

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Fredrikstrandsvägen 34

2025-09-12

Uppdragsnummer 22010235
2025-222

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

BRYGGA 1:10

Fredrikstrandsvägen 34, 178 31 Ekerö



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



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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING (samt 3 riskanalys och 4 fortsatt teknisk utredning)	4
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	11
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	15
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	16
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	17

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: BRYGGA 1:10
Adress: Fredrikstrandsvägen 34 178 31 Ekerö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: DB Jan Anders Öhman

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Mattias Öhman
Uppdragsnummer: 22010235-2025-222

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: **2025-09-12** **Klockan 08:00**

Närvarande: Mattias Öhman

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

En uppdragsbegränsning med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-09-12

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:

Renoveringslista, bilder från renovering av badrum och kök
specifikation från omläggning av yttertak tillhandahålls 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 ny 1984.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;

- 1997 Installation av vattenburet golvvärmesystem i entré/hall
och kök
- 1999 Renovering av golv i WC/badrum samt installation av
vattenburet golvvärmesystem
- 2000 Renovering av kök
- 2002 Installation av bergvärmepump samt varmvattenberedare
- 2019 Omläggning av yttertaken, montering av råspont takpapp
och betongpannor
- 2023 Installation av solceller (26st paneler)

Upplysningar om fel i
fastigheten:

Fuktrosor i innertak på övervåningen uppkom 2019 och föranledde
takomläggningen

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda
förutsättningar vid
besiktningen:

Byggnaden var ej 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 13 °C och sol

Byggnadsår:

1984

Byggnadstyp:

2 plans friliggande hus i souterräng

Grundläggning:

Souterränggrund med grundmurar av lecasten med utanpåliggande platonmatta ovan en gjuten betongplatta på mark

Stomme/Bjälklag:

Lecasten i souterrängplan, mellanbjälklag av trä, stomme för överplan och vind av trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont inklädd av takduk

Uppvärmning:

Bergvärmepump via vattenburet värmesystem

Ventilation:

Mekanisk frånluftsventilation

Vatten/Avlopp

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:**2 NOTERINGAR**

Närliggande plantering på övre gavelsidan.

3 RISKANALYS

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktbelastar fasader.

Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.



Grundmur/Hussockel:**2 NOTERINGAR**

Souterränggrund/delar under marknivå är en känd riskkonstruktion.

3 RISKANALYS

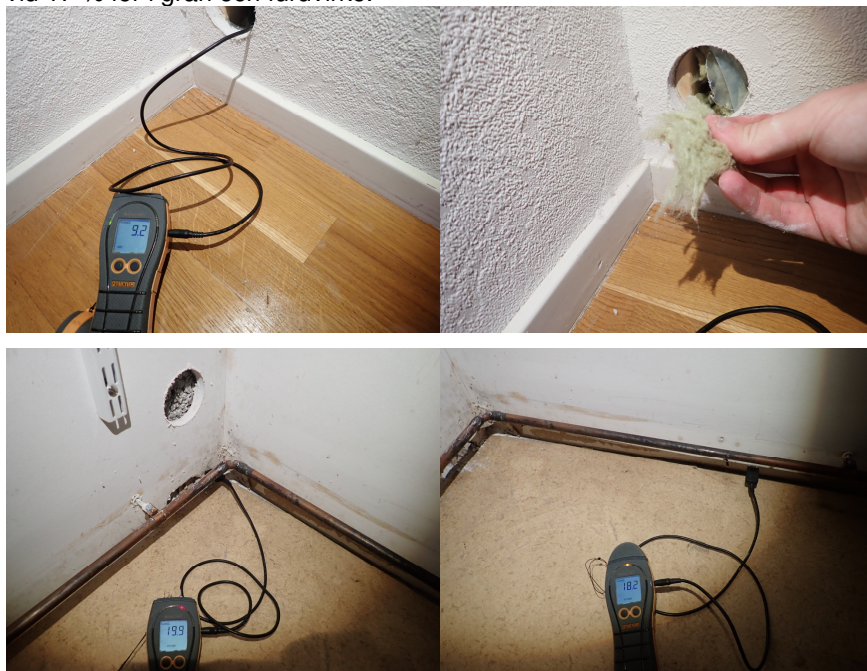
Risk föreligger för att inklädda delar och/eller trädetaljer samt övrigt organiskt material som ansluter mot golv och väggar (trösklar, limmer, textil, papperstapeter och dylikt) i souterrängplanet kan ha/få fukt, mögel och rötrelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt. Eventuellt inbyggt/nyttjande av tryckimpregnerat virke i konstruktionen kan leda till kraftig avvikande lukt.

Fukt

Vid fuktkvotsmätning i inreglad vägg i vardagsrum som ansluter mot grundmuren noterades ett värde av 9-11% FK bild 1,2.

Vid fuktkvotsmätning i gipskiva som ligger an mot lecasten på väggar i ytterhörn av förråd noterades värden mellan 18-21%FK bild 3,4

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:****2 NOTERINGAR**

Fasadpaneler är allmänt urblekta i färgen, främst i söderläge. Torrspäckor noteras på fasadpaneler i söderläge.



Fönster/Dörrar:**2 NOTERINGAR**

Äldre isolerglas fönster.

Färgsläpp noteras generellt på fönsterkarmar.

**Yttertak:**

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

Solcellsansläggning och delar under dessa är ej besiktigade

2 NOTERINGAR

Begynnande mosspåväxt på betongpannorna.

**Övrigt:**

Garage:**2 NOTERINGAR**

Fasadpaneler för garage på portsidan ansluter under/nära asfaltering.

Fasadpaneler är allmänt urblekta i färgen.

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:	----
WC/badrum:	2 NOTERINGAR Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Äldre golvbrunn av plast original. Tätskikt på väggar är original och har glipor. Rör genomföringar i golvtätskikt. Med anledning ovan noterade punkter samt ålder är våtrummet i stort behov av renovering. 
Tvättstuga/pannrum.	2 NOTERINGAR Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Rör genomföring i golvtätskikt. Klämringen i golvbrunnen är något lös, visst mattsläpp noteras kring golvbrunnen. Med anledning ovan noterade punkter samt ålder är våtrummet i stort behov av renovering.  
Förråd:	2 NOTERINGAR Missfärgning på ytterhörn, se fuktmätning under utvändigt grundmur.
Vardagsrum:	----

Kök/matplats:	2 NOTERINGAR Tät botten saknas i diskbänksskåpet. 
---------------	--

Övervåning

Trapp/hall:	----
Sovrum 1:	-----
Balkong:	-----
Sovrum 2:	-----
Sovrum 3:	-----
Sovrum 4:	-----
WC/duschkabin:	2 NOTERINGAR Äldre åldersmässigt avskrivet tätskikt. Rör genomföringar i golvtätskikt. Klämringen i golvbrunnen är något lös. Med anledning ovan noterade punkter samt ålder är våtrummet i stort behov av renovering. 

Vind**2 NOTERINGAR**

En del fuktmarkeringar noteras på isoleringsmaterial, torrt vid besiktningen och bedöms som äldre.

Fukt

Vid fuktkvotsmätning på takpanel och takstolar noterades ett värde av 9-11% 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.



Uppsala 2025-09-12
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, 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 uppdragsbekaftelsen eller enligt särskilt avtal om tilläggsuppdrag.

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

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

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

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

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

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över överlåtelsebesiktningen.

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

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

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

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

Tilläggsuppdrag

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

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

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

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

Besiktningsmannens ansvar

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

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

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

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

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

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

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

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

Reklamation och preskription

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

Uppdragsgivarens ansvar

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

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

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

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

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

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

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

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

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

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

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

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

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

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

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

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

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

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

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

Betalning och hävning

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

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

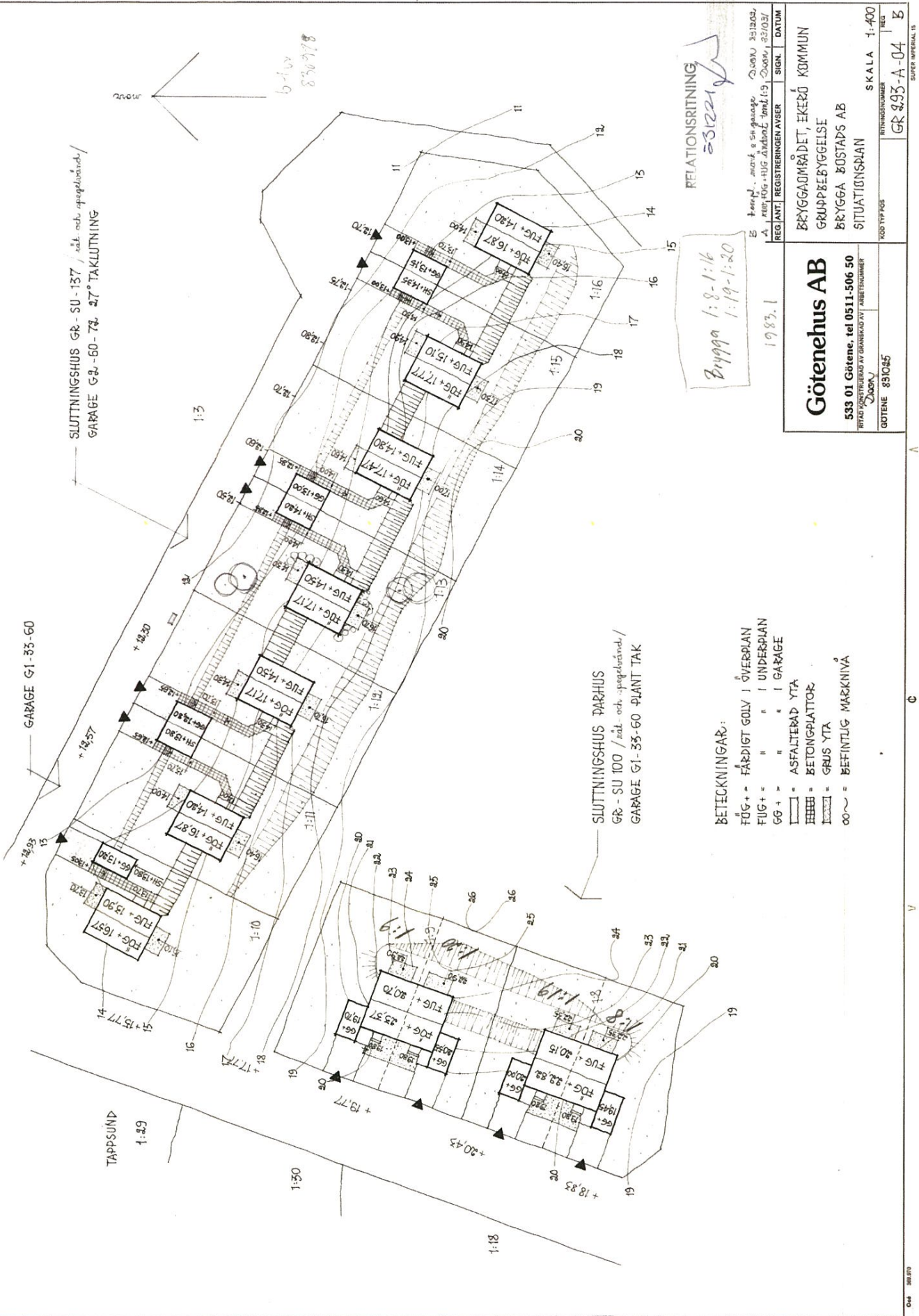
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

BILAGA 4: Indikationsmätning av radon

Resultat:

Entréplan kök:	30 Bq/m ³
Entréplan förråd:	68 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.**



RELATIONSRTNING
831221

Brygga 1:8-1:16
1:19-1:20

BETECKNINGAR:

- FUG+ = FÄRDIGT GOLV I ÖVERPLAN
- FUG+ = " " I UNDERPLAN
- GG+ = " " I GARAGE
- = ASFALTERAD YTA
- ▨ = BETONGPLATTOR
- ▩ = GRUS YTA
- oo~ = BEFINTLIG MÄRKNIVÅ

SLUTTNINGSHUS PARHUS
GR - SU 100 / ssk och spegelvänd /
GARAGE G1-33-60 PJANT TAK

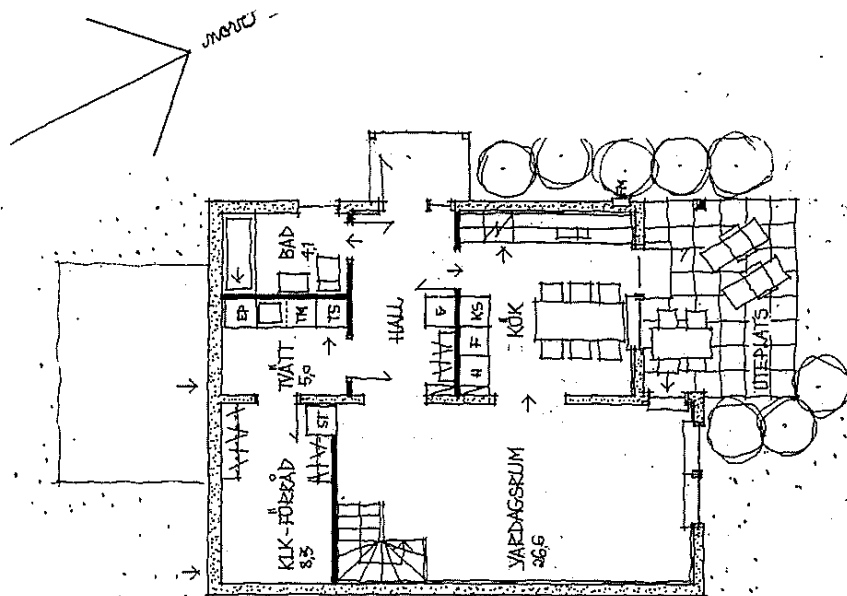
teckn. med 50 garage 2000 23/10/83
A. RUT FUG + FUG ändrad 1:9 2000 23/10/83

REG. ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATE
-----------	----------------------	-------	------

BRYGGANRÅDET, EKERÖ KOMMUN
GRUPPBESTYRELSE
BRYGGA BOSTADS AB
SITUATIONSPÅN

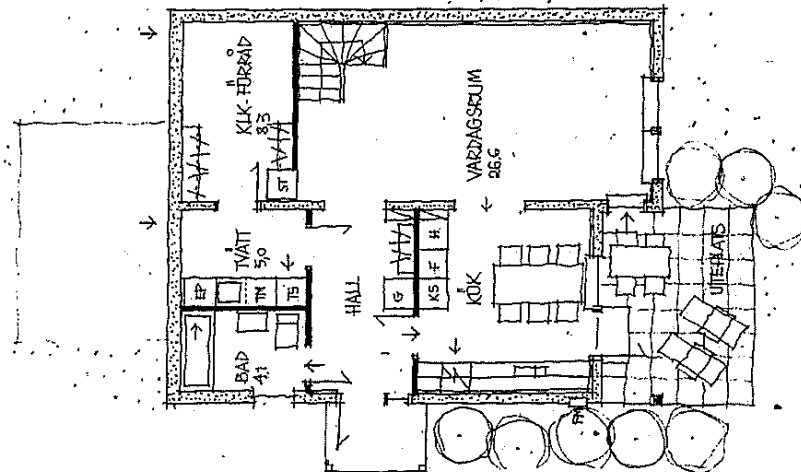
Götenehus AB
533 01 Göteborg, tel 0511-506 50
BETAD KONSTRUKTION AV GRÄNSKAD AVT. ARBETSTIDEN
GÖTENE 831025

SKALA 1:400
BYGGENUMMER
GR 293-A-04
B



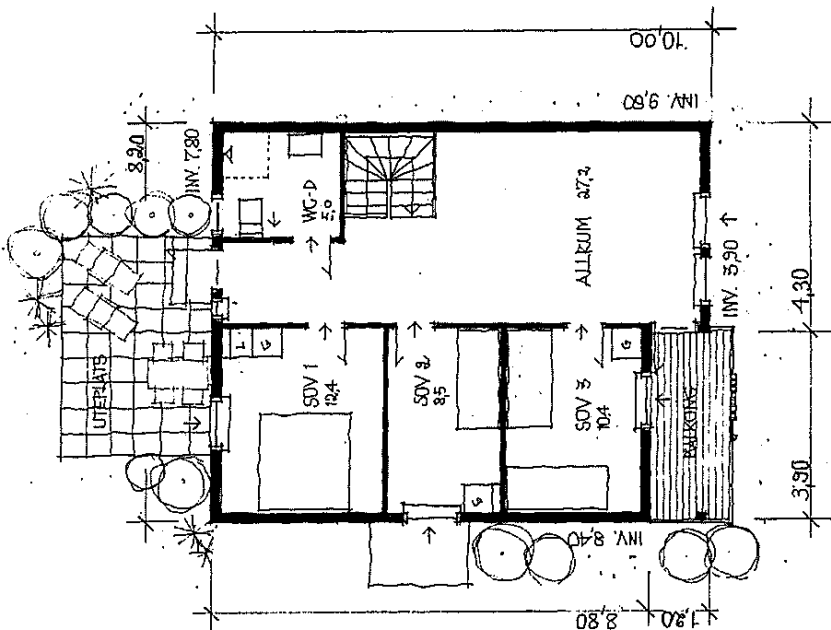
UNDEPTAN

BRA primär = 52,0
BRA sekundär = 13,0



UNDERPLAN

BERA primer = 52,0
BERA sekunder = 13,4, GARAGE = 20,4



OVERPLAN

BTA = 77
BRA primar = 70

RELATIONSHIPS

032210 ✓

B. dir. "Andringkat" Dsen 851202

AGY2Y8Y1A327C 1 A
380-881 55

REG. ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
-----------	----------------------	-------	-------

Götenehus AB

533 01 Götene, tel 0511-506 50

AD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER

STENE 830603

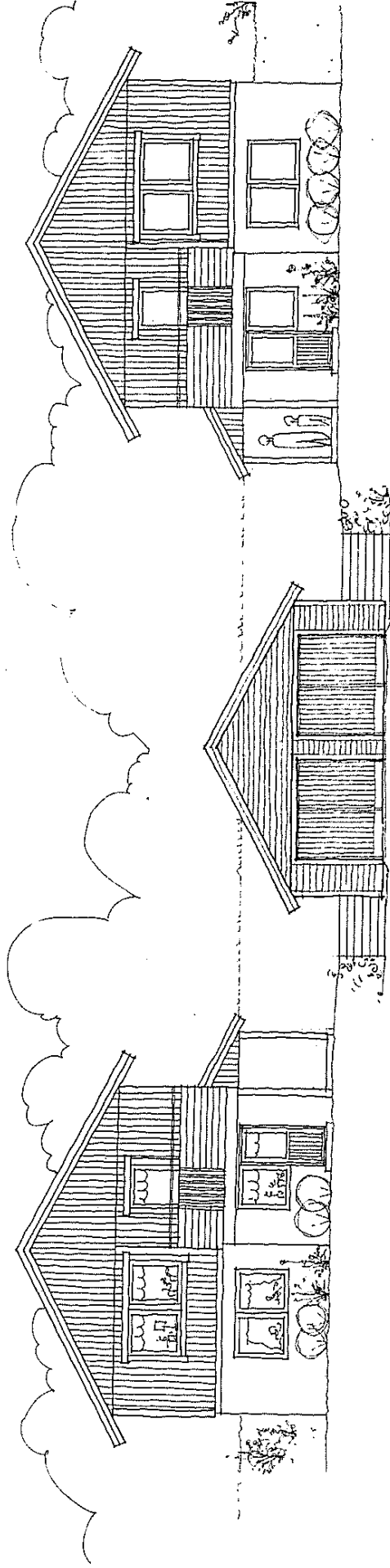
GRUPPBEYGGELSE BRYGGABIRKADET
EKERÖ KOMMUN
BRYGGA BOSTADS AB

SKALA 1:100

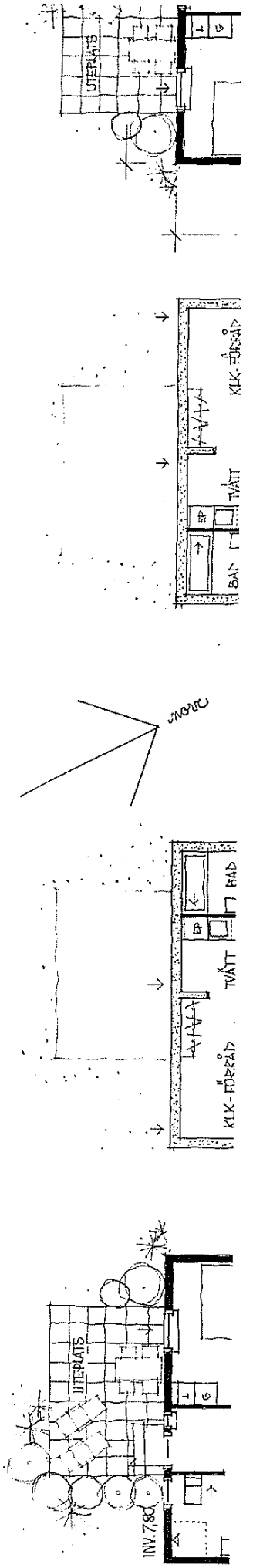
GR 293-A-20 REG B

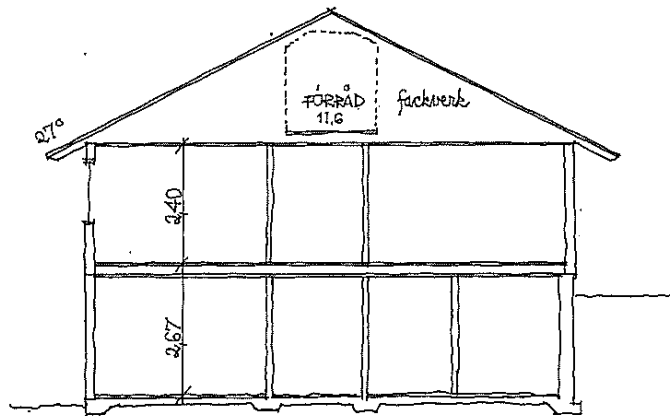
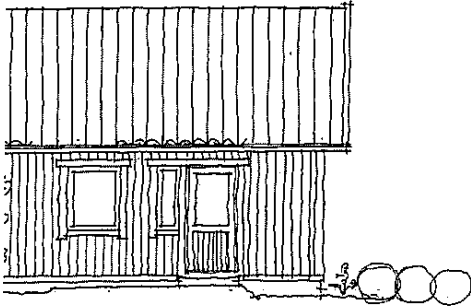
GRUPPBEBYGELSE I EKKERO

ТУР. ГР. СУ 137 / <u>рабанд</u> /	ТУР. ГР. СУ 137 / <u>аргеланд</u> /
-----------------------------------	-------------------------------------



FASAD MOT GATAN NORLÖST





SEKTION

RELATIONSRTITNING

33122

I EKERÖ

Götenehus AB

533 01 Götene, tel 0511-506 50

RITAD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER

DRON

GÖTENE 830603

REG. ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
-----------	----------------------	-------	-------

GRUPPBEBYGGELSE BRYGGAOMRÅDET
EKERÖ KOMMUN

BRYGGA BYGGNADS AB

SKALA 1:100

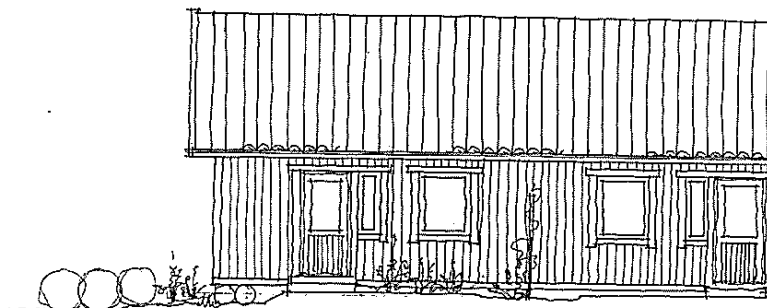
KOD TYP ROS

GR-SU 100

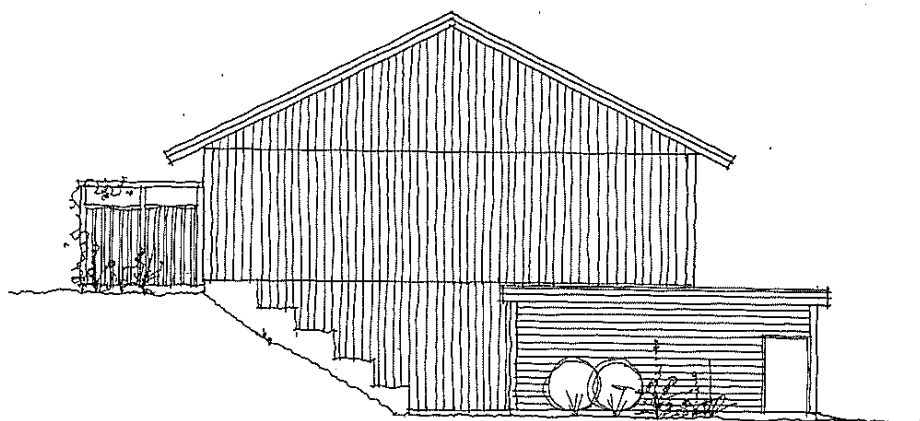
RITNINGNUMMER

GR 293-A-11

REG

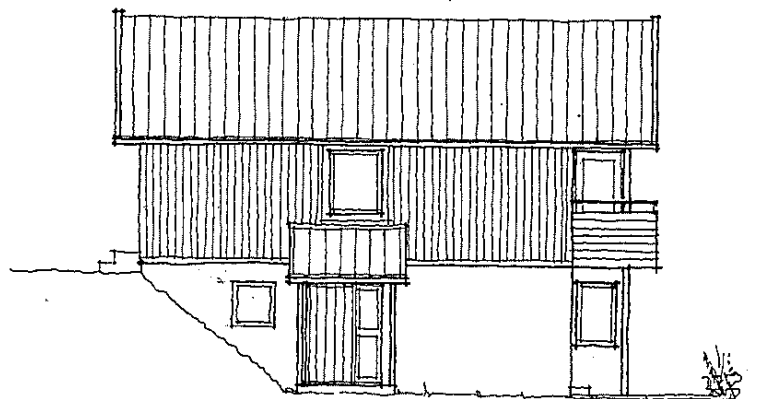


FASAD MOT SYDOST

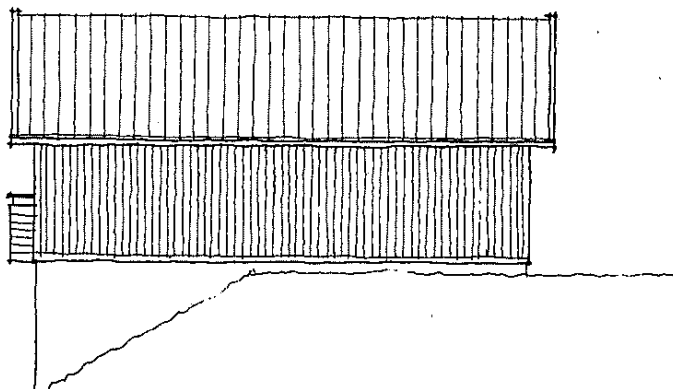


FASAD MOT NORDOST
SYDVÄST / spegelvänd

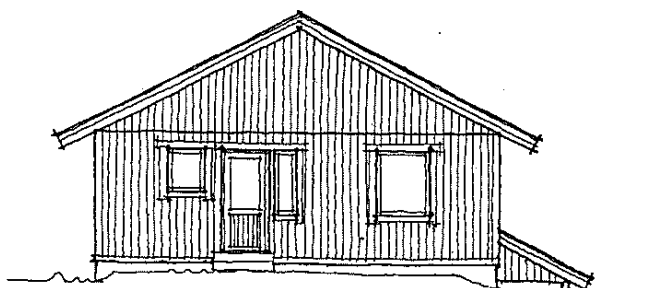
GÖTENEHUS, GRUPPBEBYGGELSE I EKER



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDVÄST

RELATIONSRTNING

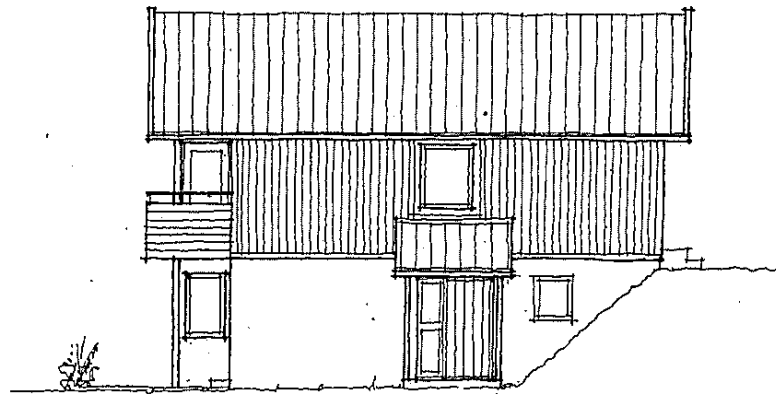
53122

A. kompl. fasader

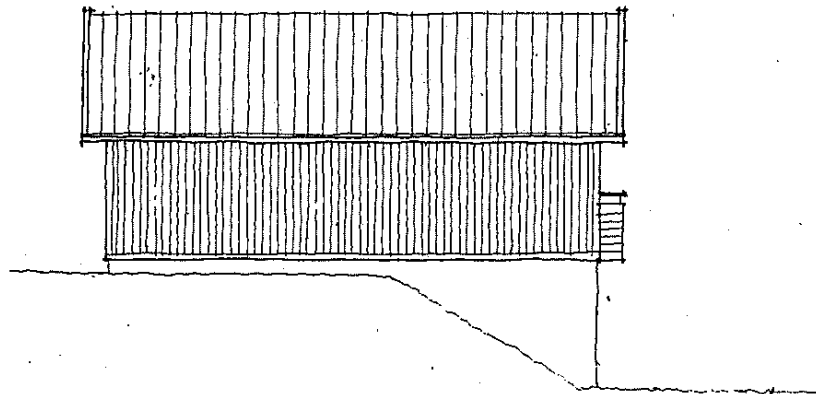
Dron 831202

Götenehus AB 533 01 Götene, tel 0511-506 50 RITAD KONSTRUERAD AV GRANSKAD AV ARBETSNUMMER Dron GÖTENE 830829		GRUPPBEBYGGELSE BRYGGADOMRÅDET EKERÖ KOMMUN BRYGGA BOSTADS AB SKALA 1:100 RITNINGSNUMMER GR 293-A-23	
REG. ANT. 1	REGISTRERINGEN AVSER 1	SIGN. A	DATUM 831202

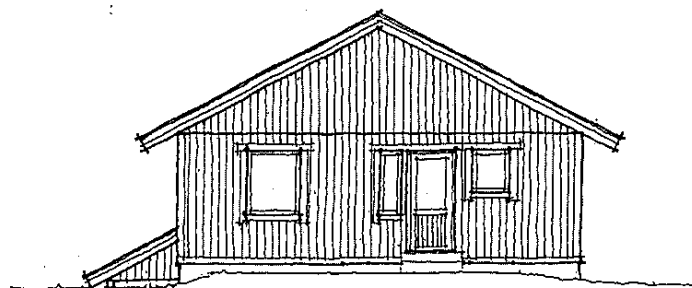
EKERÖ



FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT SYDVÄST

GÖTENEHUS, GRUPPBEBYGGELSE I EKERO

VA-installation

Denna beskrivning utgör underlag för byggnadsnämndens tekniska granskning vid ansökan om byggnadslov, samt ansökan om anslutning till den allmänna va-anläggningen

TEKNISK ÖVERSIKTSBESKRIVNING och BESTÄLLNING av SERVISLEDNING samt VATTENMÄTARE

Datum

Beskrivningen avser installation			
☒ i nybyggnad ☐ i tillbyggnad		☐ vid ombyggnad	
Hustyp (enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus etc)		Antal hus	Antal lägenheter
Enfamiljshus		7	7
		Antal hela våningsplan	
		2	
Kommun	Län/bokstav	Fastighetsbeteckning	
Ekerö	AB	Brygga 1:8 - 1:16	
Fastighetsadress (gatuadress eller motsvarande)			
Sökandens namn, adress och telefon			
Brygga Bostads AB			

Vatteninstallation /hus

Sannolikt flöde i förbindelsepunkt, l/s	Dimension servisledning	Höjdläge för högsta vattenuttag, m	
0,65	32 x 4,6		
Lägst tryck i förbindelsepunkt, m H ₂ O		Högsta tryck i förbindelsepunkt, m H ₂ O	
Tryckreduktion	Tryckstegring	Antal nya tappställen	Antal nya brandposter
☐ Ja ☐ Nej	☐ Ja ☐ Nej	11	
Anslutning till			
☒ allmän anläggning ☐ enskild gemensamhetsanläggning ☐ egen anläggning			

Avloppsinstallation /hus

Spillvatten			
Sannolikt flöde i förbindelsepunkt, l/s	Dimension servisledning	Höjdläge för lägsta avloppsenhet, m	Antal nya avloppsenheter
1,8	110		8
Anslutning till			
☒ allmän anläggning ☐ enskild gemensamhetsanläggning ☐ egen anläggning			
Regnvatten (dagvatten) /hus			
Sannolikt flöde i förbindelsepunkt, l/s	Dimension servisledning		
3,9	110		
Anslutning till			
☒ allmän anläggning ☐ mark			
Dränvatten			
Lägst utloppshöjd på dränledning, m			
Anslutning till			
☒ regnvattenledning ☐ Annan anslutning			

Övriga upplysningar

Utförande av installationen typgodkänd	Dimensionering av installationen enligt
☐ Ja ☒ Nej	☒ schablonmetod ☐ beräkningsmetod

Allmänna upplysningar

Ej obligatoriska uppgifter

Entreprenör för VA-installationen
Ansvarig arbetsledare
Konstruktör

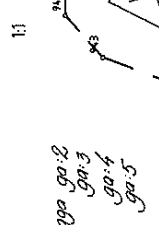
Sökandens underskrift

Brygga Bostads AB

Stef Svane

1997-01-30 Santa Barbara

0-2
 Gemensamtet anläggning 1 = Byggs ga-2
 " " 2 = " ga-3
 " " 3 = " ga-4
 " " 4 = " ga-5



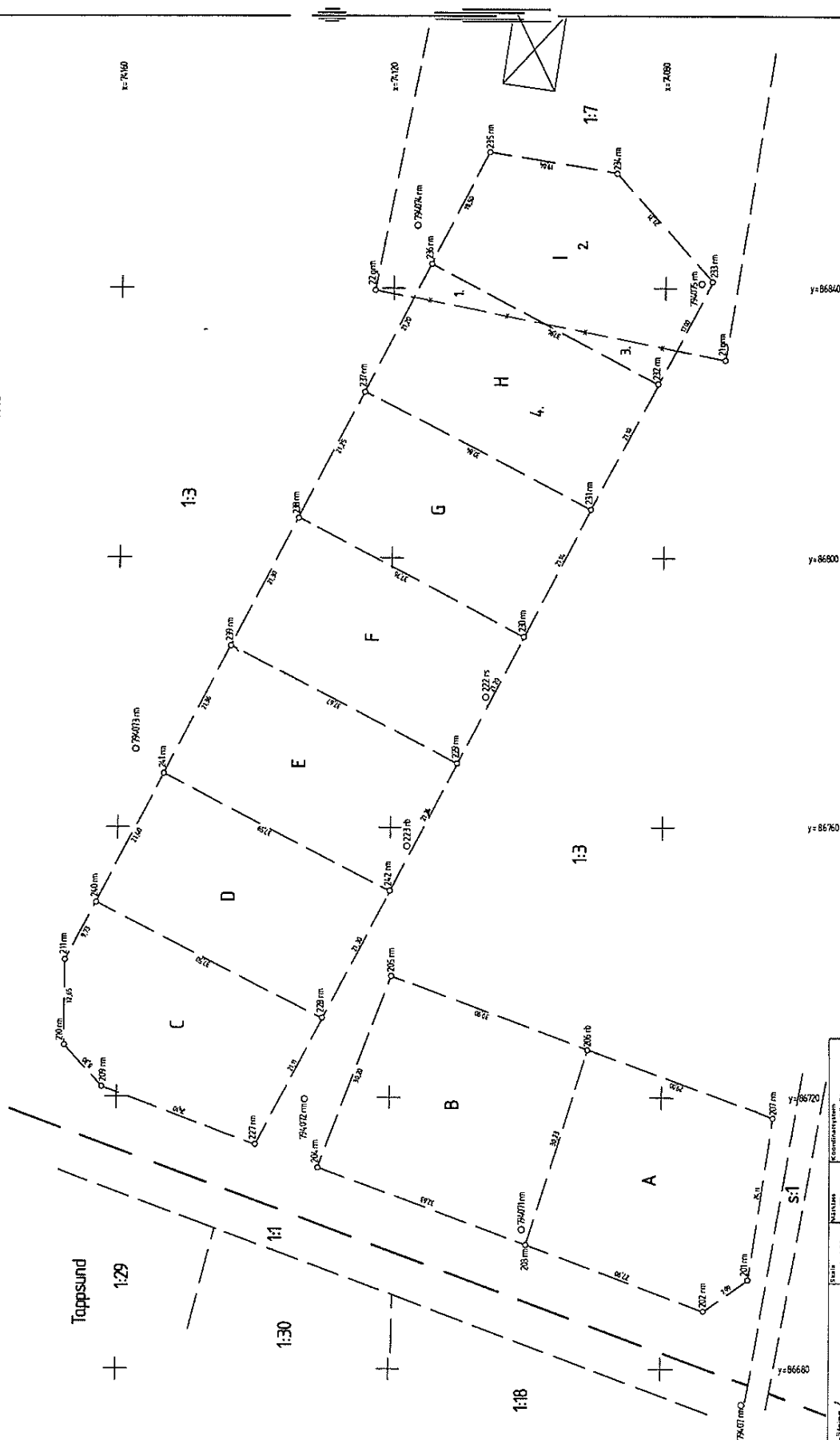
Hyttiskema gränser: Samliga med fasadmått, utom stämfastigheternas yttergränser.	Kardinalsystem	SI-74	Reg. karta, 13 108572
---	----------------	-------	--------------------------

[illegible]

FASTIGHETS RÄTTSLIG BESKRIVNING, se aktbilaga BE 1

TEKNISK BESKRIVNING, se aktbilaga BE2

Lotten A	=	Bygga	1:8
"	B	"	1:9
"	C	"	1:10
"	D	"	1:11
"	E	"	1:12
"	F	"	1:13
"	G	"	1:14
"	H	"	1:15
"	I	"	1:16

[illegible]

0125-82/50 EKERÖ

SH
LEI
LEI
LEI

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN
Stockholms län

3,
KARTA
Upprättad år
1997

Arendnr
FABM 962503
Aktbilaga
KA 2

Ärende
FASTIGHETSREGLERING, AVSTYCKNING
OCH ANLÄGGNINGSÅTGÄRD BERÖRANDE
BRYGGA 1:8-17 SAMT TAPPSUND 1:1.

Förrättningslantmätare

Gunnar Eriksson
Gunnar Eriksson

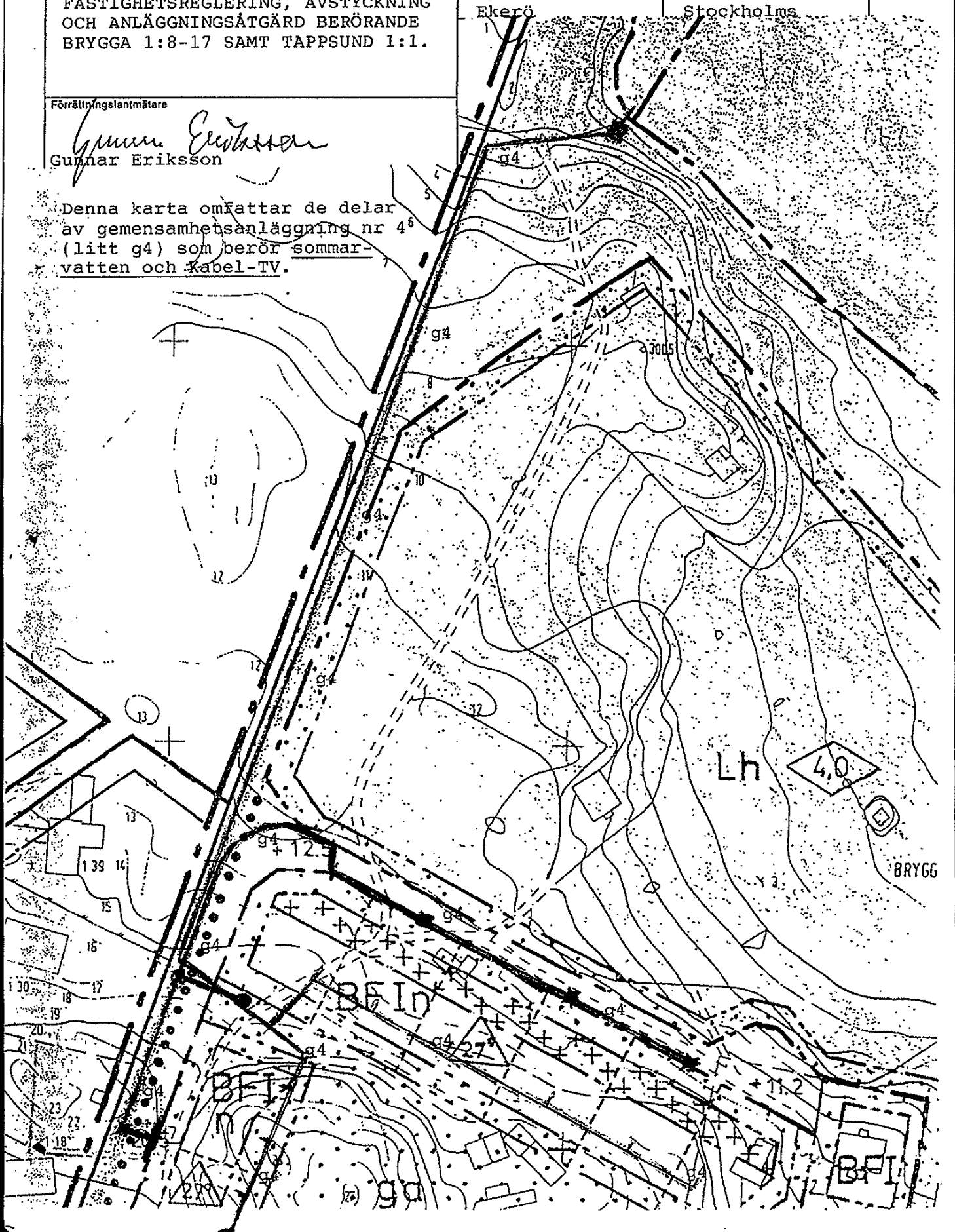
Denna karta omfattar de delar
av gemensamhetsanläggning nr 4⁶
(litt g4) som berör sommar-
vatten och kabel-TV.

Kommun

Ekerö

Län

Stockholms



Fastighetsrättslig beskrivning

Kommun
Ekerö
län
Stockholms län

1997-01-28

Ärendenummer
FABM 962503

Akobilaga
BE1

AVSTYCKNING, FASTIGHETSREGLERING
och ANLÄGGNINGSÅTGÄRD (VA, grönom-
råde, m m) berörande BRYGGA 1:8-17 samt
TAPPSUND 1:1.

Registreringsdatum

1997-01-29

Aktibeteckning

0125-97/6

☒ Uppgift om åtgärd förrättningen
avsett har införts i fastighetsre-
gistret

Anita Agnberg
För Lantmäterimyndigheten

Fastighet, område m. m. 1	Fig. 2	Areal hektar, kvadratmeter		± ändring/summa 4	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m. m. 5
		avstår 3a	erhåller 3b		
AVSTYCKNING FRÅN BRYGGA 1:8					
<u>Lotten A</u> = <i>Brygga 1:19</i>					
	1,2			(446)	-220
BRF Brygga 1:8-17 (716419-2796), (c/o Börjesson) Fredrikstrands- vägen 44, 178 31 EKERÖ.					
Upplysning: Fastigheten ligger inom område för vägförening. Lotten berörs av reglering och ge- mensamhetsanläggning (nr 1+4), se nedan. 1:8s slutliga areal, se nedan.					
AVSTYCKNING FRÅN BRYGGA 1:9					
<u>Lotten B</u> = <i>Brygga 1:20</i>					
	3			(428)	-220
ägare, se ovan.					
Upplysning: Fastigheten ligger inom område för vägförening. Lotten berörs av reglering och ge- mensamhetsanläggning (nr 2+4), se nedan. 1:9s slutliga areal, se nedan.					
FASTIGHETSREGLERING					
<u>Brygga 1:8</u>					
	4		71	(+71)	BRF Brygga
Areal <u>efter</u> fastighetsregleringen				553	nymätning

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Lotten A (1:19)

| 2 | 16 | (-16)

Areal efter fastighetsregleringen (= fig 1) 430

BRF Brygga

nymätning

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Brygga 1:9

Areal efter avstyckning (+fastighetsreglering) 531

BRF Brygga

nymätning

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Lotten B (1:20)

| 2 | 16 | (+16)

Areal efter fastighetsregleringen (=fig 2+3) 444

BRF Brygga

nymätning

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Brygga 1:10

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Nytt servitut

Se Brygga 1:11

BRF Brygga

Brygga 1:11

| 5 | 84 | +84

Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.

Nytt servitut

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya underjordiska VA-LEDNINGAR, litt x, fram till "gemensamt va".

Till förmån för: Brygga 1:10

Belastar: Brygga 1:11

BRF Brygga

<u>Brygga 1:12</u>	6	159	+159	BRF Brygga
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.				
<u>Brygga 1:13</u>	7	159	+159	BRF Brygga
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.				
<u>Brygga 1:14</u>	8	158	+158	BRF Brygga
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.				
<u>Brygga 1:15</u>	9	89	+89	BRF Brygga
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.				
<u>Brygga 1:16</u>				BRF Brygga
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan.				
<u>Brygga 1:17</u>	4	71		BRF Brygga
	5	84		
	6	159		
	7	159		
	8	158		
	9	89		
	10	3420		
	11	6		
			(-4146)	* Lotten 5 = Brygga 5:2

Förordnande av nyttjanderätt
Belastning upphör, se samfällighets-
lotten S nedan.

fastigheten utplånas

NYBILDNING AV SAMFÄLLIGHET

Samfällighetslotten S = *Brygga 5:2*

	10	3420
	11	6
Summa areal		3426

Förordnande av nyttjanderätt
Rätten till "sväng/vändplan"
Till förmån för: Thor Pettersson/Brygga
Bostads AB.
Belastar: Samfällighetslotten S (med de
deltagande fastigheterna) i stället
för Brygga 1:17.

Ersättning: Ingen


Gunnar Eriksson
Förrättningslantmätare

"Grönområde"

Delaktighet i samfälligheten:

Fastighet	Andel
Brygga 1:8	1/11
Lotten A (1:19)	1/11
Brygga 1:9	1/11
Lotten B (1:20)	1/11
Brygga 1:10	1/11
"- 1:11	1/11
"- 1:12	1/11
"- 1:13	1/11
"- 1:14	1/11
"- 1:15	1/11
"- 1:16	1/11
totalt	11/11

Nyttjanderätten, se aktbilaga L.

Belastad av gemensamhetsanlägg-
ning nr 4, se nedan.

Mark som berörs är redovisad på
karta, aktbilaga KA1-2.
Gemensamhetsanläggningar nr 1,
2, 3 och nr 4, se nedan.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING 1 (VA) = Brygga ga:2

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av anläggning enligt punkt 1 nedan.
För anläggningen upplåts utrymme enligt punkt 2. Andelstal se punkt 3.

Deltagande fastigheter: Brygga 1:8 och Lotten A. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (De deltagande fastigheterna).

Belastar: Lotten A, (och i mindre del ev även) Brygga 1:8.

1. Gemensamhetsanläggningen

1.1 Gemensamhetsanläggningen består av :

- VA-LEDNINGAR, med tillhörande anordningar, från kommunens fördelningspunkt in i parhuset (där lotternas egna separata ledningar fortsätter in till respektive halva).

1.2 Anläggningens grundläggande regler för utförande och drift skall vara:

-Anläggningen skall hållas brukbar och tillgänglig för de deltagande fastigheterna året runt. Låsta utrymmen skall med "kort" varsel öppnas.

-Arbeten på anläggningen skall ske skyndsamt och mark, trädgårdsanläggningar och utrymmen återställas så långt det går i ursprungligt skick.

(Upplysning: Därutöver kan närmare regler m m föreskrivas vid delägarförvaltningen, eller genom bildad samfällighetsförening.)

1.3 Anläggningen är i huvudsak utförd.

2. Upplåtelse av utrymme

För anläggningen upplåts område litt g 1, som ungefär framgår av karta aktbilaga KA. Anläggningen förtydligas delvis även av VA-skiss i aktbilaga B.

3. Andelstal

Kostnader för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter följande andelstal:

Fastighet	Norm	Andelstal
Brygga 1:8	Helårsbostad	1
Lotten A (1:19)	Helårsbostad	1
	totalt	2 andelar

15.
GEMENSAMHETSANLÄGGNING 2 (VA) = Brygga ga:3

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av anläggning enligt punkt 1 nedan.
För anläggningen upplåts utrymme enligt punkt 2. Andelstal se punkt 3.

Deltagande fastigheter: Brygga 1:9 och Lotten B. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (De deltagande fastigheterna).

Belastar: Brygga 1:9 och Lotten B.

1. Gemensamhetsanläggningen

1.1 Gemensamhetsanläggningen består av :

- VA-LEDNINGAR, med tillhörande anordningar, från kommunens fördelningspunkt in i parhuset (där lotternas egna separata ledningar fortsätter in till respektive halva).

1.2 Anläggningens grundläggande regler för utförande och drift skall vara:

- Anläggningen skall hållas brukbar och tillgänglig för de deltagande fastigheterna året runt. Låsta utrymmen skall med "kort" varsel öppnas.

- Arbeten på anläggningen skall ske skyndsamt och mark, trädgårdsanläggningar och utrymmen återställas så långt det går i ursprungligt skick.

(Upplysning: Därutöver kan närmare regler m m föreskrivas vid delägarförvaltningen, eller genom bildad samfällighetsförening.)

1.3 Anläggningen är i huvudsak utförd.

2. Upplåtelse av utrymme

För anläggningen upplåts område litt g 2, som ungefär framgår av karta aktbilaga KA. Anläggningen förtydligas delvis även av VA-skiss i aktbilaga B.

3. Andelstal

Kostnader för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter följande andelstal:

Fastighet	Norm	Andelstal
Brygga 1:9	Helårsbostad	1
Lotten B (1:20)	Helårsbostad	1
	totalt	2 andelar

GEMENSAMHETSANLÄGGNING 3 ("VA") = *Brygga ga'4*

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av anläggning enligt punkt 1 nedan.

För anläggningen upplåts utrymme enligt punkt 2. Andelstal se punkt 3.

Deltagande fastigheter: Brygga 1:10, 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, och 1:16. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (De deltagande fastigheterna).

Belastar: Brygga 1:11, 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, och 1:16.

1. Gemensamhetsanläggningen**1.1** Gemensamhetsanläggningen består av:

- VATTENLEDNINGAR, med tillhörande anordningar, från kommunens fördelningspunkt, vidare i de gemensamt använda ledningarna fram till och med punkt där fastigheternas egna separata ledningar fortsätter in till respektive hus.
- DAGVATTENLEDNINGAR med tillhörande anordningar, från och med punkt där fastigheternas egna separata ledningar ansluter till de gemensamt vidare använda ledningarna, fram till kommunens fördelningspunkt.

1.2 Anläggningens grundläggande regler för utförande och drift skall vara:

- Anläggningen skall hållas brukbar och tillgänglig för de deltagande fastigheterna året runt. Ev låsta utrymmen skall med "kort" varsel öppnas.
 - Arbeten på anläggningen skall ske skyndsamt och mark, utrymmen, trädgårdsanläggningar, fyllningar runt ledningar, m m, återställas så långt det går i ursprungligt skick.
 - Vid arbeten som berör andra ledningar, skall ev anvisningar inhämtas från dess ägare/förvaltare (tex avlopps/spillvattenledningar i Brygga ga:1).
 - Inom upplåtet utrymme får byggnad, anläggning, o dyl, inte uppföras om den inte kan borttas, samt inte heller planteras träd eller buskar som inte tål tillfällig flyttning i samband med ledningsarbeten.
- (Upplysning: Därutöver kan närmare regler m m föreskrivas vid delägarförvaltningen, eller genom bildad samfällighetsförening.)

1.3 Anläggningen är i huvudsak utförd.**2. Upplåtelse av utrymme**

För anläggningen upplåts ett sex meter brett område litt g 3, som ungefär framgår av karta aktbilaga KA. Anläggningen förtydligas delvis även av VA-skiss i aktbilaga B.

3. Andelstal

Kostnader för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter följande andelstal:

Fastighet	Norm	Andelstal
Brygga 1:10	Helårsbostad	1
Brygga 1:11	"-	1
Brygga 1:12	"-	1
Brygga 1:13	"-	1
Brygga 1:14	"-	1
Brygga 1:15	"-	1
Brygga 1:16	"-	1
totalt		7 andelar

19,

GEMENSAMHETSANLÄGGNING 4 (grönområde, kabelTV, sommarvatten) =

Brygga 9a:5

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av anläggning enligt punkt 1 nedan.

För anläggningen upplåts utrymme enligt punkt 2. Andelstal se punkt 3.

Deltagande fastigheter: Brygga 1:8,1:9,1:10,1:11,1:12,1:13,1:14,1:15,1:16, Lotten A, Lotten B.

Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande o drift.

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (De deltagande fastigheterna).

Belastar: Brygga 1:8,1:9,1:10,1:11,1:12,1:13,1:14,1:15,1:16, Lotterna A, B o S, Tappsund 1:1

1. Gemensamhetsanläggningen

1.1 Gemensamhetsanläggningen består av:

- GRÖNOMRÅDE, med tillhörande anordningar, såsom bod, mindre gångstigar, prydnadsväxter, o dyl.
- SOMMARVATTENANLÄGGNING, med tillhörande anordningar, från intaget i Mälaren med pumphus o dyl, vidare i de gemensamt använda ledningarna fram t o m anslutningspunkter vid "T-kors" på fastigheterna där dess egna separata ledningar tar vid.
- KABEL-TV-ANLÄGGNING med tillhörande anordningar, såsom antenn, "skåp", o dyl, samt ledningar fram till respektive "anslutningspunkt" invid bostadsfastigheternas gräns.

1.2 Anläggningens grundläggande regler för utförande och drift skall vara:

- Anläggningen skall hållas brukbar och tillgänglig för de deltagande fastigheterna året runt. Ev låsta utrymmen skall med "kort" varsel öppnas.
- Arbeten på anläggningen skall ske skyndsamt och mark, utrymmen, trädgårdsanläggningar, fyllningar/"rör" runt ledningar, vägkropp m m, återställas så långt det går i ursprungligt skick.
- Vid arbeten som berör annans ledning eller vägkropp, skall ev anvisningar inhämtas från dess ägare/förvaltare (tex kommunen, vägförening).
- I upplåtet utrymme får inte byggnad, större träd, o dyl, uppföras om det avsevärt hindrar ledningars åtkomst.

(Upplysning: Närmare regler kan föreskrivas vid delägarförvaltning/samfällighetsförening

1.3 Anläggningen är i huvudsak utförd.

2. Upplåtelse av utrymme

För anläggningen upplåts område litt g 4, som ungefär framgår av karta aktbilaga KA. Anläggningen förtydligas delvis även av skisser i aktbilaga H och J.

3. Andelstal

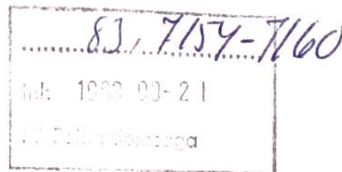
Kostnader för anläggningens utförande och drift skall fördelas efter följande andelstal:

Fastighet	Norm	Andelstal
Brygga 1:8	Helårsbostad	1
Brygga 1:9	"	1
Brygga 1:10	"	1
Brygga 1:11	"	1
Brygga 1:12	"	1
Brygga 1:13	"	1
Brygga 1:14	"	1
Brygga 1:15	"	1
Brygga 1:16	"	1
Lotten A (1:19)	"	1
Lotten B (1:20)	"	1
totalt		11 andelar

Gunnar Eriksson
Gunnar Eriksson
Förreträttningslantmätare

1764

Stockholm 83 09 20



Solna tingsrätt
Inskrivningsmyndigheten

Bifogat översändes två stycken servitutsupplåtelser.
Vi vore tacksamma att få dessa inskrivna i fastighets-
boken mot postförskott för Edra kostnader.

Högaktningsfullt
Brygga Bostads AB


Leif Sivander

Adress:
Brygga Bostads AB
Kassmans väg 3 B
182 35 Danderyd
tel: 08/787 50 74

83/7154-7160

SERVITUTSUPPLÄTELSE

I egenskap av ägare till fastigheterna Brygga 1:10-
Brygga 1:16, Ekerö kommun inom Stockholms län upp-
låtes härmed rätt för dessa fastigheter att över
varandra nedlägga och för all framtid bibehålla led-
ningar för el, tele, vatten och avlopp.

Inom på bilagd karta med röda begränsningslinjer mar-
kerat område för dessa ledningar får ej träd eller
buskar planteras.

Med denna upplåtelse följer rätt att med grävmaskin
gräva upp ledningarna för service, reparation och ut-
byte. Det åligger den som driver dylikt arbete att
genomföra detta skyndsamt och att efter slutfört arbete
återställa marken utan dröjsmål.

Stockholm den 20 september 1983

Brygga Bostads AB

Leif Sivander
Leif Sivander

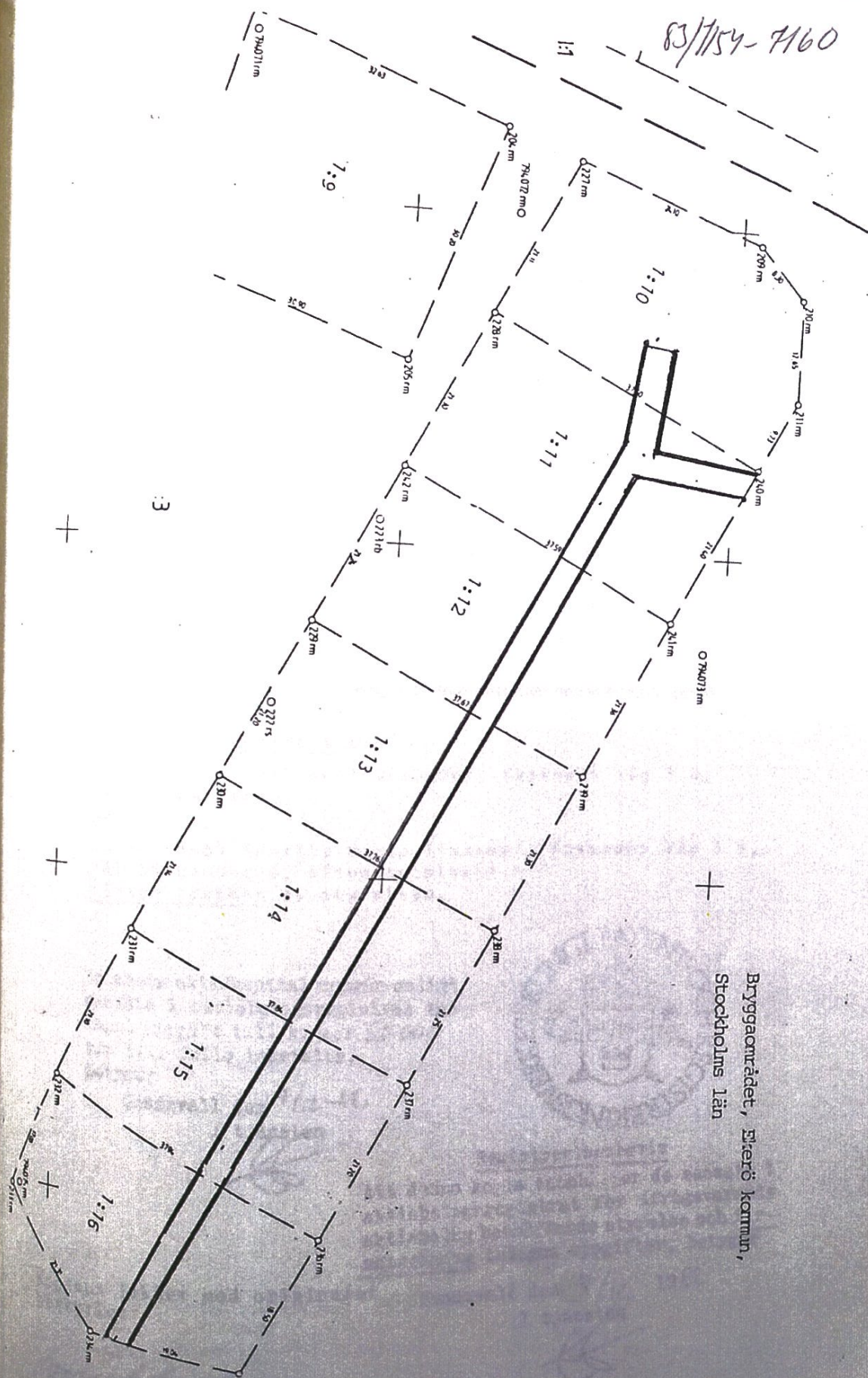
SOLNA TINGSRÄTT

☐ Avskrift ☒ Kopia

överensstämmer med originalet

Rut Buggar

Bryggarrådet, Elserö kommun,
Stockholms län



FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ BRYGGA GA:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-08-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-0f7b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

LEDNINGAR FÖR SPILLVATTEN

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1990-07-12	0125-90/24

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
. Fiskeområde	59,29	17,82	-608,33	909792,43

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ BRYGGA 1:11 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:6 (Andel: 3 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:16 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:12 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:10 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:15 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:14 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:13 (1)

Rapporten hämtades 2025-09-14 21:12:03
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ BRYGGA GA:4

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-08-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-4642-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VATTEN- OCH DAGVATTENLEDNINGAR

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1997-01-29	0125-97/6

AREAL



Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
. Fiskeområde	59,29	17,82	-608,33	909792,43

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ BRYGGA 1:15 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:16 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:11 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:14 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:13 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:10 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:12 (1)

Rapporten hämtades 2025-09-14 21:12:22
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ BRYGGA GA:5

Aktualitet fastighetsregistret:

2014-08-18 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-4643-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

GRÖNOMRÅDE,SOMMARVATTENANLÄGGNING OCH KABEL-TV

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-97/6.2
UTRYMME	Förmån	Officialservitut	0125-97/6.3

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Anläggningsåtgärd	1997-01-29	0125-97/6

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ BRYGGA 1:10 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:12 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:15 (Andel: 1 Andelssort:)

EKERÖ BRYGGA 1:16 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:19 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:13 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:11 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:9 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:14 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:8 (1)

EKERÖ BRYGGA 1:20 (1)

Rapporten hämtades 2025-09-14 21:12:46
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ BRYGGA S:2

Aktualitet fastighetsregistret:

1997-01-31 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a47-463f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

01, Stockholm

25, EKERÖ

Övriga noteringar:

Socken: Ekerö

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

"GRÖNOMRÅDE"

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
UTRYMME	Last	Officialservitut	0125-97/6.3

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning, anläggningsåtgärd	1997-01-29	0125-97/6

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
3 426 kvm	3 426 kvm	0 kvm
0,34 ha	0,34 ha	0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
2.	6575468,6	660694,2	6575801,41	1614888,63
1.	6575491,3	660758,7	6575823,33	1614953,42

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BRYGGA 1:8, 1:9 M FL (Detaljplan)	0125-P96/0911/1	2023-08-30	Ekerö
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1996-09-11
Laga kraft:	1996-11-07	Genomförande:	1996-11-08 - 2011-11-07

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖSTRA MÄLAREN Vattenskyddsområde	0125-P08/1125	2025-08-12	Ekerö Botkyrka Salem Upplands-Bro Järfälla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2008-11-25
Laga kraft:	2008-11-25		

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ BRYGGA 1:13 (Andel: 1/11 Andelssort:
övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:11 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:12 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:14 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:19 (Andel: 1/11 Andelssort:
övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:20 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:16 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:9 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:8 (Andel: 1/11 Andelssort:
övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:15 (1/11 övrigt (sort saknas))

EKERÖ BRYGGA 1:10 (1/11 övrigt (sort saknas))

*Rapporten hämtades 2025-09-14 21:13:10
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Frågelista - Fastighet

Säljare Dödsboet efter Jan Anders Öhman ,
Objekt Fastigheten Ekerö Brygga 1:10 med adress Fredrikstrandsvägen 34, 178 31 Ekerö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 1984 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1984
- 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, 2025-09-18
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nej.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
1997 Installation av vattenburet golvvärmesystem i entré/hall och kök
1999 Renovering av golv i WC/badrum samt installation av vattenburet golvvärmesystem
2000 Renovering av kök
2002 Installation av bergvärme samt varmvattenberedare
2019 Omläggning av yttertaken, montering av råspont takpapp och betongpannor
2023 Installation av solceller (26 st paneler)
- 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?
Ja, 2019 nytt yttertak pga takläckage.
- 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?

- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

 Antal personer i hushållet: 1 -----
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

 Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

- 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 2025-09-12, kök 30 Bq/m3, entréplan förråd 68 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.
 Ungslucka trasig. -----

- 11.** Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
4 uppsättningar, 1 + 1 nyckel -----

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

Ort och datum

Ekerö den

Ort och datum

.....
För Dödsboet efter Jan Anders Öhman
Anders Öhman

.....
För Dödsboet efter Jan Anders Öhman
Henrik Öhman

.....
För Dödsboet efter Jan Anders Öhman
Mattias Öhman

Bilaga till frågelista

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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

Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

