapporten skall inte returneras till Eurofins.

ÅTGÄRDER MOT RADON

Omfattning och typ av åtgärder beror på om radonet kommer från marken eller byggnadsmaterialet (blåbetong).

Information om lämpliga åtgärder finns i "Radonboken. Befintliga byggnader", utgiven dec. 2014 och "Radonboken. Nya byggnader" (T6:2004).

För råd eller information om åtgärder kan Ni vända Er till oss på Eurofins Radon eller miljö- och hälsoskyddskontoret / byggnadsnämnden i Er kommun.

Philip Gustaf Hugo Hamilton
NORRSKOGENS LAGA 1
178:53 EKERÖ

BESLUT OM SLUTBESKED

Datum: 2025-06-18

Diarienummer: BN 2021-000848

Ansökan avser: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten EKERÖ SUNDBY 1:67

Fastighet: EKERÖ SUNDBY 1:67 (NORRSKOGENS LAGA 1)

Beslutsnummer: GDB 2025-000701

Beslut

Vid den slutliga prövningen av frågan om slutbesked enligt 10 kap 36 § PBL, har de förhållanden som angivits i det interimistiska slutbeskedet, utfärdat 2023-04-06, befunnits vara åtgärdade.

Byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt bygglovet, kontrollplanen och startbeskedet och byggnadsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap plan- och bygglagen (PBL).

Byggnadsnämnden beslutar att ge slutbesked i enlighet med 10 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Byggnadsverket får därmed tas i bruk.

Upplysningar

Ärendet avslutas och inga fler ändringar kan göras.

För byggnadsnämnden enligt delegationsordning punkt 4.44

Med vänlig hälsning



Gar-Bo Försäkring AB
Ringvägen 100
118 60 STOCKHOLM

Philip Hamilton
Frida Hamilton
Corneliusvägen 7
178 53 Ekerö

Försäkringsbrev 6 110 536

Utfärdat:
2021-10-22

Revision

Reviderat

Vår handläggare
JA

Sidnummer
Sida 1 av 2

Försäkringstagare Svenska Husgruppen AB (556457-7038)

Försäkrad Philip Hamilton och Frida Hamilton

Försäkringsobjekt/fastighet Ekerö-Sundby 1:67, Ekerö kommun.

Följande försäkringar ingår Färdigställandeförsäkring enligt försäkringsvillkor FF 1:2 (giltigt fr.o.m. 2020-05-01)
Nybyggnadsförsäkring enligt försäkringsvillkor NBF 1:2 (giltigt fr.o.m. 2020-05-01)
Fullständiga försäkringsvillkor kan beställas eller hämtas på www.gar-bo.se.

Försäkrade avtal Försäkringen gäller för de leveransavtal och/eller entreprenadkontrakt som förtecknats nedan och för de leveranser och/eller arbeten som anges i avtalen.

Entreprenad	Omfattning	Avtalsdatum	Avtalssumma
Svenska Husgruppen AB (556457-7038)	Entreprenad enl kontrakt	2021-06-24	3 052 000

Försäkringsbelopp Försäkringsbeloppet för färdigställandeförsäkringen är 10 % av respektive avtalsbelopp. Se försäkringsvillkoren för ytterligare information.
Försäkringsbeloppet för Nybyggnadsförsäkringen är lika med summan av ovan angivna avtalsbelopp. Se försäkringsvillkoren för ytterligare information.

Självrisk Självrisken är 0,5 prisbasbelopp per skadetillfälle. Vad som avses med skadetillfälle framgår av försäkringsvillkoren. Självrisken baseras på gällande prisbasbelopp det år skadan anmäls.
Färdigställandeförsäkringen gäller utan självrisk.

Försäkringsbrev 6 110 536

Utfärdat:
2021-10-22

Revision

Reviderat

Vår handläggare
JA

Sidnummer
Sida 2 av 2

Försäkringstid

Färdigställandeförsäkringen gäller från och med 2021-10-22 till och med datum för godkänd slutbesiktning. Läs i försäkringsvillkoren om när försäkringen gäller för fel som noterats vid slutbesiktning eller om slutbesiktning inte har utförts.

Nybyggnadsförsäkringen gäller från och med datum för godkänd slutbesiktning och i 10 år därefter. Om slutbesiktning inte kan bekräftas med utlåtande gäller Nybyggnadsförsäkringen från 2023-07-01 och som längst till 2033-07-01. Läs mer i försäkringsvillkoren.

För information om hur Gar-Bo behandlar personuppgifter, vänligen läs Gar-Bos integritetspolicy www.gar-bo.se/integritetspolicy.

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ EKERÖ-SUNDBY GA:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2013-02-15 00:00:00

Objektidentitet:

d5abcf23-f0e1-b244-e040-ed8f5a446dfa

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN SKA INRÄTTAS OCH BESTÅ AV VATTEN- OCH SPILLVATTENLEDNINGAR MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR FRÅN KOMMUNENS FÖRBINDELSEPUNKT FRAM TILL AVSTICK TILL RESPEKTIVE FASTIGHET. ANLÄGGNINGENS LÄGE OCH OMFATTNING FRAMGÅR AV FÖRRÄTTNINGSKARTAN, AKTBILAGA KA1.

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Anläggningsåtgärd

2013-02-15

0125-12/15

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

. Fiskeområde

59,29

17,72

-608,32

909792,32

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:65 (Andel: 1
Andelssort:)EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:67 (Andel: 1
Andelssort:)EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:66 (Andel: 1 Andelssort:
)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:64 (1)

Rapporten hämtades 2025-06-18 10:23:47
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ EKERÖ-SUNDBY GA:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-09-04 00:00:00

Objektidentitet:

57caf337-1214-14b3-e053-7e44ed8f6016

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄGAR,BELYSNING OCH GÅNGVÄG MED TILLHÖRANDE ANORDNINGAR

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
RÄTT TILL VÄG PÅ GA RÄTT ATT FÖR IN- OCH UTFART, ENLIGT 50 A § AL, ANVÄNDA LILJEDALSVÄGEN OCH SUNDBYBACKEN/KLOCKARVÄGEN TILL OCH FRÅN NYCKELBYVÄGEN.	Last	Officialservitut	0125-16/47.1
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-16/47.2

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	2017-08-29	0125-16/47	Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2022-09-05	0125-2022/135
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2023-09-04	0125-2023/61			

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:41 (Andel: 2100 Andelssort:)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:21 (2900)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:14 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:26 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:48 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:65 (2100)

EKERÖ ÄLBY 1:98 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:36 (2100)

EKERÖ ÄLBY 1:101 (70)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:57 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:42 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:60 (201)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:54 (1470)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:64 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:55 (5300)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:5 (Andel: 8320 Andelssort:)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:16 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:39 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:4 (3120)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:34 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:31 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:40 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:19 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:32 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:8 (1400)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:38 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:37 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:59 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:27 (2100)

EKERÖ ÄLBY 1:42 (1470)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:12 (Andel: 2100 Andelssort:)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:58 (350)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:1 (2329)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:25 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:56 (2900)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:66 (2900)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:10 (1400)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:23 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:17 (1400)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:51 (1470)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:33 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:30 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:13 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:50 (1470)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:29 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:43 (2100)
EKERÖ ÄLBY 1:110 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:35 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:52 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:9 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:18 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:7 (18000)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:24 (1400)
EKERÖ ÄLBY 1:102 (2100)
EKERÖ ÄLBY 1:40 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:15 (2100)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:45 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:11 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:20 (2100)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:22 (1400)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:67 (2100)

*Rapporten hämtades 2025-06-18 10:26:02
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ NYCKELBY GA:5

Aktualitet fastighetsregistret:

2024-10-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-2fe9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

UTFARTSVÄG

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-93/69.1

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1994-01-26	0125-93/69	Överenskommelse enligt anläggningslagen	1994-12-06	0125-94/62
Avstyckning	1994-12-22	0125-94/65	Avstyckning	2014-11-20	0125-14/29
Avstyckning	1994-12-02	0125-94/61	Anslutning enligt anläggningslagen	2018-03-23	0125-2017/69
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2014-12-03	0125-14/45	Avstyckning	2017-09-14	0125-2017/8
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2007-05-23	0125-07/28	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2015-03-31	0125-15/13
Avstyckning	2011-01-14	0125-10/51	Avstyckning	2016-03-31	0125-15/17
Anslutning enligt anläggningslagen	2013-02-15	0125-12/15	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2021-12-17	0125-2021/82
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2002-12-06	0125-02/56	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2022-08-01	0125-2022/16
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2002-10-25	0125-02/29	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2023-11-21	0125-2023/69
Avstyckning	1999-12-20	0125-99/64	Fastighetsreglering	2024-09-12	0125-2024/22
Fastighetsreglering, avstyckning	2004-05-21	0125-04/14	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2024-09-23	0125-2024/47
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2014-10-21	0125-14/21	Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2024-10-07	0125-2024/48
Sammanläggning	2005-10-19	0125-05/61			

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ STAVSUND 1:4 (Andel: 13 Andelssort:)

EKERÖ ÄLBY 1:110 (Andel: 2 Andelssort:)

EKERÖ NYCKELBY 4:5 (Andel: 3 Andelssort:)

EKERÖ NYCKELBY 4:28 (9)

EKERÖ NYCKELBY 4:15 (3)

EKERÖ NYCKELBY 4:20 (8)

EKERÖ NYCKELBY 4:11 (20)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:42 (1)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:29 (2)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:40 (1)
EKERÖ ÄLBY 1:13 (26)
EKERÖ STAVSUND 1:1 (20)
EKERÖ ÄLBY 1:104 (3)
EKERÖ NYCKELBY 3:1 (9)
EKERÖ ÄLBY 1:37 (0,1)
EKERÖ ÄLBY 1:24 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:44 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:3 (8)
EKERÖ NYCKELBY 4:25 (20)
EKERÖ ÄLBY 1:40 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:27 (4)
EKERÖ ÄLBY 1:111 (6)
EKERÖ NYCKELBY 4:16 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:20 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:11 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:36 (7)
EKERÖ ÄLBY 1:59 (9)
EKERÖ NYCKELBY 4:9 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:9 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:42 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:41 (1)
EKERÖ ÄLBY 1:14 (10)
EKERÖ STAVSUND 1:2 (16)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:25 (2)
EKERÖ SKYTTEHOLM 1:7 (15)
EKERÖ STAVSUND 1:8 (14)
EKERÖ NYCKELBY 4:33 (20)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:64 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:39 (8)
EKERÖ NYCKELBY 4:40 (7)
EKERÖ NYCKELBY 4:32 (100)
EKERÖ STAVSUND 2:17 (5)
EKERÖ NYCKELBY 4:22 (7)
EKERÖ NYCKELBY 4:23 (7)
EKERÖ NYCKELBY 4:38 (24)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:8 (1)
EKERÖ EKERÖ-NIBBLA 1:51 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:8 (1,5)

EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:57 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:33 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:43 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:7 (3)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:34 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:13 (13)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:4 (8)
EKERÖ SKYTTEHOLM 1:5 (16)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:32 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:52 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:31 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:102 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:13 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:45 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:39 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:27 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:3 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:24 (6)
EKERÖ ÄLBY 1:38 (7)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:16 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:55 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:7 (11)
EKERÖ ÄLBY 1:48 (3)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:43 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:35 (1)
EKERÖ ÄLBY 1:118 (6)
EKERÖ ÄLBY 1:117 (6)
EKERÖ NYCKELBY 4:30 (4)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:66 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:109 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:42 (3)
EKERÖ ÄLBY 1:47 (1,5)
EKERÖ STAVSUND 2:16 (6,5)
EKERÖ ÄLBY 1:101 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:14 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:24 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:18 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:15 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:17 (1)

EKERÖ ÄLBY 1:56 (6)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:36 (1)
EKERÖ SKYTTEHOLM 1:6 (15)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:30 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:12 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:65 (0,1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:38 (1)
EKERÖ ÄLBY 1:62 (7)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:60 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:103 (3)
EKERÖ STAVSUND 1:3 (14)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:19 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:33 (0,1)
EKERÖ ÄLBY 1:97 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:37 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:26 (2)
EKERÖ ÄLBY 1:107 (0,1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:23 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:14 (20)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:1 (1)
EKERÖ ÄLBY 1:98 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:48 (1)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:59 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:21 (2)
EKERÖ SKYTTEHOLM 1:4 (15)
EKERÖ STAVSUND 1:9 (13)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:65 (2)
EKERÖ NYCKELBY 4:31 (6)
EKERÖ EKERÖ-NIBBLA 1:52 (2)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:56 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:10 (61)
EKERÖ ÄLBY 1:106 (1,5)
EKERÖ EKERÖ-NIBBLA 1:2 (17)
EKERÖ ÄLBY 1:116 (6)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:67 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:41 (4)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:10 (1)
EKERÖ NYCKELBY 4:35 (14)
EKERÖ EKERÖ-SUNDBY 1:22 (1)

Rapporten hämtades 2025-06-18 10:28:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Frågelista - Fastighet

Säljare Frida Hamilton Norrskogens laga 1, 17853 Ekerö
Philip Hamilton Norrskogens laga 1, 17853 Ekerö

Objekt Fastigheten Ekerö Ekerö-Sundby 1:67 med adress Norrskogens laga 1, 178 53 Ekerö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2021 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 2023
- 1 c.** Finns erforderliga bygglov? Ja
- ☒ Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- ☐ Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d.** Har energideklaration gjorts? När? Ja 2025-05-30
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
- Nybyggnation villa 2023. 2022 Uppfördes poolen
- 2023 Uppfördes altanen.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- 2023 Dränering kring ladugård.
- 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:
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
-
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
- Nej.
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Nej.
- 8.** Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej.
- 9.** Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? Ja, 2025-02-05 <20 Bq/m3.
- Skorsten? När? Ja, 2023-03-20.
- 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?
- 4 st.

Svarens innebörd

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

säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Underskrift

Säljare

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

Ekerö den

Ort och datum

.....
Frida Hamilton

.....
Philip Hamilton

Bilaga till frågelista

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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

Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

Egna anteckningar

