

*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Enlunda Ängsväg 7*

2025-10-24

Uppdragsnummer 22010235
2025-262

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

SKÅ-ENEBY 1:49

Enlunda Ängsväg 7, 179 75 Skå



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



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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING (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: SKÅ-ENEBY 1:49
Adress: Enlunda Ängsväg 7, 179 75 Skå
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Matilda Sabel

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Matilda Sabel
Uppdragsnummer: **22010235-2025-262**

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 utlåndet 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 utlåndet, som en bilaga eller i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: **2025-10-24** **Klockan 09:00**

Närvarande: Matilda Sabel & Lena Falck Mäklarringen

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-10-24

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 utlåndet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Besiktningens utlåtande upprättat av mig 2021-11-24

Kvalitetsdokument för WC/dusch uppe.
Protokoll ifrån rörinstallationer för övervåning.
Protokoll för elinstallationer för övervåning.
Brandskyddskontroll utförd 2024.
Slutbesked för bygglov.
Besiktningens protokoll för ventilationskanaler 2021.

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 2021.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- | | |
|------|--|
| 2015 | Inreddes övervåning.
Uppfördes WC/dusch på övervåningen (kvalitetsdokument finns) |
| 2020 | Målning av fasader |
| 2024 | Uppfördes garage |
| 2024 | Brandskyddskontroll av skorsten |
| 2024 | Service av frånluftsvärmepump |

Upplysningar 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 10 °C och regn

Byggnadsår:

2010

Byggnadstyp:

1½-plans friliggande hus

Grundläggning:

Undertrycksventilerad och varmisolerad kryppgrund med grundmurar av betong

Stomme/Bjälklag:

Stomme och bjälklag av trä

Fasad:

Fasader med träpanel

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan boardskivor

Uppvärmning:

Frånluftsvärmepump via vattenburet värmesystem, elgolvvärme i WC/dusch nere och WC/dusch uppe samt braskamin i vardagsrum

Ventilation:

Frånluftsventilation med återvinning

Vatten/Avlopp

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:

Grundmur/Hussockel:**2 NOTERINGAR**

Avlopp och inkommande vattenledning i grunden är dåligt uppfästa/inte upphängda.

3 RISKANALYS

Krypgrund är normalt en känd riskkonstruktion. Krypgrunder med korrekt installerad isolering och fungerande undertrycksventilation betraktas dock inte som en riskkonstruktion men kan om ventilationen är felaktigt installerad och underdimensionerad eller går sönder få problem med fukt, mögel och/eller rötrelaterade skador på organiskt material (byggspill, trossbotten, syllbrädor och/eller liknande).

Fukt

Vid fuktkvotsmätning på syll och golvreglar som ansluter mot betongplatta 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. Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

**Fasad:****Fasadpanel ansluter in mot altantrall.**

Fönster/Dörrar:

Färgsläpp på foder kring dörrar.

**Yttertak:**

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

2 NOTERINGAR

Underlagstak med boardskivor klassas som en svag undertakskonstruktion.

3 RISKANALYS

Underlagstak med boardskivor klassas som en svag undertakskonstruktion eftersom boardskivorna har ett begränsat fuktmotstånd samt att boardskivorna är mjuka vilket ger glipor och risk för att skivorna lossnar och kan därför vid läckage via takbeläggningen orsaka fukt, mögel och/eller rötelaterade skador i underliggande konstruktioner. Viktigt att noterade brister på taket åtgärdas då underlagstaket inte har något vidare fuktmotstånd.

**Övrigt:**

HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

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

Entréplan

Entré/Hall:	-----
Kök/Matplats:	-----
Vardagsrum 1:	-----
Sovrum 1:	-----
Sovrum 2:	-----
Tvättstuga/Pannrum:	Rör genomföringar i golvtätskikt. Kopplingsskåp för värmefördelare (på vägg mot sovrums) saknar invändigt tätskikt/fuktlarm. <i>Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.</i> 
WC/Dusch 1:	Mindre lagning med lim i plastmatta på golv invid radiator. Fönster i våtzone 1 placerad nära duschdelen (avskilt med duschvägg). <i>Vid fuktindikering på golv och väggar noterades inga förhöjda värden.</i> 
Klädkammare 1:	-----

Övervåning

Trapp:	----
Vardagsrum 2:	----
Klädkammare 2:	----
Sovrum 3:	----
Sovrum 4:	----
WC/Dusch 2:	Fönster i våtzon 1 placerad vid badkar. <i>Fuktindikering i utrymmet är inte möjligt att utföra då kakel och klinker som regelbundet vattenbegjuts ger utslag med anledning av att underliggande kakel och klinkerfix samlar på sig vatten.</i> 
Klädkammare 3:	----

Vind

4st sidovindar är besiktigade ifrån luckor och ca 2 meter in.

1stnockvind är besiktigad ifrån lucka och ca 4 meter åt vardera sida.

Mindre fuktros/markering noteras kring ventilationsrörsgenomföring på entrésidans sidovind (ej synbart förändrad sedan besiktningen 2021).

Fukt

Vid fuktkvotsmätning på takpanel och takstolar noterades ett värde av 11-12% FK Fuktkvot (FK) indikerar i procent hur mycket vatten finns i materialet i relation till vikten av båda. Fuktkvoten visar förhållandet mellan fukttinhåll i kg och mängden torrt material i kg. Kritiskt värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.



Uppsala 2025-10-24
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, rökångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbegränsningen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbegränsning och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad 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. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.

Revetering

Putspå rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdragsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

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

Takkonstruktioner

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	21 Bq/m ³
Entréplan vardagsrum:	17 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.**

Fastighetsrättslig beskrivning, se aktbilaga BE.

Nybildade fastigheter: SKÅ-ENEBY 1:47-49

AREAL:
fig. 1 = 21 kvm

Teckenförklaring:

Traktgräns	---
Fastighetsgräns	---
Utgående Fastighetsgräns	---
Ny Fastighetsgräns	---
Ägofigur	①
Gränspunkt	□
Måttangivelse	-12.34-
Bostadshus	⊠
Uthus	⊞
Elledning luft	⊙
Elstolpe	⊕
Väg	---
Staket	---

Teknisk beskrivning:

Pkt	N	E	Markering
1026	76116.23	83567.78	Rör i mark
1027	76160.79	83567.87	Rör i mark
2763	76050.96	83562.85	Rör i mark
2764	76049.25	83483.86	Rör i mark
2765	76106.35	83482.64	Rör i mark
2769	76094.12	83482.90	Rör i mark
2790	76131.27	83546.17	Rör i mark, ny
2954	76132.81	83567.71	Rör i mark, ny
2955	76078.59	83564.94	Träpål, ny
2956	76077.47	83537.28	Rör i mark, ny
2957	76128.84	83536.21	Rör i mark, ny
2958	76122.10	83511.93	Rör i mark, ny
2959	76077.03	83526.18	Rör i mark, ny
2960	76050.17	83526.24	Rör i mark, ny
2961	76076.48	83512.55	Rör i mark, ny
2962	76075.30	83483.30	Rör i mark
2963	76078.43	83560.94	Rör i mark, ny

Framställd genom: Nymäning
Koordinatkvallitet: Inre 50 mm, Yttre 50 mm

Koordinatsystem: ST 74(gps)

Mätmetod: Totalstation

N
EJ SKALENLIG0 2.5 10 20
Meter
Skala 1:500Nya gränser: 2956-2957, 2955-2963-2956, 2956-2959,
2959-2961, 2959-2960, 2790-2954TROXHAMMAR
1:2

Karta

Aktbilaga: KA

Ärendenr: AB092678

Original: A3L

Beslutsdatum: 2009-12-16
Ärende
Fastighetsreglering berörande SKÅ-ENEBY 1:22 och
2:2 samt avstyckning från SKÅ-ENEBY 1:22Kommun: Ekerö
Län: STOCKHOLMVeronica Karlsson
Förretningslantmätare

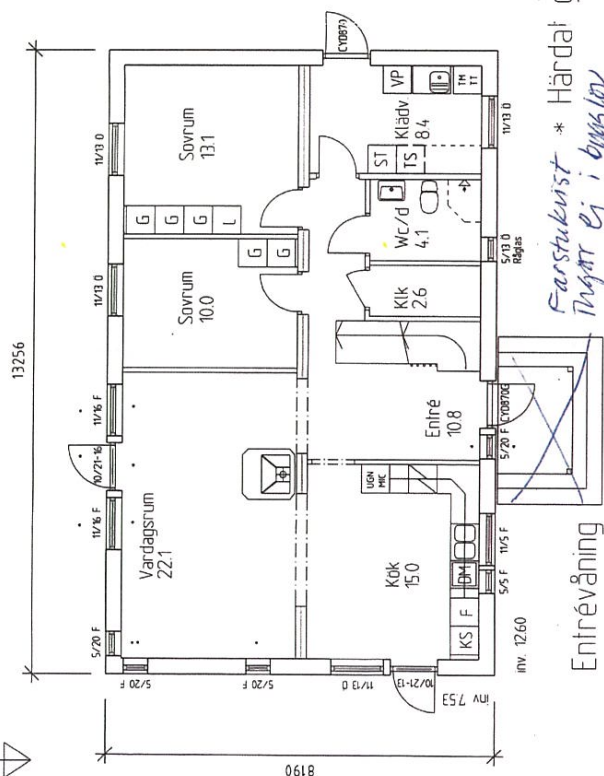
E=83580

Kartan upprättad år 2009
av Annika Hall

2:1 Pågående förättning

E=83480

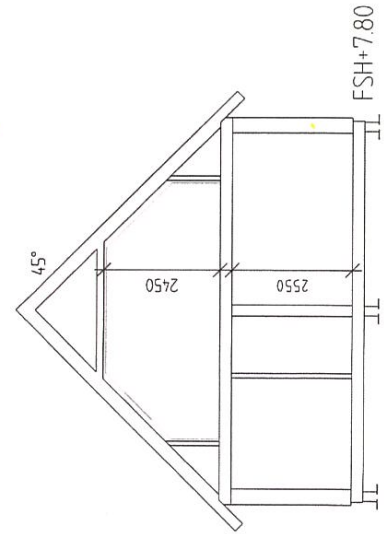
Vid framtida inredning av övervåning kan brandskydd mellan hus och ev. sidobyggnad påverkas



Inredningsbar vindsvåning
Inv. area 68.6 m²
Boarea 616 m²

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTONKONTOR
2010-05-28
2010.650
Dokumentation

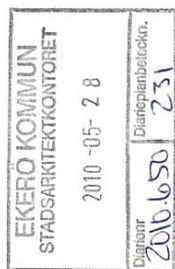
BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2010-06-23 g. DE 5.507
ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
SMÅLANDSVILLAN AB KALMAR RTV PLANER & SEKTION SKÅ ENEBY 149 EKERÖ KOMMUN SNOGUBBEN AB				
Smålands Villan Smålandsvillan AB, 574 85 Vetlanda Tel 0382-345 50 www.smalandsvillan.se		RITAD KONSTRUERAD DATUM 2010-04-23 COOKAND		
HANDLÄGGARE		REG. NR	RITN. NR	REV.
SAN		1:100	603479	A1



वर्षा



BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT

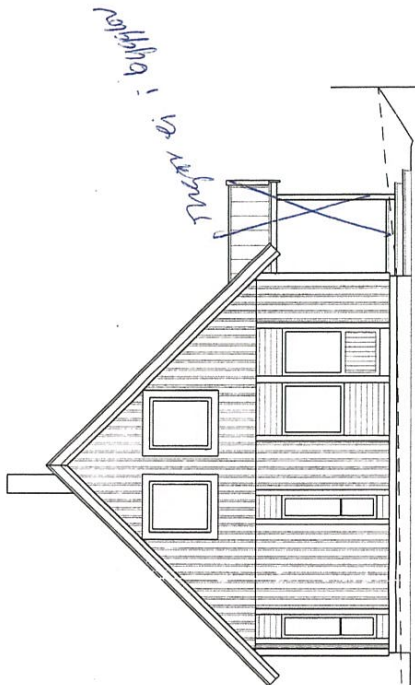
2010-06-23 § VB 507

ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd

BET	ANT	ANDRINGEN AVSER		SIGN	DATUM
 Smålands Villan Smålandsvillan AB, 574 85 Vettlanda Tel 0382-343 50 www.smalandsvillan.se					
RITAD	KONSTRUERAD	DATUM	2010-04-23		
HANDLAGARE		COOK-ÅRD	SKALA	REC NR	RITN NR
SAN			1:100	603479	A3
SMÅLANDSVILLAN AB KALMAR RTV FASADER SKÅ ENEBY 14:9 EKERÖ KOMMUN SNÖGUBBEN AB					



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTÖRETT
2010-05-28
Datum 200680
Diagnosarbetsplan 251

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2010-06-23
ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd

Smålands Villan
Smålandsvillan AB, 574 85 Vetlanda Tel 0382-345 50
www.smalandsvillan.se

SMÅLANDSVILLAN AB
KALMAR RTV
FASADER
SKÅ ENEBY 149 EKERÖ KOMMUN
SNOGLUBBEN AB

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

RTAD	KONSTRUERAD	DATUM	COCKAD	HANDLAGGARE
		2010-04-23		SAN

SKALA	REC NR	RTH NR	REV
1:100	603479	A2	

NYBYGGNADSKARTA ÖVER SKÅ-ENEBY 1:49 I EKERÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET
DEN 15 APRIL 2010

HENRIK LIND/NINA SIGG

Pkt. nr.	X	Y	Z
3	76077.03	83526.18	RM+7.60
4	76050.16	83526.24	
55	76050.96	83526.85	
6	76078.59	83564.94	
7	76077.47	83537.28	
66	83560.93	76078.43	RM+8.30

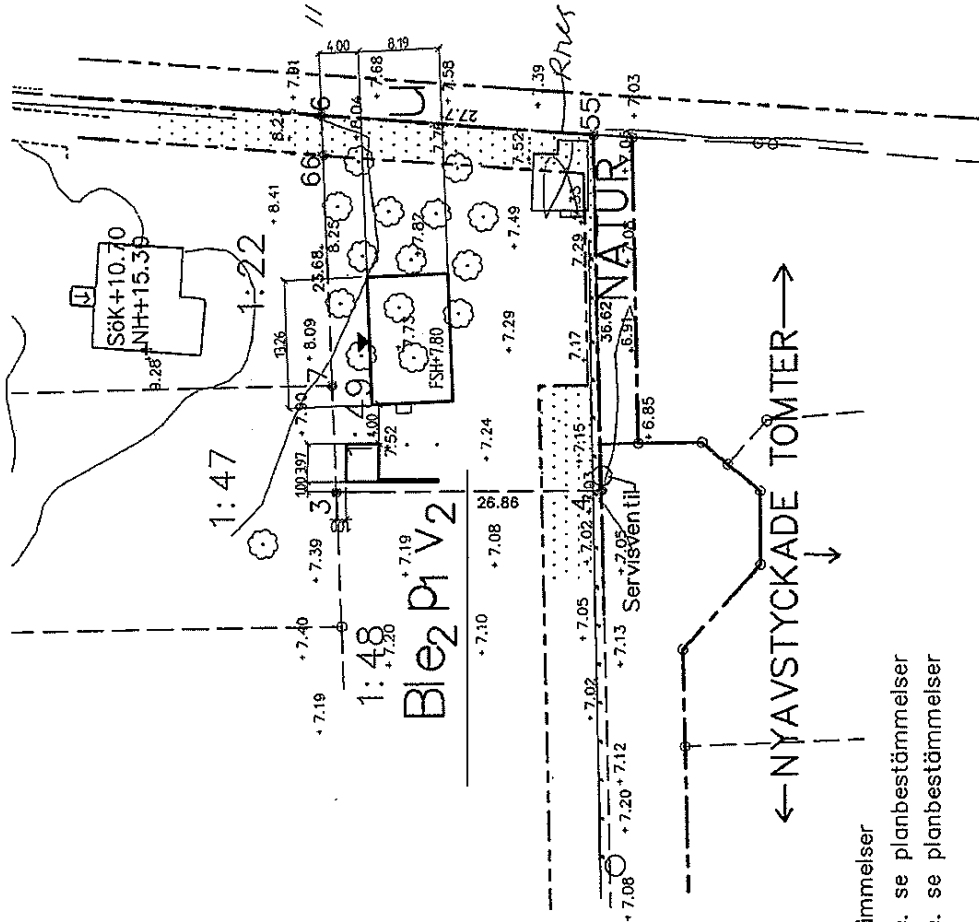
EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET
2010-06-17
Diariemr
2010 650
Diarietilldelat
231

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2010-06-23 8 DS 507
ANNA MODIN
Ekerö Byggnadsnämnd

RITNR. A5
60563 KARLSSON
SITPLAN UPPRÄTTAD AV SKÅLANDSVILLAN AB
2010-05-25 SAN
REV 2010-06-15 / PLACERING / SAN /

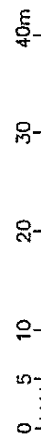
Areal= 1026 kvm

Koordinatsystem:
Plan: ST 74
Höjd: GPS RH 00



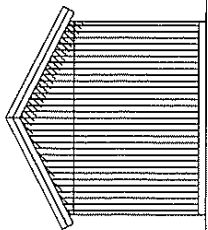
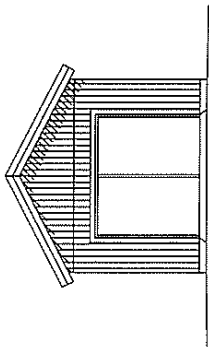
KARTBETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- Marken får inte bebyggas
- B Bostäder
- I Våningsantal
- e₂ Utnyttjandegrad, se planbestämmelser
- P₁ Placering, utform., utförande, se planbestämmelser
- V₂ Placering, utform., utförande, se planbestämmelser
- Sök Sökelns överkant
- NH Nockhöjd
- +00.00 Plushöjd
- Staket

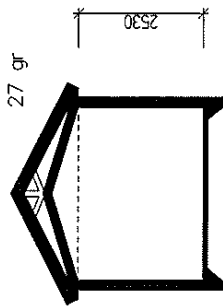


SKALA 1:500

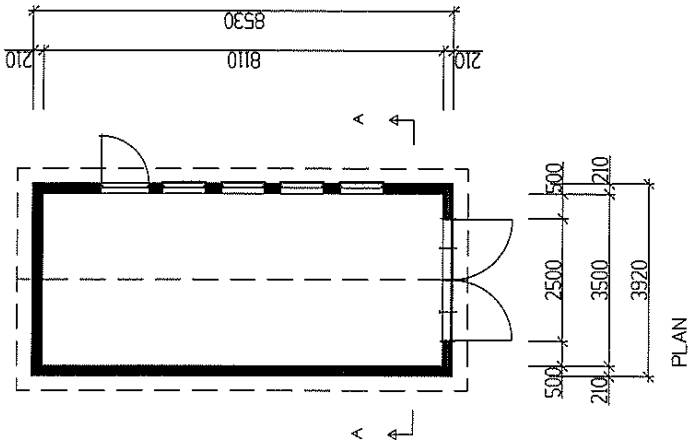
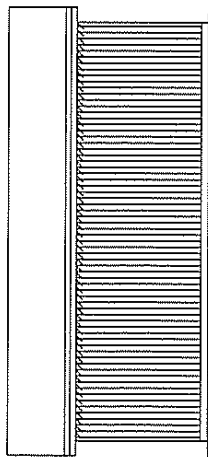
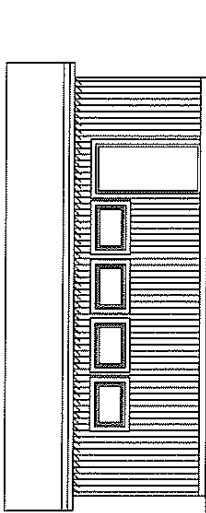
Denna ritning är Mellby Garage Abs egendom och får ej kopieras utan skriftligt tillstånd. För Ej heller användas som konstruktionsritning annat än vid leverans av Mellbys produkter. MISSBRUK Dokumentet finns besvär: Ds 92 Bygghandläggare Måln kommun 2023-01-24 Bygg 2022 791 OBSERVERA! Byggnadens yttermått är ej



FASADER



SEKTION A-A



BET	ANT	ANVÄNDNING AVSER	SIGN	DATUM
MELLBY HOME				
MATILDA SABEL SKA-ENEBY 1:48, EKERÖ KOMMUN MELLBY-GARAGE X 36x84 -27gr PLANFASAD,SEKTION				
Lindblodsågen 3B i 447 37 Vargårda i 0322-41800				
RIT/KONSTR AV PETER	GRANSK. AV 23219	ARBETSNUMMER 2022-10-24	SKALA 1:100(A3)	
RITAD DEN	KOD TYP PDS		RITINGSNUMMER 23219-A01	BET

BYGGNADEN UPPFYLLER KRAV
ENLIGT GÄLLANDE BBR OCH EKS.



NYBYGGNADSKARTA

Skå-Eneby 1:49

Diarium: 2022:169

Datum: 2022-09-27

Adress:
Enlunda Ångsväg 7
179 75 Skå

Areal i m² enligt fastighetsregistret:
1026

Sammanställt av:	SKALA:
Riet Al Zadek	1:500 / A3
Ritningsystem: SWERED 02/18.00	Höjdsystem: RIL2000

Planbestämmelser

LANFÖRHÅLLANDE

Detalplanens arkiv nummer:

Detalplanens antagande/fastställelse datum:
2008-12-18

Arbetshöjdfix på

VÄ-ledningarna kontrollerade av:
Roslagsskatt AB

ECKENFÖRKLÄRING

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Mark för ej byggas

Fastighetsgräns

Väggkant

Staket

Häck

Stödmur

Belysningsstolpe

Telestolpe

Arbetsfix

Lövträd

Barträd

Slant

Markhöjd

Gränspunkt

Dike

Trappa

Koordinatkräns

Sockelns överkant / underkant panel

Sook

INFORMATION I NYBYGGNADSKARTAN FÅR EJ RADERAS
ELLER MANIPULERAS



50 m

Egna anteckningar

[illegible]

