

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Skarnholmsvägen 3*

2025-08-18

Uppdragsnummer 22010235
2025-187

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

KUNGSBERGA 9:36

Skarnholmsvägen 3, 179 97 Färentuna



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



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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING (samt 3 riskanalys och 4 fortsatt teknisk utredning)	4
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	10
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	14
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	15
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	16

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: KUNGSBERGA 9:36
Adress: Skarnholmsvägen 3, 179 97 Färentuna
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Julia William-Olsson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Julia William-Olsson
Uppdragsnummer: **22010235-2025-187**

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: **2025-08-18** **Klockan 11:00**

Närvarande: Julia William-Olsson

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-08-18

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:

Besiktningens utlåtande upprättat av mig från 2021
Renoveringslista
Slutbevis för bygglov för huset
Våtrumsintyg för WC/dusch utfört 2013
tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2022

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2011 Garage uppfördes
- 2011 Installation av avhärdat för tappvatten
- 2013 Förråd uppfördes
- 2013 Renovering av WC/dusch
- 2014 Hönshus uppfördes
- 2015 Installation av radonet för tappvatten
- 2017 Uppfart ordnades
- 2018 Byte av vattenpump
- 2019 Byte av avloppspump
- 2019 Service av frånluftsvärmepump
- 2020 Cykelskjul uppfördes
- 2021 Renovering av stora delar av ytskikt invändigt
- 2021 Ny bänkskiva i kök och delvis nya innerdörrar
- 2022 Borttagning av väg för att skapa allrum
- 2023 Målning av fasadpaneler
- 2023 Byte av tryckkärl för vatten
- 2024 Service av frånluftsvärmepump
- 2025 Byte av duschkabin
- 2025 Byte av avloppspump

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 18 °C och sol

Byggnadsår:

2011

Byggnadstyp:

1 plans friliggande hus

Grundläggning:

Krypgrund med grundmurar av prefabricerade betongblock ovan gjutna plintar på mark, trossbotten av boardskivor.

Stomme/Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan glasfiberarmerad plastduk

Uppvärmning:

Frånluftsvärmepump via vattenburet radiatorsystem och braskamin

Ventilation:

Frånluftsventilation med återvinning mot värmepump

Vatten/Avlopp

Enskilt vatten via borrhälsbrunn, enskilt avlopp via 3 kammarbrunn till infiltration.

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:	2 NOTERINGAR Marken sluttar av kraftigt utanför vinkeldelens gavel.
Grundmur/Hussockel:	2 NOTERINGAR Krypgrund är en känd riskkonstruktion. 2st avfuktare finns placerade i den tätade grunden, dessa saknar spridningsrör. Lättare påväxt/mögel noteras på trossbotten under mittdelen och mot entrésidan (delar där avfuktare saknas). Markskiva mot vinkeldelens gavel har sjunkit/glidit ner, markskivor av trä. Avloppen i grunden är dåligt fastsatta/dåligt upphängda. Vattenmagasin för tappvatten är placerat i grunden. Propp/lock saknas på avloppsgren under vardagsrum (igensatt idag med silvertejp se bild 2) 4 FORTSATT TEKNISKUTREDNING Krypgrundens ventilation och avfuktning ska ses över av fackman, installation av kraftigare avfuktare med spridarrör etc rekommenderas, alternativt att krypgrundens ventilationsventiler öppnas upp. Befintlig påväxt på trossbotten ska tvättas/skrapas rent för att lättare överblicka framtida förändringar. Grundläggningen ska regelbundet kontrolleras. (Grundläggningen har ej synbart försämrats sedan besiktningen 2021) Fukt Vid fuktkvotsmätning på trossbottenskivor noterades ett värden av 15-18% FK fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda. Fuktkvoten visar förhållandet mellan fukttinnehåll i kg och mängden torrt material i kg. Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.



Fasad:	-----
Fönster/Dörrar:	-----
Yttertak:	Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot samt i anslutning till takstegen. 2 NOTERINGAR Underlagstak med glasfiberarmerad plastduk klassas som en svag undertakskonstruktion. Takduk ovan skorsten har lossnat. Mosspåväxt på delar av betongpannorna. Rännal ner mot baksidan är trång/delvis blockerad av vindskiva. 3 RISKANALYS Underlagstak utan underliggande råspont klassas som en svag undertakskonstruktion, om betongpannorna får skador/sprickor riskerar dessa att skära sönder den underliggande takduken, risk finns även för att otäta takplåtar kan leda ner vatten mot underlagsduken och via skarvar orsaka problem på underliggande konstruktioner så som fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.
Övrigt:	NOTERINGAR: Vattensystem är placerat i vidbyggt förråd på fasad utanför tvättstuga.



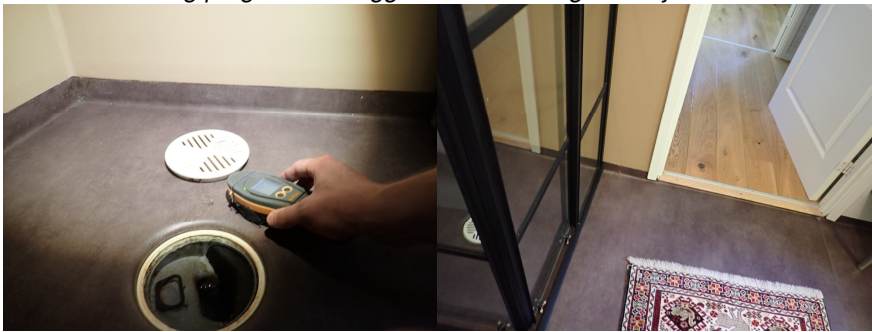
HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:	-----
Vardagsrum:	-----
Kök/matplats:	NOTERINGAR: Mindre läckage noteras på kranhals ovan diskbänk vid spolning. 
Tvättstuga/Pannrum:	NOTERINGAR: Rör genomföringar i golvtätskikt. Klämringen i golvbrunnen är något lös. <i>Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.</i>  
Sovrum 1:	-----
Klädkammare:	-----

WC/dusch:	NOTERINGAR: Dörr i våtzon 1, avskilt med duschvägg. <i>Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.</i> 
Sovrum 2:	-----
WC/badrum:	NOTERINGAR: Klämringen i golvbrunnen är något lös. <i>Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.</i> 
Allrum:	-----
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----

Vind**2 NOTERINGAR**

Nockvind är besiktigad ifrån landgång.

Lokal påväxt/mögel noteras på takstol i husets vinkel (håll under uppsikt).

Lokal fuktros på takstol kring skorstengenomföring, se kommentarer om yttertaget.

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 2025-08-18
Bjering & 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 reklameras respektive framställs 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 uppdragsbekaäftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaäftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen 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

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

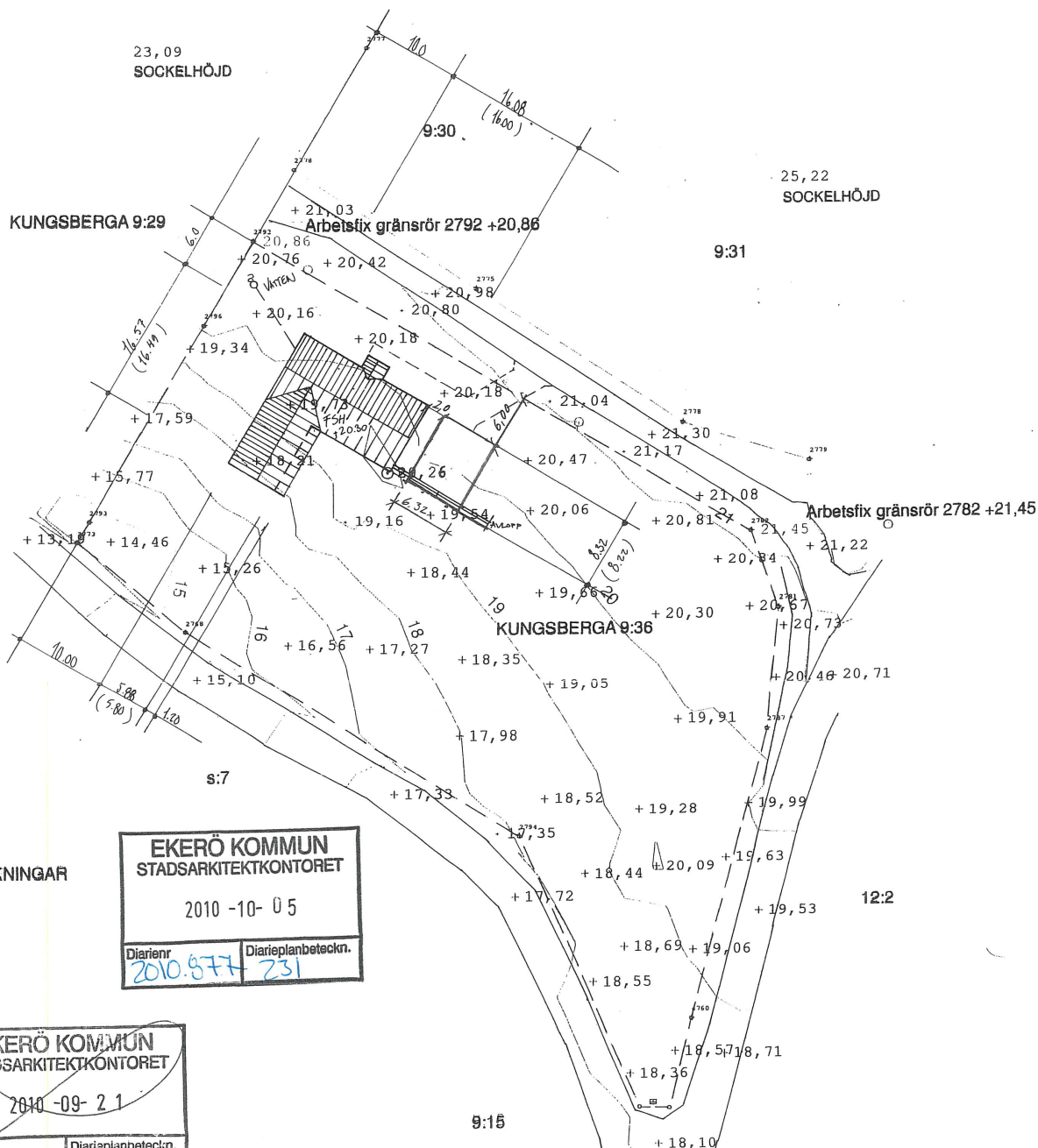
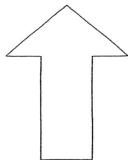
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	33 Bq/m ³
Entréplan sovrum 2:	41 Bq/m ³

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



KARTBETECKNINGAR

- Elstolpe
- Telebrunn

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

2010-10-05

Diariénr 2010.577 Diarieplanbeteckn. 231

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

2010-09-21

Diariénr 2010.877 Diarieplanbeteckn. 231

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT

2010-11-29 8 DB 5 949

ANNA MODIN

Ekerö Byggnadsnämnd

SITUATIONSPLAN UPPRÄTTAD 2010.09.10
AGARE: CHRISTIAN EKVÄL & LINDA BLADH
PÄRENTUNA
ÄLVSBYHUS HUSMODELL: L 163 S 27
BYGGNADSYTA: 196,2 M2
ANS.NR: 36375

ANDREAS BERG

LOKALT OMHÄNDERTAGANDE AV DAGVATTEN.
PLACERING OCH TYP AV AVLÖPPSANLÄGGNINGAR
BESTÄMS I SAMRÅD MED KOMMUN.

Pkt.nr.	X	Y	Z
2768	87 620,86	75 841,08	
2773	87 630,90	75 829,19	
2775	87 658,99	75 872,89	
2777	87 685,80	75 880,88	
2778	87 643,90	75 895,63	
2779	87 639,46	75 909,58	
2781	87 623,08	75 906,29	
2782	87 631,72	75 903,17	21,45
2787	87 609,43	75 905,03	
2792	87 664,36	75 848,39	20,86
2793	87 693,23	75 830,52	
2794	87 597,63	75 877,83	
2796	87 654,99	75 843,01	
4760	87 576,98	75 896,77	

Clinton
Mätkonsult AB

Skolvägen 4, 121 32 Enskededalen
Tel: 08-549 00 880, Fax: 08-549 00 865

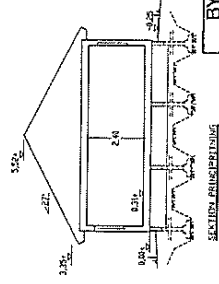
RITAD AV KONSTRUERAD AV MI ARB.NR. 20100819 Enskededalen

NYBYGGNADSKARTA
KUNGSBERGA 9:36 | EKERÖ KOMMUN.

Upprättad av Clinton Mätkonsult AB, Mats Ingårda

ST 74
RH 00

SKALA 1:500
HÖJDSKALA
RITNINGNUMMER
REV



BYGGLOV
TILL ÖT BESLUT
2012-11-29, s. 243-244
AGLA MOON
Exorö Byggnadsnämnd

EKERO KOMMUN STADSÖRTERSGRANTFÖRET	7610-03-2 1	2010-3-31 2:31
---------------------------------------	-------------	-------------------

INTECINO A KONGERGA 9:26
ROM ENDO KONGERGA
KONGERGA 9:26 A KONGERGA 9:26
KONGERGA 9:26 A KONGERGA 9:26

HOUSING FOR 6 PERSONS, 165.6 M2
FURNITURE 23.0
WATER 192.2

ÄLVSBYHUS
HÄLSÖSKOGEN 942 91 ÄLVSBY
TEL 0432 1111

ENTRENADO POR	ENTREN	5228
L 163 S 27		
MR. AB	DATA	1.100
ALUMNO	 20.09.00	
	POTL MR	36375

131

TEKNISK BESKRIVNING Bilaga till byggnmälan

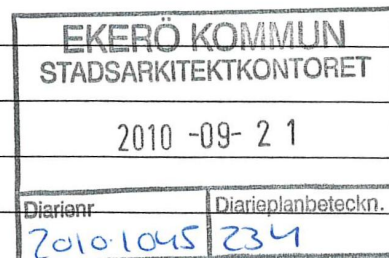
Datum
100910

Hänvisning till ärende

Fastighetsbeteckning Kungsberga 9:36	Byggherrens namn Christian Svälas & Linda Bladh
---	--

Bärförmåga, stadga och beständighet

Grundläggning på		☐ Grus		☐ Morän	☐ Sand	☐ Lera	☐ Berg	☐ Fyllning, packning
Annat ange vad								
Enligt geoteknisk utredning								
Grundläggningssätt		☐ Hel kantförstyvad platta		☐ Utbredd platta under bärande vägg	☒ Krypgrund	☐ Pålar	☐ Plintar	
Annat ange vad								
Kantbalkar på plintar.								
Bärande ytterväggar, källare (material)								
Bärande väggar i övrigt (material)								
Trä								
Bärande innerväggar, källare (material)								
Bjälklagskonstruktion								
Golvbjälklag trä, takbjälklag trä,								
Takkonstruktion		Annat		Underlagstak		Taktutning, grader		
☒ Fackverk		☐ Uppstolpat tak		Takfolie		27		



I rutorna anges de övriga tekniska egenskapskrav som framgår av Byggnadsverkslagen (BVL), SFS 1994:847 2§.

I redovisningen över hur nämnda funktionskrav säkerställs i det aktuella projektet kan hänvisning ske till bilagd dokumentation eller anges exempel på lösningar som uppfyller kraven.

I förekommande fall kan också anges vilka fristående sakkunniga som byggherren utsett för vissa kontroller.

Säkerhet i händelse av brand

Brandtekniska byggnadsklasser		Typ av trapphus		Annat	
☐ Br 1	☐ Br 2	☒ Br 3	☐ Tr 1	☐ Tr 2	
Brandteknisk utrustning					
☐ Automatiskt brandlarm	☐ Utrymningslarm	☐ Sprinkler	☐ Brandskyddsdokumentation finns		
Övrig information					

Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Typ av ventilationssystem			
☐ FT-ventilation m värmeväxlare	☐ FT-ventilation	☒ F-ventilation	☐ Självdrag
Övrig information			
Tilluftsdon ovan fönster.			
Frånluft via värmepump.			

Säkerhet vid användning

Redogörelse för tillträdes- och skyddsanordningar på tak

Barnsäkerhetsåtgärder

Övrig information

Skydd mot buller

Åtgärder mot utomhusbuller

Åtgärder för dämpning av ljud- och stegljudsnivå i angränsande lägenheter

Åtgärder för minskning av efterklangstid

Energihushållning och värmeisolering (Enligt enomsberäkning)

Um (krav) =

W/m²K

Um (medel) =

W/m²K

Åtgärder för effektiv värmeanvändning

Frånluftsvärmepump luft – tappvatten, radiator värme

Beskrivning av värmesystem

Vattenburet system, radiatorer med termostater

Lämplighet för avsett ändamål

Redogörelse för lägenhetsutrustning och biutrymmen

Enligt ritning

Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga☐ Hiss installeras☐ Framtida hissinstallation förberedd☐ Hörselslinga installeras

Övrig information

Hushållning med vatten och avfall☐ Anordn. för källsortering☐ Anordn. för torrkompostering☐ Anordn. för våtkompostering☐ Urinseparering

Övrig information

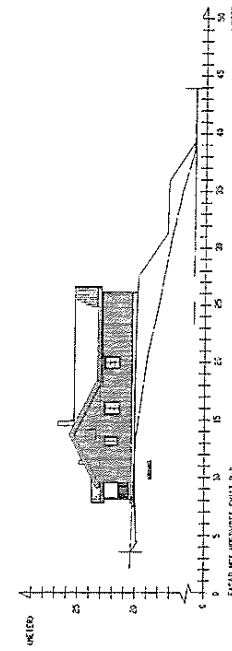
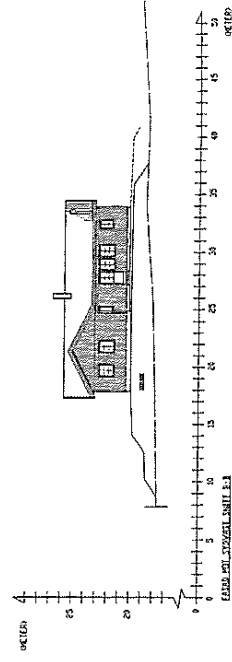
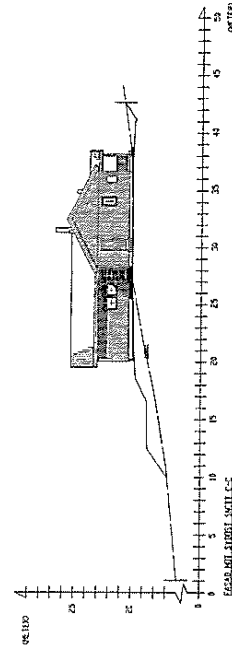
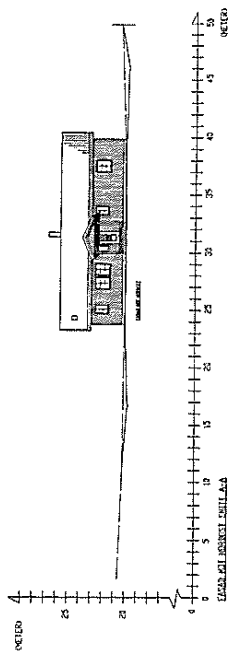
Övriga upplysningar

Avfuktningsaggregat monteras i kryputrymme under huset

x

(Byggherrens underskrift)

Jude Bladh



BYGGLOV
TILLFÖR BESLUT
2016-12-14, 2016-12-14
Elevat Byggnadsnämnd

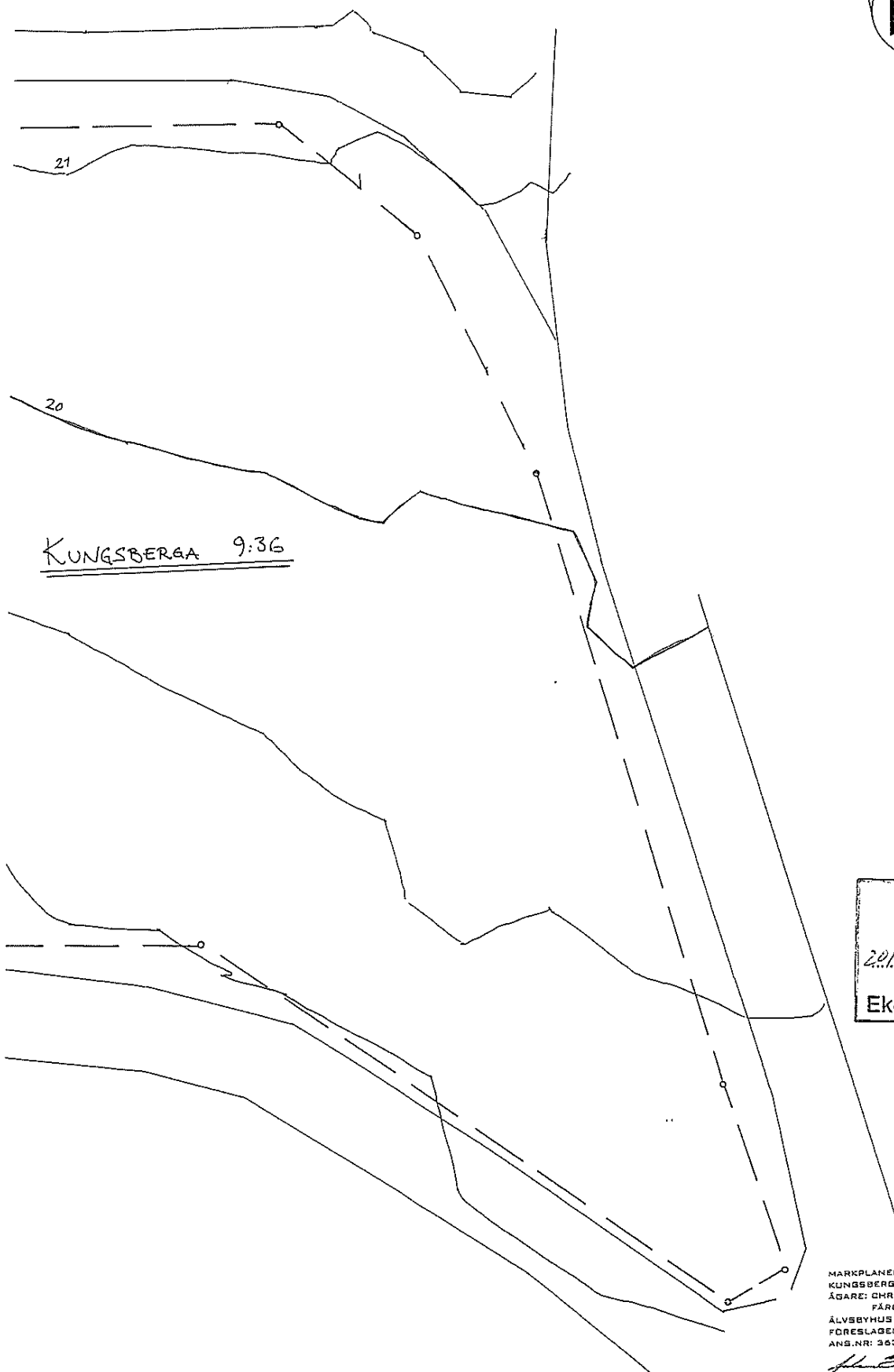
ENERGI KOMMITTÉ
BODAVÄNDRINGEN
2016-12-14
7-12-14

FÖRSLAG TILL MARKPLANERING & RÄTTSHÄNSÄGG
FÖR ENERGI KOMPENSATION
FÖR ENERGI KOMPENSATION

ÄLVSBYHUS
KONSTRUKTION
KONSTRUKTION
KONSTRUKTION

BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV

BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV
BYGGNADSBYGGGLOV



KUNGSBERGA 9:36

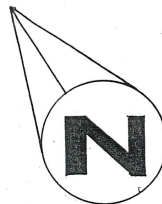
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2010-11-29 § 22 § 94
ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2010-09-21
Diariet: 2010-877
Diariet: 231

MARKPLANERINGSRITNING UPPRÄTTAD 2010.09.10
KUNGSBERGA 9:36 INOM EKERÖ KOMMUN
ÄGARE: CHRISTIAN SVÄLÅS & LINDA BLÅCH
FÄRENTUNA
ÅLVSBYHUS HUSMODELL: L 163 S 27
FÖRESLAGEN SÖCKELHÖJD +20.30
ANS.NR: 20375

AS
ANDREAS BERG

SKALA 1:200



21

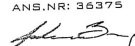
20

KUNGSBERGA 9:36

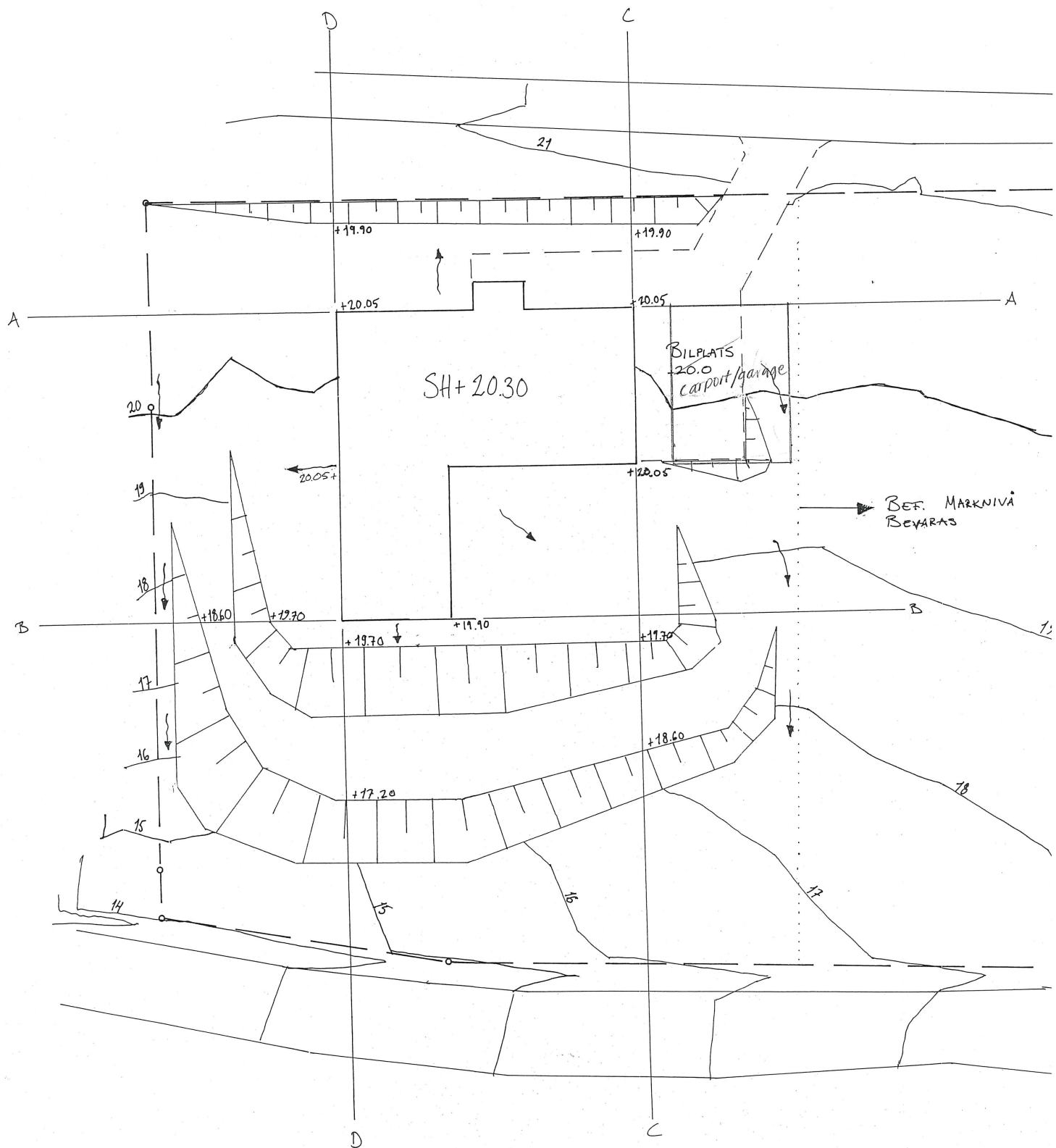
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2010-11-29 § D.B. § 949
ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2010-09-21
Diariet: 2010-877
Diarietplan: 231

MARKPLANERINGSRITNING UPPRÄTTAD 2010.09.10
KUNGSBERGA 9:36 INOM EKERÖ KOMMUN
ÄGARE: CHRISTIAN SVÄLAS & LINDA BLADH
FÄRENTUNA
ÄLVSBYHUS HUSMODELL: L 163 S 27
FÖRESLAGEN SÖCKELHÖJD +20.30
ANS.NR: 36375


ANDREAS BERG

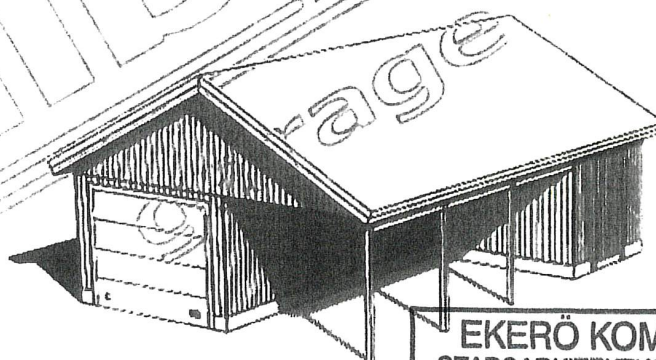
SKALA 1:200



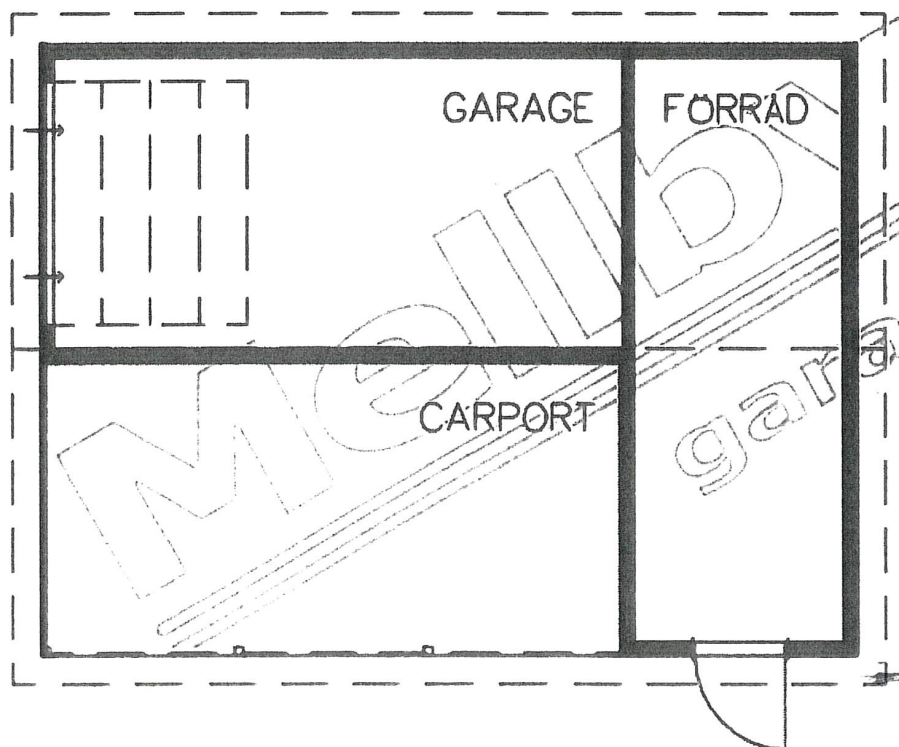
Mer än bara ett garage!

Mellby
garage**Carport med sadeltak**

Typ MS 60x84 CP+G+F

Pris inkl. moms: från 107 450 kr
Utvändigt mått: 6320x8530 mm**Planritning**

Carportar och förråd kan förlängas med moduler om 1200 mm.

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

2010-10-05

Diarienumr.

2010.877

Diariplanbeteckn.

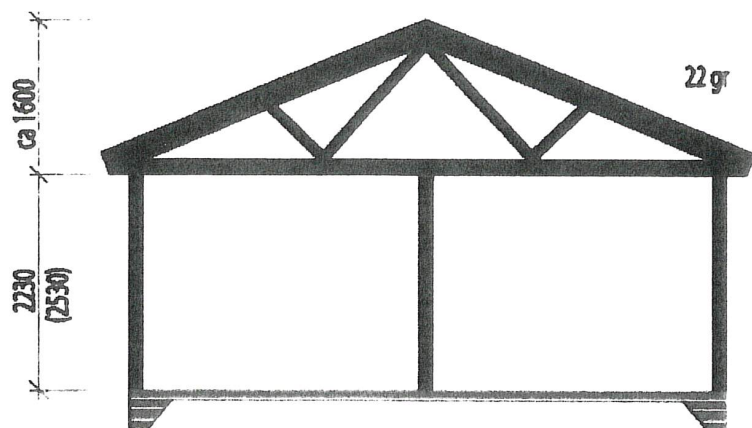
231

TakutformningBYGGLOV
TILLHÖR BESLUT

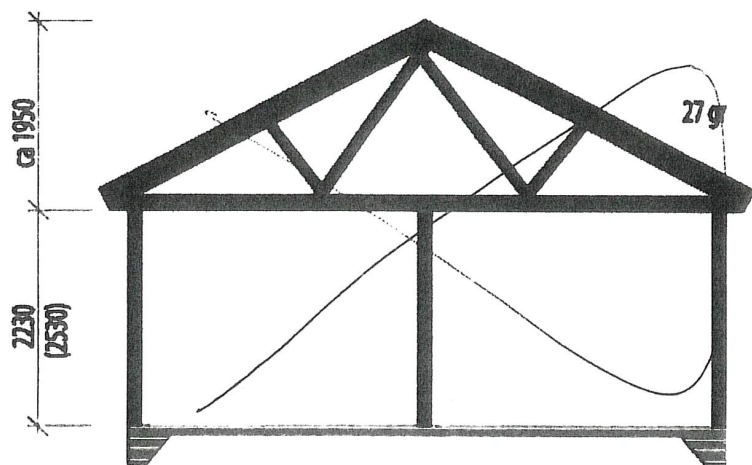
2010-11-27 & DES 949

ANNA MODIN

Ekerö Byggnadsnämnd



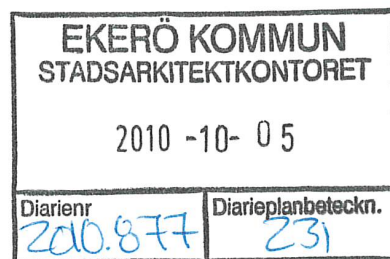
MS 60x84 CP+G+F 22°



MS 60x84 CP+G+F 27°



Mellby Industri AB Gennevedsvägen 5 466 94 Sollebrunn Tel 0322-418 00 Fax 0322-418 01 info@mellby.com Sajt-karta





EKERÖ
KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

2011-09-05

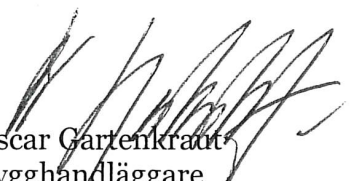
SVÄLAS CHRISTIAN OCH BLADH
LINDA

KVARNVÄGEN 8
179 97 FÄRENTUNA

Slutbevis

Fastighetsbeteckning:	KUNGSBERGA 9:36
Diarienummer:	BYGG.2010.1045
Projektets omfattning:	Nybyggnad enbostadshus och garage
Slutanmälan inkom:	2011-08-02

Härmed intygas att byggnadsprojektet utförts enligt beviljat bygglov/bygganmälan med beslut om kontrollplan .


Oscar Gartenkraut
Bygghandläggare

Kopia till kvalitetsansvarig

Våtrumsintyg

Kungsberga 9:36

Våtrummen är utförda enligt Boverkets bestämmelser.

Våta och fuktiga utrymmen görs med vattentäta skikt på golv och väggar. Golvet utförs med varmsvetsad plastmatta, Tarkett Aquarelle, och viks upp minst 100 mm på vägg. Duschrum och klädvårdsrum utförs med golvbrunn. I anslutning till golvbrunnen görs golvet med ett fall på 1:50 till 1:100. Väggarna kläs med våtrumstapet Dungens Contract. En fördel med ett tätskikt i våta utrymmen som samtidigt är ytskikt är att de är inspekterbara. I de delar av golvet som regelmässigt blir utsatta för vattenbegjutning finns endast genomföring för avlopp (golvbrunn).

Tappvattenledningar (fördelningsledningar och kopplingsledningar) förlagda i bjälklag är försedda med skyddsrör som kommer upp ur golvet så att eventuell utläckande vatten snabbt blir synligt. Inga dolda skarvar finns på ledningarna. Fördelningstammarna är förlagda i åtkomliga utrymmen med en upphöjd golvtäckning av betongspackel som försetts med vattenavvisande yta och sidor.

Älvsbyn, 2022.05.25



Nils Sundström, Byggnadsingenjör



**EKERÖ
KOMMUN**

Byggnadsnämnden

Box 205

178 23 Ekerö

Telefon: 08-560 391 00

Telefax: 08-560 394 12

DELEGATIONSBeslut

Beslutsdatum

2010-11-29

Blad 1/2

Namn och adress

Underrättelse

CHRISTIAN SVÄLAS OCH
LINDA BLADH

KVARNVÄGEN 8
179 97 FÄRENTUNA
Bilaga: Hur man överklagar

BYGGLOV

Ärende och beslut DB § 949

Dnr BYGG.2010.877

231

Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
(garage/carport) på fastigheten KUNGSBERGA 9:36

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov med stöd av 8 kap 12 §, plan- och bygglagen (PBL) för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 182 kvm samt nybyggnad av garage/carport med en byggnadsarea om 54 kvm.

Föreskrifter

Byggnadsnämnden har inlämnats den 21 september 2010.

Byggsamråd har hållits den 18 november.

Anmälan om kvalitetsansvarig skall godkännas och kontrollplan skall beslutas av byggnadsnämnden innan några arbeten får påbörjas.

Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän bevis om byggförsäkring och färdigställandeskydd visats upp för byggnadsnämnden, 9 kap 12 § PBL.

Upplysning

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

UPPLYSNING

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

Avgifter

Bygglov 11 160 kr

Byggnadsnämnden, beslut om kontrollplan 10 460 kr

Strandskyddsdispens

Planavgift

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 8 augusti 2010 och ärendet var helt komplett för handläggning den 26 november 2010. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 182 kvm samt nybyggnad av garage/carport med en byggnadsarea om 54 kvm.

Gällande förhållanden

Byggnadsnämnden beslutade den 11 februari 2009, BN § 22 att ge förhandsbeskedet att ett enbostadshus kan tillåtas på den avsedda platsen.

Fastighetsbildning skedde år 2010 och fastighetens area omfattar 3 420 kvm. Fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse.

Remiss

Grannar har beretts tillfälle att yttra sig enligt 8 kap 22 § PBL, inga synpunkter över förslaget har inkommit.

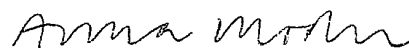
Kungsberga vägförening har i yttrande uppmanat fastighetsägarna om att ta kontakt med vägföreningen innan byggstart för besiktning av vägen.

Miljönämnden har yttrat sig i beslut 2010-10-18, § D339, och har inget att invända mot bygglov under förutsättning att godkänd avloppsanläggning ordnas enligt Miljönämndens beslut 2010-10-18, § D338. Eventuellt golvavlopp från garage får inte kopplas på avloppsanläggningen.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Föreslagna nybyggnader bedöms ha en lämplig placering och anpassning med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 3 kap 1 § PBL. Kontoret gör bedömningen att föreslagen bebyggelse är i överensstämmelse med föreliggande förhandsbesked och att bygglov kan beviljas med stöd av 8 kap 12 § PBL.

För Byggnadsnämnden



Anna Modin
Bygghandläggare

UPPLYSNING

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

Avgifter

Bygglov 11 160 kr Byggnämnan, beslut om kontrollplan 10 460 kr

Strandskyddsdispens Planavgift

Faktura på avgifterna översändes separat.

Sign. 

Frågelista - Fastighet

Säljare Julia Camilla Björnsdotter William-Olsson Skarnholmsvägen 3, 17997 Färentuna
Fernando Carrillo Iglesias Skarnholmsvägen 3, 17997 Färentuna

Objekt Fastigheten Ekerö Kungsberga 9:36 med adress Skarnholmsvägen 3, 179 97 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2022 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 2011
- 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 2022-05-30
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
- Nej.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- 2022 Borttagning av vägg för att skapa större allrum.
- 2023 Målning av fasadpaneler.
- 2023 Byte av tryckkärl för vatten.
- 2024 Service av frånluftsvärmepump.
- 2024 Bytt ut staket altan samt slipning av altan.
- 2025 Byte av duschkabin samt målning master badrum.
- 2025 Byte av avloppspump.
- 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?
- I nuläget nej, avloppspump ersattes maj 2025.
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
- Ja 2010.
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Nej.
- Antal personer i hushållet: 5
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Ja, innan 2022/inflyttning.
- 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? 2012 årsmedelv 40 Bq/m3. Indikationsmätning 2025 kök 33 Bq/m3, sovrum 41 Bq/m3.
- Skorsten? När? Ja 2023.

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

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

Julia Camilla Björnsdotter William-Olsson

Fernando Carrillo Iglesias

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

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

