

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Solhaga Stavsborgsvägen 51*

2025-09-18

Uppdragsnummer 22010235
2025-229

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

STAV 10:10

Stavsborgsvägen 51, 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.....	12
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	16
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	17
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	18

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: STAV 10:10
Adress: Stavsborgsvägen 51, 179 97 Färentuna
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Roger Simson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Roger Simson
Uppdragsnummer: 22010235-2025-229

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: **2025-09-18** **Klockan 11:00**

Närvarande: Roger Simson

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-09-18

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:

Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägare, eller
dess ombud:

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

Säljaren förvärvade fastigheten 2000.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 2003 Uppfördes garaget
- 2015 Omläggning av yttertak med shingelpapp
- 2015 Renovering av WC/dusch på överplan
- 2016 Byte av fönster på övervåningen till 3 glas isoler
- 2017 Uppfördes det inglasade uterummet
- 2022 Ombyggnad av kök
- 2024 Förbereddes kommunalt vatten och avlopp (ej inkopplat)
- 2025 Åtgärd av grundmurar i källardelen

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Skvallerrör saknas från inbyggd WC på överplan.
Viss fukt har noterats i krypgrundsdelen under tvättstugan.
Luft/luftvärmepumparna är trasiga.

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 16 °C och mulet

Byggnadsår:

1976

Byggnadstyp:

1½-plans friliggande hus

Grundläggning:

Krypgrund/urgrävd råkällare med grundmurar av murad lecasten ovan gjutna betongsulor på mark, trossbotten av boardskivor

Stomme/Bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av takpappshingel ovan råspont

Uppvärmning:

Direktverkande el

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten/Avlopp

Enskilt vatten och avlopp, kommunalt är under inkoppling

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD
UTVÄNDIGT

Mark:	-----
Grundmur/Hussockel:	2 NOTERINGAR Krypgrund är en känd riskkonstruktion. Högre fukthalt noteras i inre delen av grunden (under tvättstugan) som saknar ventilation. Fuktrosor på trossbotten kring avlopp under kök-WC/duschdel, torrt vid besiktningen. 3 RISKANALYS Krypgrunder betraktas idag som kända riskkonstruktioner och är en känslig konstruktion ur fuktsynpunkt sett bland annat beroende på årstidsvariationer i temperatur och fuktbelastning från mark. Under de perioder då lufttemperaturen utomhus är högre än i kryputrymmet, kommer varm fuktig luft in i ett kallare utrymme och höjer den relativa luftfuktigheten i krypgrundsutrymmet. Risk för skador föreligger och skador kan uppstå såsom fukt, mögel och rötelaterade skador som möjlig följd. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt. Fukt Vid fuktkvotsmätning på syll och trossbotten noterades ett värde av 17-20% 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 (fuktigt väder vid besiktningen, uppmätta värden bedöms som normala för årstiden). 

Fasad:**2 NOTERINGAR**

Fasadpaneler är urblekta i färgen.
Takfot saknas som skydd för fasaden.
Solpanelerna är ej i drift.

**Fönster/Dörrar:****2 NOTERINGAR**

Äldre isolerglas fönster.
Lättare rötskador och färgsläpp noteras generellt på fönstren.
Kraftiga rötskador på partier mellan fönster för övervåningen.

3 RISKANALYS

Otäta delar/rötskador i fasader och runt fönster kan leda till att dagvatten tar sig in i bakomliggande konstruktioner och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador.

**Yttertak:**

Taket är av säkerhetsskäl endast besiktigad begränsat från markstege vid takfot.

2 NOTERINGAR

Äldre takplåtar kring takgenomföringar och ränndalar.
En del släpp noteras på shingelskivorna.

3 RISKANALYS

Dåligt tätade/äldre takgenomföringar kan leda till att dagvatten tränger in på vinden vilket i sin tur kan leda till fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på underliggande konstruktioner.



Övrigt:

Avvikande lukt och fukt noteras i vidbyggt vattenrum.



HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Ej fackmannamässigt utförd el förekommer i huset. Kontakt med fackman rekommenderas för översyn och eventuellt utbyte.

Entréplan

Entré/Hall:

Tvättstuga:

2 NOTERINGAR

Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt.

Rör genomföringar i golvtätskikt.

Självdraagsventilation i våtrum.

Rör under varmvattenberedare är ej klamrade.

Med anledning av ovan noterade punkter samt ålder är våtrummet i stort behov av renovering.

Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.



WC/duschkabin:

2 NOTERINGAR

Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt.

Rör genomföringar i golvtätskikt.

Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.

3 RISKANALYS

Äldre tät/ytskikt har nedsatt funktion vilket innebär att ytskiktet/tätskiktet inte längre kan garanteras vara vattentätt och risk finns för att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet.

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



Sovrum 1:	----
Kök/matplats:	----
Sovrum 2:	----
Vardagsrum:	----
Uterum:	----

Övervåning

Trapp:	----
Allrum:	----
Sovrum 3:	----
Sovrum 4:	----
Balkong:	----
WC/dusch:	2 NOTERINGAR Skvallerrör och tätskikt saknas för inbyggd WC-cistern. Rör genomföringar i golvtätskikt. Dörr i våtzon 1, placerat nära duschdelen (avskilt med duschvägg). 3 RISKANALYS Avsaknad av tät botten och skvallerrör i inbyggd WC innebär en stor risk vid läckage då upptäckten av läckaget kan försenas vilket leder till att större fuktrelaterade skador uppstår än nödvändigt. 
Sovrum 5:	----
Klädkammare:	----

Vind

2st sidovindar mot entrésidan är besiktigade.
Nockvind är besiktigad från landgång.

2 NOTERINGAR

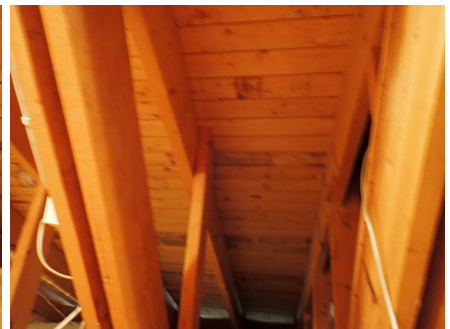
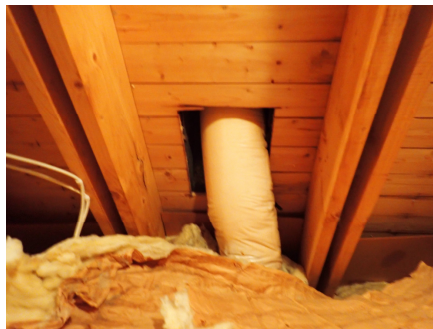
Inklädda snedtak är en känd riskkonstruktion.

3 RISKANALYS

Inklädda snedtak är en riskkonstruktion, om ventilationen mellan innertaket och yttertaket är felaktig och/eller bristfällig finns risk för att den varma luften som stiger upp ifrån inomhusmiljön inte kan ventileras bort, luften kondenserar då och kan ge upphov till fukt, mögel och/eller rötelaterade skador i snedtaken eller på vindarna kring.

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 2025-09-18
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 besiktningsutlåtagendet

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

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

Ansaret 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 utlåtagendet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtagendet för förvärvaren.

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

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

Betalning och hävning

Uppdragsgivaren skall erlægga 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

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Karm

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

Klämring

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

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mättnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenången övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå rörvärmematta, 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 kök:	128 Bq/m ³
Entréplan vardagsrum:	157 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.**

NYBYGGNADSKARTA
ÖVER STAV 10:10
I EKERÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET
DEN 28 APRIL 2003

PEDER KARLSSON NIKKA SIGG

GPS punkt 1004, spik i asfalt
X 86553.81 Y 75687.49
Z +12.5

Punktnr	X	Y
PKT 1	86514.88	75682.86
PKT 2	86521.27	75624.67
PKT 3	86489.27	75618.36
PKT 4	86482.59	75680.00

Areal=1955 kvm
Avvägd yta ca 700 kvm

STAV

6:19

SH +14.98

Tomtrör +14.98

SH
+14.49

X 86500

11:1

10:10

10:19

Hål i berg
X 86458.92 Y 75660.66

Y 75650

Tomtrör +13.60
X 86446.41 Y 75674.30

Y 75600

Y 75700

2003-06-17 D24

KARTBETECKNINGAR

— Fastighetsgräns

= Vägkant

— Staket

+ Rinnspunkt

o Plushöjd

o Brunn

• Stolpe

Höjdkurva

EKERO KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
Dokument	2003.313
Diarienummer	2003-05-05
Dispositiönbeteckn.	231

Koordinatsystem:
Plan: ST74
Höjd: RH 00
Måtklass:

Gallhöjd
Va-dala
Rif
Konfr.

0 5 10 20 30 40m

SKALA 1:500

Karta

öfver ett område å

Stau 10¹⁰

i Färentuna socken, Stockholms län;

genom kopiering och komplettering
upprättad vid avstyckning år 1938 av

Antik Magnusson
Distriktslantmätare.

Avstyckningsbeskrivning

Bet. & karten	Ägning m. m.	Areal					
		Inskänslighet			Avstyckning		
		Hektar	Ar	Kvm	Hektar	Ar	Kvm
10 Ång							26 70
Återstoden av styckningsfastigheten							19 55
11 Ång							46 25
Summa							

Tervitut: Med det avstyckade området följer rätt, i den mån styckningsfastigheten har sådan, att nyttja beräntliga utfartsvägar fram till allmän väg och ångbåtsbrygga.

§ 169. År 1938 den 20 oktober blev den i enlighet med denna karta verkställda avstyckningsförrättning fastställd av överlantmätaren i Stockholms län; betygar

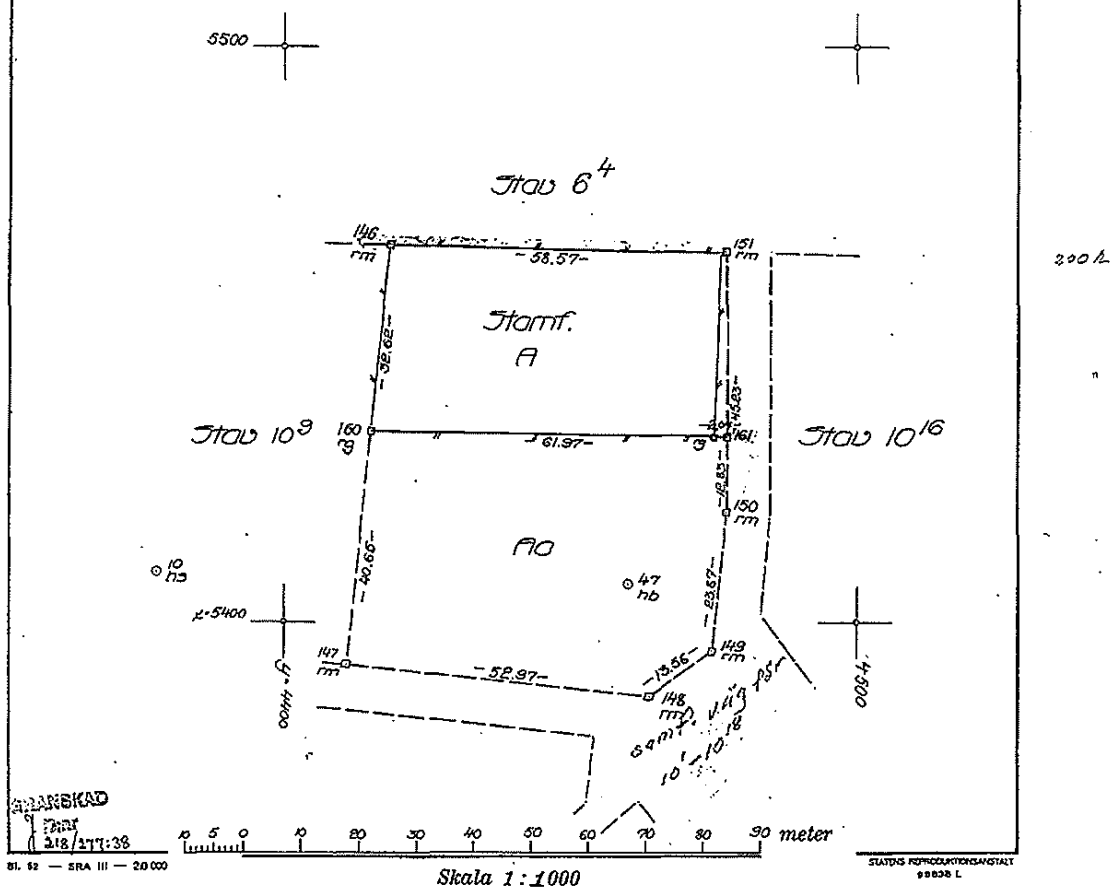
På ämbetets vägnar:
utan avg.

Antik Magnusson

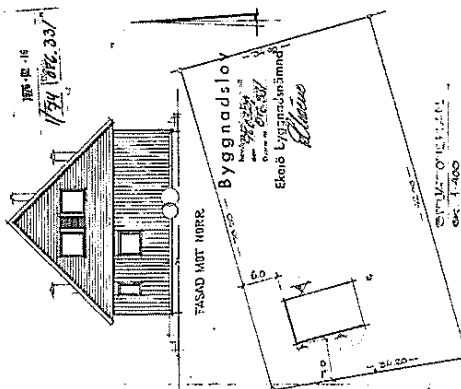
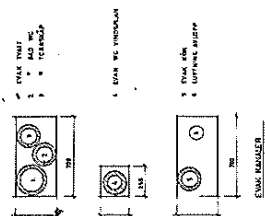
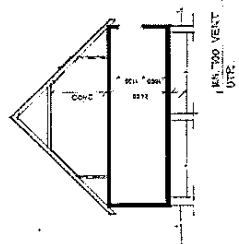
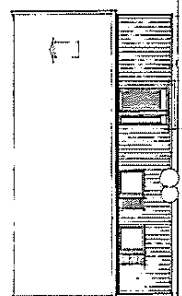
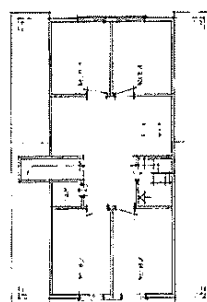
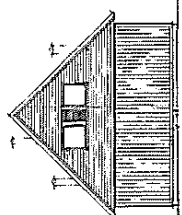
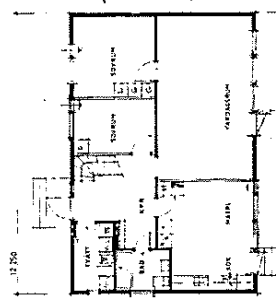
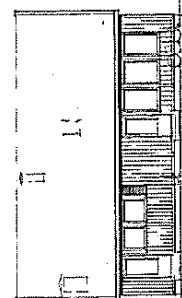
Registerbeteckning för

Stamfastigheten: A: Stau 10¹⁰

Avstyckningslotten: Aa: Stau 10¹⁹



Dnr 168.

[illegible]

TEKNISK BESKRIVNING

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

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

Beskrivningen avser ☒ småhus ☐ annan byggnad ☒ M=monteringsfärdigt ☐ P=platsbyggd Hus typ (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus) Enfamiljshus typ sektionshus		Inkom till fo/byggnaden 1976-02-16 74 086.331	
Antal hus 1	Antal lägenheter 1	Antal hela våningsplan 1½	
Kommun Ekerö		Länsbeteckning B	Fastighetsbeteckning Stav 10:10
Fastighetsadress			
Sökandens namn, adress och telefon Gunnar Wagenius, Stavsborg 170 17 Färentuna tel. 0756/428 77			
Grund Grundlagt på ☐ Berg ☐ Grus ☒ Sand ☐ Lera ☐ Morän ☐ Frostfritt Grundläggningssätt (pålning, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet) Arm. grundsula av btg. III std K 250		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat) Liggande 16 mm panel 19 mm ☒ M ☐ P utläkning, förhådn.papp 12 mm asfaboard på stående regler 45x75 mm	
Dränering 1 sträng tegelrör alt. perf.plaströr 4"		Lagenhetsskiljande vägg ☐ M ☐ P Innervägg, trappomslutande ☐ M ☐ P	
Väggar Källarväggar Material Tjocklek Källaryttervägg Grundmur btg. hålstén 25 cm Husskiljande källarvägg cm Bärande källarinnervägg 20 cm Icke bärande källarinnervägg cm Annan cm Värmeisolering i källaryttervägg K-värde Vattenisolering i källaryttervägg Sockelbeklädnad KC-puts		Innervägg, bärande ☐ M ☐ P Övriga innerväggar ☐ M ☐ P Enl. Planverkets typgodk. T 265/73 Bjälklag Bottenbjälklag ☐ M ☐ P ☐ Över källare ☐ Över kryp-utrymme ☐ Direkt på mark Mellanbjälklag ☐ M ☐ P Översta bjälklaget ☐ M ☐ P	
Bärande del ☒ Yttervägg ☒ Innervägg Våningsväggar Yttervägg, långsida (utifrån räknat) ☐ M ☐ P K-värde Yttervägg, kortsida (utifrån räknat) ☐ M ☐ P K-värde K-värde		Badrumsbjälklag: ☐ M ☐ P Värmeisolering K-värde Vattenisolering Golvbeläggning Altanbjälklag: ☐ M ☐ P Värmeisolering K-värde Vattenisolering Golvbeläggning	

Trappor Invändiga Trä ☒ M ☐ P Utvändiga Betong ☐ M ☒ P Yttertak Takstol: Fribärande ☐ M ☐ P Taklutning, grader 45 Typ, material, dimension 1-plan hus Underlagstak ☐ M ☐ P Takbeläggning Yttertak över uppvärmt utrymme K-värde Fönster ☒ 2 glas ☐ 3 glas Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen; anordning för inredningsbar vind m m 760329 086-331 Eliane Byggnadsnämndens anteckningar Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning ☐ Ja ☐ Nej Byggnadslov ☐ erfordras ej ☐ är lämnat ☐ är icke lämnat ☐ Dispens tillstyrkt Dispensen avser Fastigheten rättsligt bildad ☐ Ja ☐ Nej För området gäller ☐ stadsplan ☐ byggnadsplan ☐ avstyckningsplan ☐ utomplansbestämmelser ☐ inga byggn-regl bestämmelser För bestämmande av grundlägg-sättet erfordras markundersökning ☐ Ja ☐ Nej Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov ☒ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande den 760406 [Signature]	Värmeinstallation Pannskorsten ☐ M ☐ P ☐ Tegel ☐ Gjutjärn ☐ Stål ☒ Annat Rökkanal, area Värmeisol utförande i övrigt ☐ Panna i huset ☐ Fjärrvärme- verket ☐ Gemensam ☒ Annat värmecentral Panna, typ antal effekt eldyta ☐ Koks ☐ Olja ☐ Gas ☒ El Annat Oljeeldningsaggregat ☐ Högttryck ☐ Lågtryck ☐ Annat Värmemedium ☐ Varmvatten ☒ Varmluft Värmefördelning ☒ Själv- cirkulation ☐ Fläkt- cirkulation ☐ Pump- cirkulation Värmetillförsel ☒ el- Radiatorer ☐ Varmluft- inblåsning ☐ Varmt golv ☐ Annat Värmemätare, typ Varmvattenmätare, typ Material i varmvattenledning Material i kallvattenledning Koppar Koppar Material i servisledning PVC Ventilation ☒ Utsugning i självdrag ☒ Mekanisk ventilation i kök Ersättningsluft ☒ Vädr-fönster ☐ Springventil ☐ Vent (förvärmad luft) ☐ Fönster med beslag ☐ Ventilerade fönster ☐ Annat Allmänna upplysningar Huvudentreprenör Moelven Brug Stockholm AB Ansvarig arbetsledare Arkitekt A/S Moelven Brug, Moelv St, Norge Byggnadskonstruktör " " Vvs-konstruktör " " Beskrivningen utförd av Moelven Brug Stockholm AB Sökandens underskrift Färentuna den 16/2 1976 [Signature] Teknisk beskrivning granskad för statligt lån ☐ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yttrande den
---	---

780125

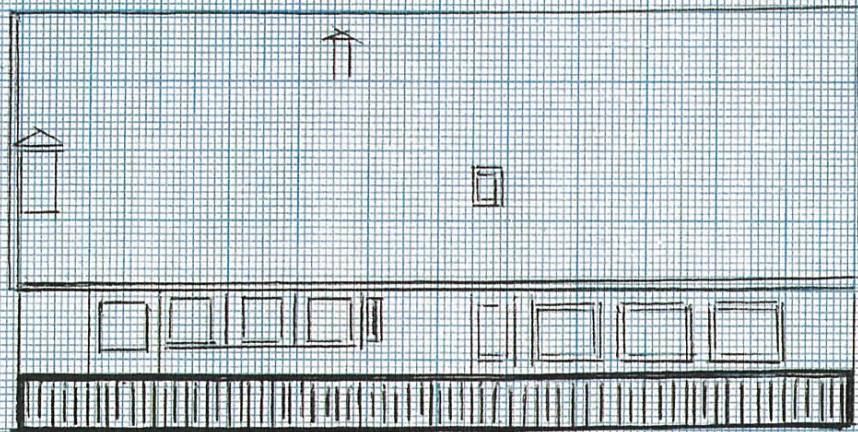
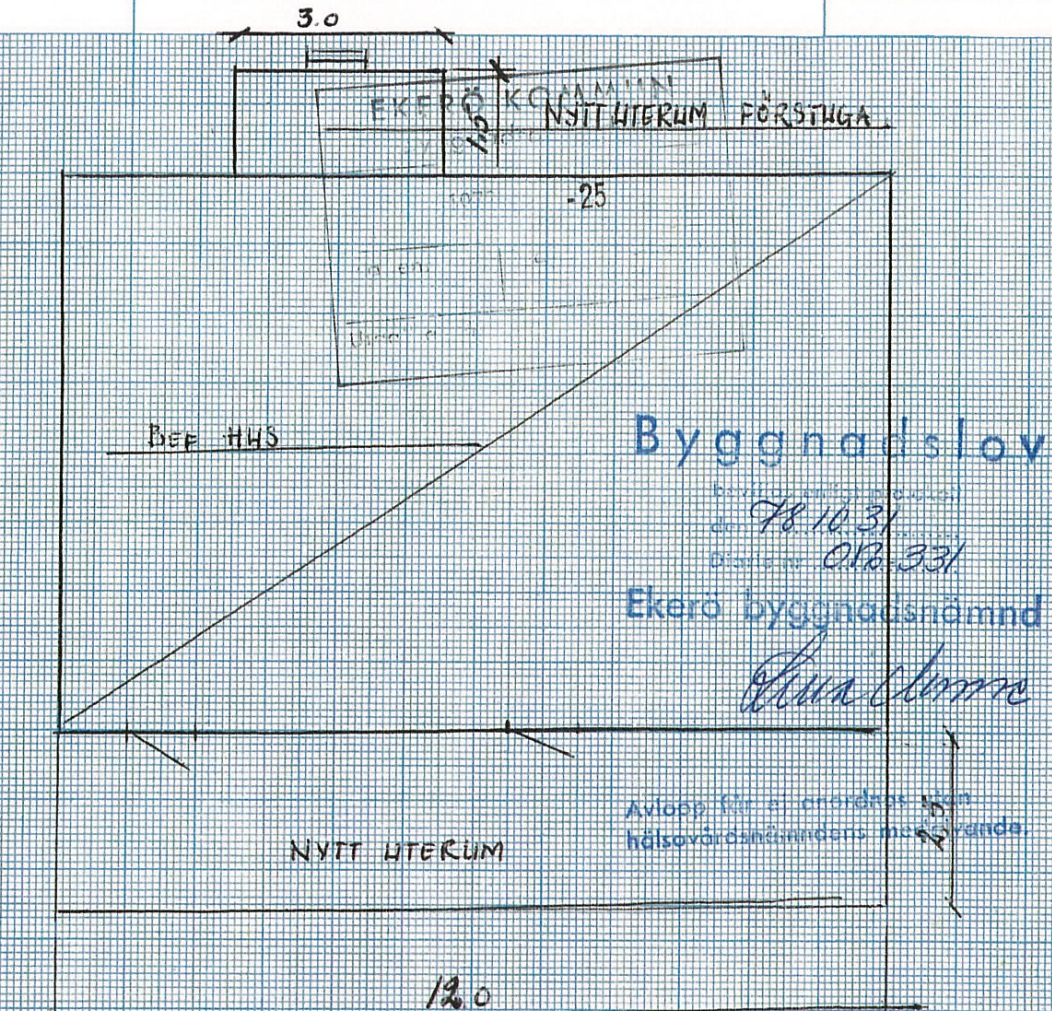
STAV 10:10 EKERÖ KOMMUN

TILLBYGGNAD UTTERUM

GUNNAR HAGENIUS 17017 FÄRENTUNA

PLAN

SKALA 1:100



FASAD MOT VÄSTER

780125

STAV 10:10 EKERÖ KOMMUN

TILLBYGGNAD AV UTERUM

GUNNAR WAGENIUS PL 226 STAVSBORG

SITUATIONSPLAN

SKALA 1:400

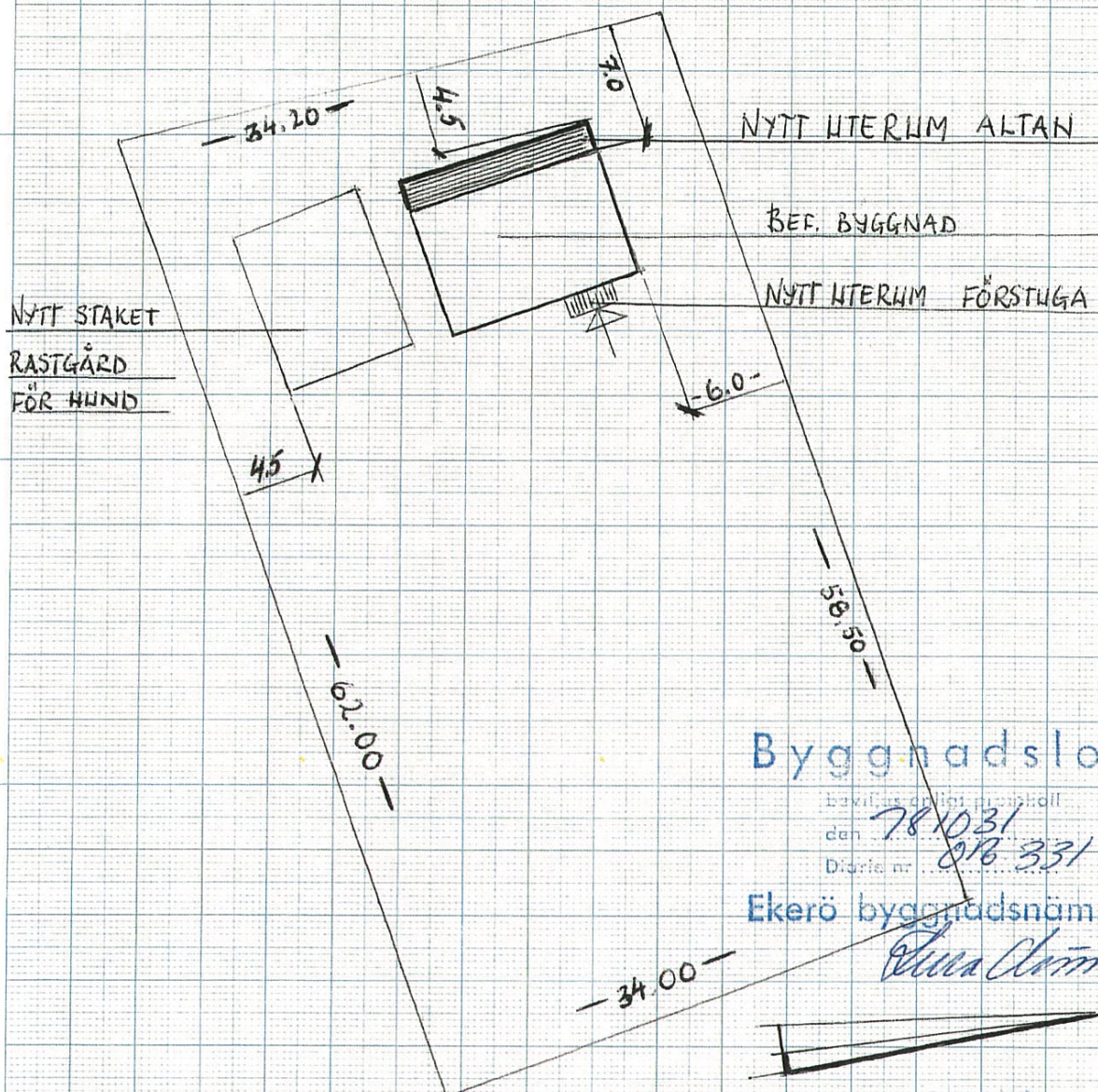
1701 FÄREÖ KOMMUN

Byggnadsnämnden

1978-01-25

Utskrift

Utskrift



Byggnadslov

bekräftas enligt principer

den 781031

Direkt nr 818 331

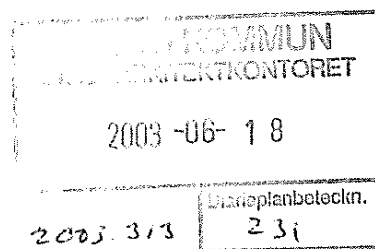
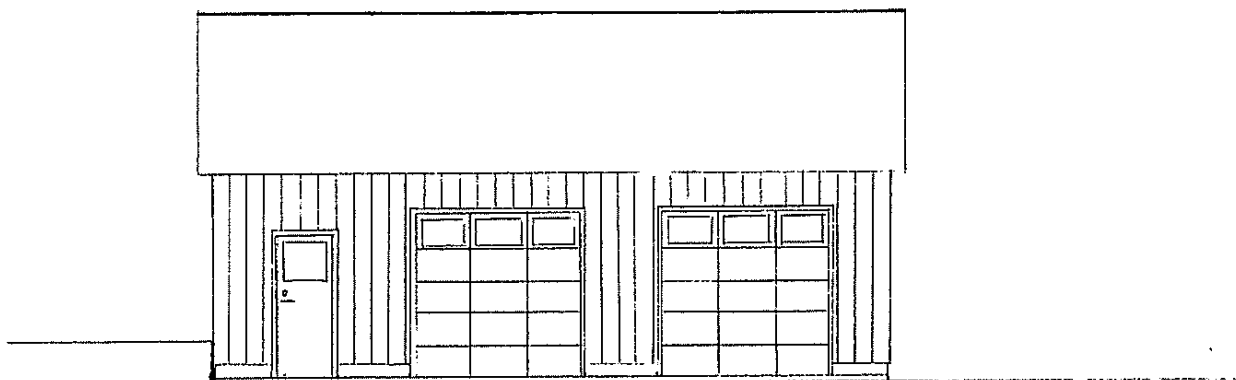
Ekerö byggnadsnämnd

Anna Olsson

Antagna (19-11-1978) enligt principer
Hälsövardeksammande är möjliggörande.

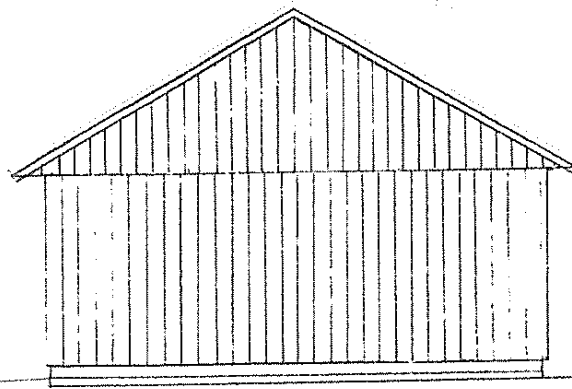
2003-06-19

D240



AVSER: Nybyggnad av garage STAV 10 : 10 Ekerö kommun			ÄGARE: <i>Roger Simson</i> <i>PL 226</i> <i>179 97 Järentuna</i>	NR: GR 5
RITAD AV: R.S.	DATUM 2003-06-17	SKALA: 1:100	BYGGHERRE: Roger Simson	REV.
TYP: Garageritning fasad mot söder				MOTT I / ENHET mm

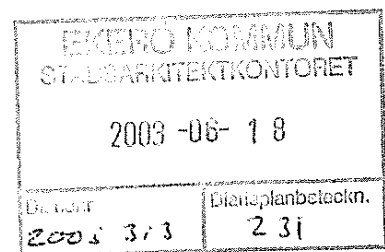
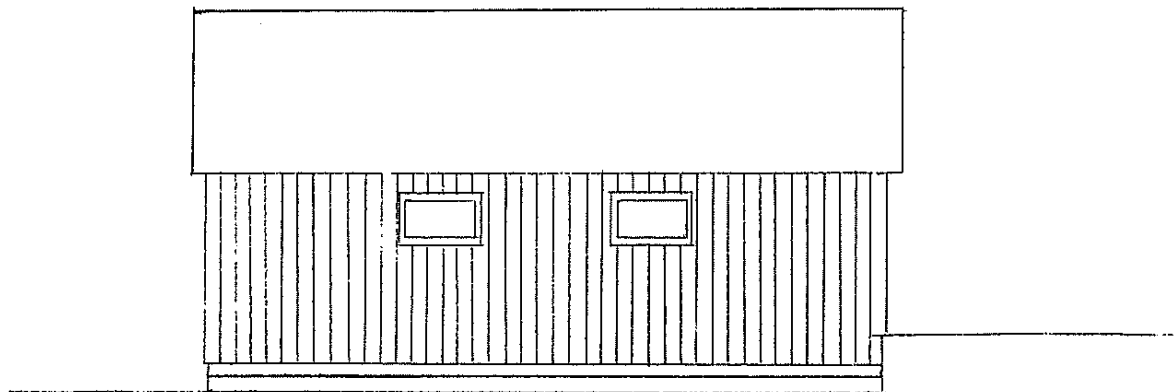
1:200
 2003-06-19 D240
 1:100
 1:100



EKERÖ KOMMUN
 BYGGNADSTEKNIKKONTORET
 2003-06-18
 2003.313 231

AVSER: Nybygggnad av garage STAV 10 : 10 Ekerö kommun			ÄGARE: <i>Roger Simson PL 226 179 97 Färentuna</i>		NR: GR 6
RITAD AV: R.S.	DATUM 2003-06-17	SKALA: 1:100	BYGGHERRE: Roger Simson		REV.
TYP: Garageritning fasad mot öster					MOTT I/ENHET mm

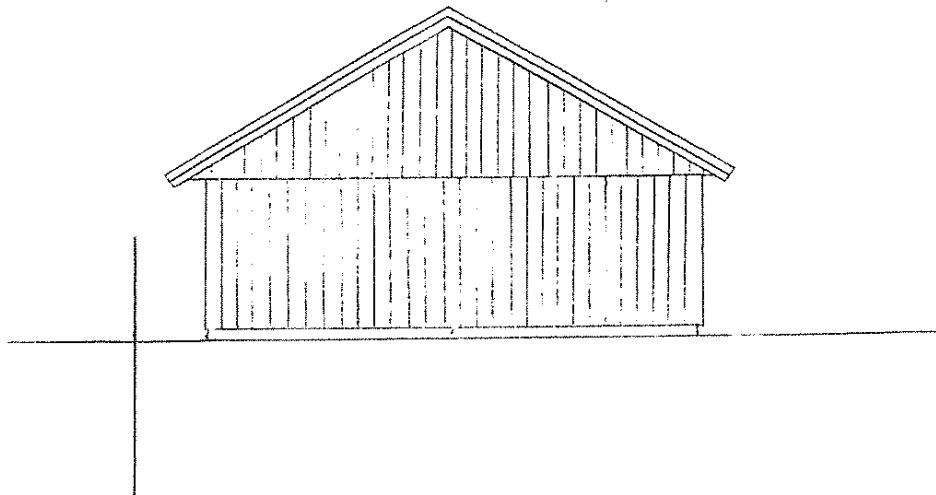
2003-06-17
2003-06-19 D240



AVSER : Nybyggnad av garage STAV 10 : 10 Ekerö kommun			ÄGARE : <i>Roger Simson PL 226 179 97 Järentuna</i>	NR : GR 7
RITAD AV : R.S.	DATUM 2003-06-17	SKALA : 1:100	BYGGHERRE : Roger Simson	REV.
TYP : Garageritning fasad mot norr				MOTT I / ENHET mm

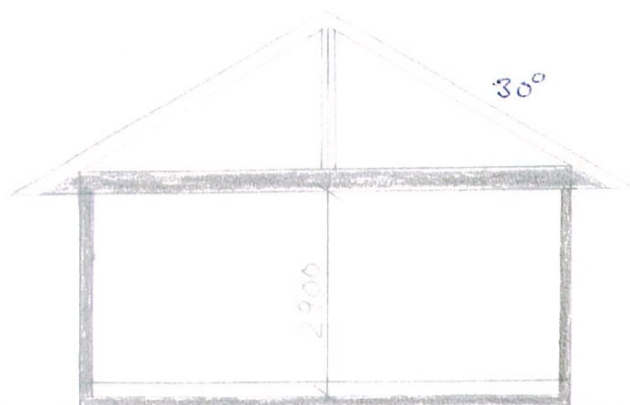
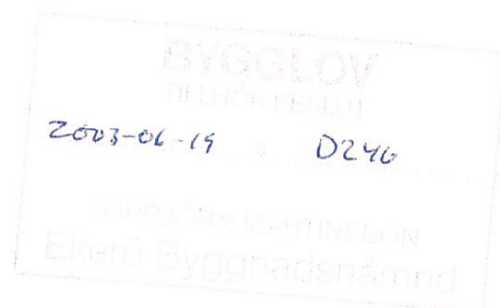
2003-06-17

D240



EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2003-06-18	
Diarie nr 2003.313	Dokumentation 231

AVSER: Nybyggnad av garage STAV 10 : 10 Ekerö kommun			ÄGARE : <i>Roger Simson</i> <i>PL 226</i> <i>179 97 Färentuna</i>		NR : GR 8	
RITAD AV : R.S.	DATUM 2003-06-17	SKALA : 1:100	BYGGHERRE : Roger Simson		REV.	
TYP : Garageritning fasad mot väster					MOTT I / ENHET mm	



EKERÖ KOMMUN STADSARKITEKTKONTORET	
2003-06-18	
Dokument 2003.313	Diariplanbeteckn. 23i

AVSER Nybyggnad av garage STAV 10 : 10 Ekerö kommun			AGARE <i>Roger Simson</i> <i>PL 226</i> <i>179 97 Färentuna</i>		NR SEK 2
RITAD AV R.S.	DATUM 2003-06-17	SKALA 1:100	BYGGHERRE Roger Simson		REV.
TYP Sektionsritning					MOTT I / ENHET mm



Beskrivning

2022-06-20

Ärendenummer

AB192783

Förrättningslantmätare

Ingrida Birkhane

Ärende	Ledningsrätt för vatten och avlopp berörande Stav 10:10 m.fl. Kommun: Ekerö Län: Stockholm
Ny ledningsrätt	0125-2020/19.1 Ändamål: Vatten- och avloppsledning Till förmån för: Ekerövatten AB (org.nr.: 556956-2936) Belastar: Se belastade fastigheter under <i>Belastade registerenheter</i> nedan.
Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet	Vattenledning (diameter $\leq$ 32-315 mm) med pumpstationer, bräddmagasin, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Avloppsledning (diameter $\leq$ 32-315 mm) med pumpstationer, bräddmagasin, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Ledningen är delvis anlagd (enbart ledningar som är markerade med A-B, C-D och E-F är anlagda). Alla ledningar och övriga anläggningar benämns fortsättningsvis ledning.
Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning och två områden med byggnaden redovisas på förrättningskarta, se aktbilagor KA1-KA6. För att anlägga ledningen upplåts ett arbetsrättsområde som sträcker sig till max 15 meter i enlighet med kartskisser (se den gröna linjen som redovisar det största avstånd från ledningsrättsområdet, som arbetsrättsområdet kan uppta), se aktbilagor ÖV5-ÖV9. För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts 6 meter brett område med ledningen i mitten i enlighet med förrättningskarta, se aktbilagor KA1 – KA6. Två områden med byggnaden upplåts för pumpstationer, se aktbilagor KA2 och KA6. Följande fastigheter berörs enbart av arbetsrättsområde: Stav 4:7, Stav 6:4, Stav 8:7-10, Stav 8:14-15, Stav 10:11, Stav 10:13, Stav 10:16, Stav 10:21, Stav 15:7.

Befogenheter som följer med ledningsrätten	Ledningsrättshavaren får: ♦ anlägga, behålla, se till, underhålla och reparera ovanstående ledning. ♦ för anläggandet disponera ett arbetsområde om maximalt 15 meters bredd, dock får inte bredare arbetsområde nyttjas än vad som erfordras för arbetet, se även kartskitser aktbilagor ÖV5-ÖV9. ♦ inom upplåtet utrymme utföra arbeten med ledningen och utföra tillsyn av den. ♦ inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. ♦ ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.
Tid inom vilken ledningen ska vara utförd	Ledningen ska vara utförd inom 5 år från det att ledningsbeslutet vunnit laga kraft. Ledningsbeslutet kan enligt 31 § första stycket LL förfalla om ledningen inte dragits fram inom föreskriven tid (gäller ej för ledningar som är befintliga).
Förordnande enligt 11 a § LL (andrahands-upplåtelse)	Ledningsrättshavaren har rätt att inom det upplåtna utrymmet låta ytterligare en aktör: - dra fram och använda ytterligare ledningar. Till den rätten ingår även rätt till tillträde till det upplåtna området och rätt att nyttja tillfartsväg.
Övriga föreskrifter	Ledningsrättshavaren ska: ♦ utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt. Bland annat ska ledning i jordbruksmark förläggas så att normal brukning kan ske och inte försvåras samt att i skogsmark förläggas så att skogsbruk inte onödigtvis försvåras. ♦ utan kostnad för fastighetsägaren anvisa, vidta eller utföra lämpliga skyddsåtgärder åt fastighetsägaren när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Ledningsrättshavaren ska även lämna nödvändiga skyddsföreskrifter när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbete som hör samman med pågående och tillåten markanvändning. ♦ på sin bekostnad ombesörja att skog (gagnvirke) inom upplåtet utrymme avverkas i den mån detta behövs och läggs upp intill körväg på plats som fastighetsägaren anvisar. Apterling ska ske i samråd med fastighetsägaren. Vill fastighetsägaren själv avverka sin skog ska denne erbjudas att göra detta.

- ♦ sedan ledningsarbetet avslutats i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick.
- ♦ se till att fällda träd fraktas bort, så att inte insektsangrepp uppstår.

Fastighetsägaren får inte:

- ♦ ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad, murar, staket eller utföra annan anläggning, plantera träd, plantera buskar eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördröjas.
- ♦ utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivå eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen.

Frigörande av
fastighetstillbehör

Ledningsområden med tillbehör som omfattas av ledningsrättsupplåtelsen och idag utgör fastighetstillbehör till Stav 8:6, Stav 8:3, Stav 10:20 och Stav s:1 ska inte höra till Stav 8:6, Stav 8:3, Stav 10:20 och Stav s:1. Berörda ledningar är markerade med A-B, C-D och E-F, se förrättningskarta KA4.

Beslutet innebär att äganderätten till ledningarna övergår till innehavaren av ledningsrätten, Ekerövatten AB.

Belastade
registerenheter

Kommun, Fastighet	Karta
Ekerö Kungsberga 34:2	KA2
Ekerö Kungsberga 34:3	KA2
Ekerö Stav 4:8	KA4
Ekerö Stav 4:9	KA4
Ekerö Stav 6:2	KA2
Ekerö Stav 6:15	KA2
Ekerö Stav 6:18	KA2
Ekerö Stav 6:19	KA2
Ekerö Stav 8:3	KA4-KA5
Ekerö Stav 8:6	KA4
Ekerö Stav 8:11	KA5

Ekerö Stav 8:13	KA4
Ekerö Stav 10:10	KA3
Ekerö Stav 10:19	KA3
Ekerö Stav 10:20	KA4
Ekerö Stav 15:1	KA5-KA6
Ekerö Stav 15:4	KA5
Ekerö Stav 15:8	KA5-KA6
Ekerö Stav 15:10	KA6
Ekerö Stav S:1 (belastar deläggande fastigheter i Stav s:1)	KA2-KA5
<i>Berörda gemensamhetsanläggningar</i>	
Ekerö stav ga:2 (Stavsborgs samfällighetsförening (716418-2789))	
Ekerö stav ga:4 (Stavs vägsamfällighetsförening (717921-5301))	
<i>Berörd ledningsrätt</i>	
Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Ekerö kommun, akt 0125-89/65.1	
Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Ekerö kommun, akt 0125-93/44.1	
<i>Berörda rättigheter</i>	
Avtalsservitut för avlopp till förmån för Stav 4:8, akt D201700112963:1.1	
Nyttjanderättighet till förmån för Marie Nilsson (arrendator), akt D201700017628	

Avtalsservitut för kraftledning till förmån för Sångar-Sundby 2:2, akt D201900501421:1.1
Avtalsservitut för ledning till förmån för Stav 4:7, Stav 8:3-8:10, Stav 15:1-15:7, akt 78/2714.1
Avtalsservitut för väg till förmån för Stav 8:3 och Stav 9:1, akt 93/1311.1
Avtalsservitut för kraftledning till förmån för Älvkarleby Västanån 6:20, akt 77/3159.1
Nyttjanderättighet för markbädd i anslutning till reningsverk till förmån för Stavsborgs samfällighetsförening, akt 91/787

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Ingrida Saleh Birkhane



FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2023-03-07 00:00:00

Objektidentitet:

f4c94507-f0c2-3450-e043-7e44ed8fce96

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

RÄTTIGHETER



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

ÅTGÄRDER



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

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



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

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

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

Lämningar

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

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

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

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

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

EKERÖ STAV S:1

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

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

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

*Rapporten hämtades 2025-09-17 21:04:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-06-14 00:00:00

Objektidentitet:

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

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

BAD- OCH BÅTPLATS

ÅTGÄRDER



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

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

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 013 kvm	1 013 kvm	0 kvm
0,10 ha	0,10 ha	0 ha

LÄGE, KARTA



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

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

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

EKERÖ STAV 10:13 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:1 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:2 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (5,555 procent)

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

EKERÖ STAV 10:29 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (2,778 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (5,556 procent)

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

EKERÖ STAV 10:30 (2,778 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (5,556 procent)

Rapporten hämtades 2025-09-17 21:05:20
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:3

Aktualitet fastighetsregistret:

2020-05-29 00:00:00

Objektidentitet:

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

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

DIKESREN

ÅTGÄRDER



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

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

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 165 kvm	1 165 kvm	0 kvm
0,12 ha	0,12 ha	0 ha

LÄGE, KARTA



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

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

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

EKERÖ STAV 10:29 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:30 (2,778 procent)

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

EKERÖ STAV 10:5 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (5,556 procent)

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

EKERÖ STAV 10:1 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (5,555 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (5,556 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (5,556 procent)

Rapporten hämtades 2025-09-17 21:06:09
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-06-15 00:00:00

Objektidentitet:

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

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG TILL ÅNGBÅTSBRYGGAN

ÅTGÄRDER



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

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

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



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

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

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

EKERÖ STAV 10:2 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 5:1 (17,857 procent)

EKERÖ STAV 10:29 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (2,976 procent)

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

EKERÖ STAV 10:16 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (1,490 procent)

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

EKERÖ STAV 10:1 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (2,976 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (1,490 procent)

EKERÖ STAV 10:30 (2,976 procent)

Rapporten hämtades 2025-09-17 21:09:17
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ STAV S:5

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-01-09 00:00:00

Objektidentitet:

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

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Färentuna

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

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

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

ÅTGÄRDER



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

AREAL



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

LÄGE, KARTA



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

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

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

EKERÖ STAV 10:2 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:8 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:17 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:10 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:11 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:5 (2,736 procent)

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

EKERÖ STAV 14:1 (3,361 procent)

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

EKERÖ STAV 10:30 (1,368 procent)

EKERÖ STAV 10:31 (1,368 procent)

EKERÖ STAV 10:18 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:14 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:6 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:16 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 11:1 (2,736 procent)

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

EKERÖ BJÖRKSÄTER 1:1 (16,416 procent)

EKERÖ STAV 10:4 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 13:1 (1,120 procent)

EKERÖ STAV 10:13 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:3 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 10:12 (2,736 procent)

EKERÖ STAV 1:1 (12,178 procent)

Rapporten hämtades 2025-09-17 21:14:01
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Frågelista - Fastighet

Säljare Roger Simson Stavsborgsvägen 51, 17997 Färentuna
Objekt Fastigheten Ekerö Stav 10:10 med adress Stavsborgsvägen 51, 179 97 Färentuna

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2000 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1976
- 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, 2025-03-21
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
2003 uppfördes garaget och friggebod. Ca 2017 uppfördes det inglasade uterummet.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
2004 Ny dränkbar vattenpump. 2015 Omläggning av yttertaket med shingelpapp.
2015 Renovering av WC/dusch på övreplan.
2016 Byte av fönster på övervåningen till 3 glas isoler.
2021 Ledbelysning garage 2021.
2022 Varmvattenberedare.
2022 Ombyggnad av kök och flera nya vitvaror.
2023 Kodlås.
2024 Staket, parkering, asfalt vid väg.
2024 Förbereddes rödragningar inför kommunalt vatten och avlopp (ej inkopplat).
2025 Nya lås, tvättmaskin, garagedörr, belysning källarramp, gjutning grund/källare.
- 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?
- Ja år 2000.
-
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?
- Nej.
- Antal personer i hushållet: 1
-
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?
- Ja 2004 och för ca dryga 10 år sedan.
-
- Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?
- Radonett installerad 2004, uranfilter installerat för ca dryga 10 år sedan.
-
- 6.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
- Nej.
-
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
- Nej.
-
- 8.** Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
- Nej.
-
- 9.** Har kontroller utförts avseende:
- Radon? När? Indikationsmätning 2025-09-18, kök 128 Bq/m³ och vardagsrum 157 Bq/m³.
- Skorsten? När? –

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?

6

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

Roger Simson

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, rökångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

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

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

Egna anteckningar

[illegible]

