

BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Lilla Norrby 22B

2026-01-27

Uppdragsnummer 22010235
2026-013

Utlåtande över

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35
Lilla Norrby 22B, 178 91 Munsö



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 9 månader efter genomförd besiktning.



Bjerking & Thörn
Rosendalsvägen 12, 756 44 Uppsala
Tel: 0733425885

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE.....	2
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR.....	3
2. OKULÄR BESIKTNING	4
BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare.....	9
BILAGA 2: Liten Byggordbok.....	13
BILAGA 3: Tekniska medellivslängder	14
BILAGA 4: Indikationsmätning av radon.....	15

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning: EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35
Adress: Lilla Norrby 22B, 178 91 Munsö
Kommun: Ekerö
Fastighetsägare: Adam Andersson, Sanna Rosell

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare: Adam Andersson, Sanna Rosell
Uppdragsnummer: 22010235-2026-013

Besiktningsman

Besiktningsman: **Oskar Thörn**
Av Kiwa Certifierad Besiktningsman ÖBM 10912

Certifieringsnummer: **ÖBM 10912**
Telefon: **0733425885** (vid frågor om utlåtandet skicka ett sms så hör vi av oss så fort vi kan)
E-post: oskar@bjerkingthorn.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning: Besiktningen omfattar: En okulär besiktning av huvudbyggnad (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering eller besiktning av sidobyggnad med mera. Ifall dessa uppdrag utförs redovisas dessa uppdrag i utlåtandet som en bilaga bortsett från area som redovisas i ett separat utlåtande).

Besiktningsdag: **2026-01-27** **Klockan 08:00**

Närvarande: Sanna Rosell

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-01-27

Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.

Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna
Handlingar:

Kvalitetsdokument för 2st våtrum samt protokoll från slutsamråd
tillhandahölls vid besiktningsstillfället.

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 2020.

Följande renoveringar och underhåll är utförda;
Inga större renoveringar har gjorts sedan byggnation 2019

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 -4 °C och mulet

Byggnadstyp:

1 plans friliggande

Byggnadsår:

2019

Grundläggning:

Betongplatta mark med underliggande cellplastisolering

Stomme/bjälklag:

Trä

Fasad:

Träpaneler

Fönster/Dörrar:

3 glas isoler

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Frånluftsvärmepump via vattenburet golvvärmesystem

Ventilation:

Frånluftsventilation med återvinning mot värmepump

Vatten/Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark:	----
Grundmur/Hussockel:	----
Fasad:	----
Dörrar:	----
Fönster:	----
Yttertak:	Tak ska besiktigas när detta är snöfritt och bedöms som säkert att beträda.
Övrigt:	Algpåväxt på delar av vindskivor. 

HUVUDBYGGNAD INVÄNDIGT

Allmänt

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

Entréplan

Entré/Hall:

Sovrum 1:

Sovrum 2:

Sovrum 3:

Sovrum 4:

WC/dusch/badrum:

Släpp i tätskiktsuppvik mot tröskel.



Vardagsrum:

Kök/matplats:

WC/dusch:

Släpp i tätskiktsuppvik mot tröskel.



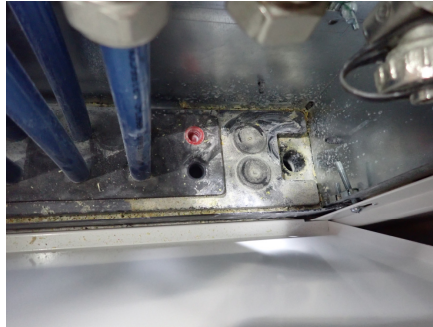
Tvättstuga/pannrum:

Tröskel saknas mot hall.



Förråd:

1st tätningslock saknas i fördelarcentralens tätbottenskåp för golvvärmesystemet.



Vind

Nockvind är besiktigad från landgång.



Fukt

Vid fuktkvotsmätning på takkonstruktion noterades värden under rekommenderat övre gränsvärde.

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 övre värde gällande fuktkvoten ligger vid 17 % för i gran och furuvirke.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Uppsala 2026-01-27
Bjerking & Thörn



Oskar Thörn
Av Kiwa Certifierad Besiktningsman ÖBM 10912



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2026.1

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;

- Tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,
- Okulär besiktning,
- Riskanalys om sådan är påkallad samt
- Eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

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.

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 besiktningsstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, identifiering av invasiva arter, 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 uppdragsbekräftelsen 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.

Risikanaly

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

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 uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse 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

För rätt till ersättning ska fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts, om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

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 besiktningsutlåtandet 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.

Ansaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 9 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 uppdragsbekräftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Fuktrelaterade skador

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvårgående 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.

Måtnadsånghalt

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 måtnadsånghalten.

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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.

Tryck

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:

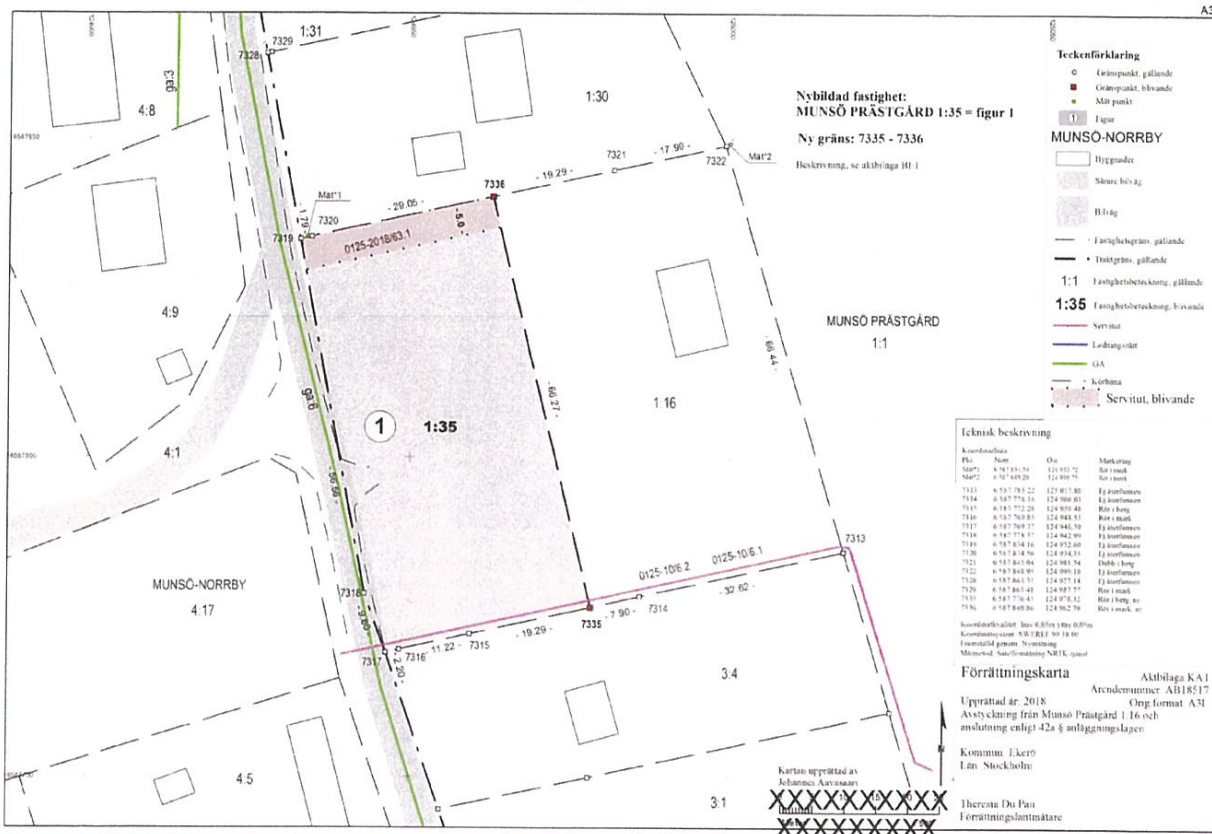
Entréplan kök:	22 Bq/m ³
Entréplan tvättstuga:	19 Bq/m ³

Mätning är utförd med elektroniska mätdosor av typen arametRn+

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.**

LANTMÄTERIET

A3L



Datum

2021-07-20

SLUTBESKED

LM Design to live in AB
Lise-Lott Eriksson
Mälarö Torg 14 D
178 30 Ekerö

DB § 1054

Slutbesked

Fastighetsbeteckning:

MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35

Diarienummer:

BYGG.2018.944

Projektets omfattning:

Nybyggnad av enbostadshus

Slutanmälan inkom:**2021-07-15****Beslut**

Vid den slutliga prövningen av frågan om slutbesked enligt 10 kap 34 § PBL, har de förbehåll som angivits i det interimistiska slutbeskedet, utfärdat 2020-05-27, befunnits vara åtgärdade.

Byggnadsverket får tas i bruk enligt 10 kap 34 § PBL.

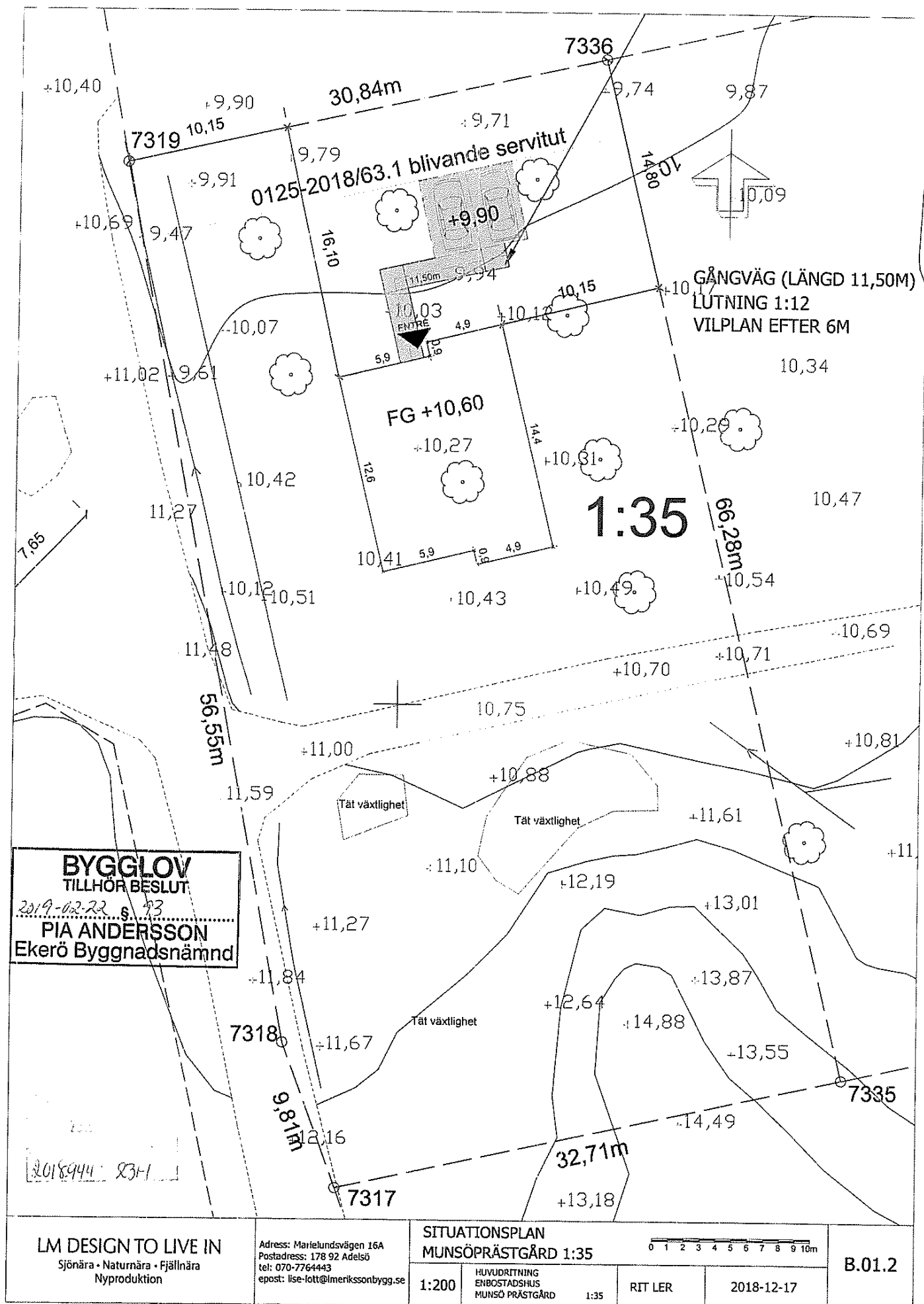
För Byggnadsnämnden

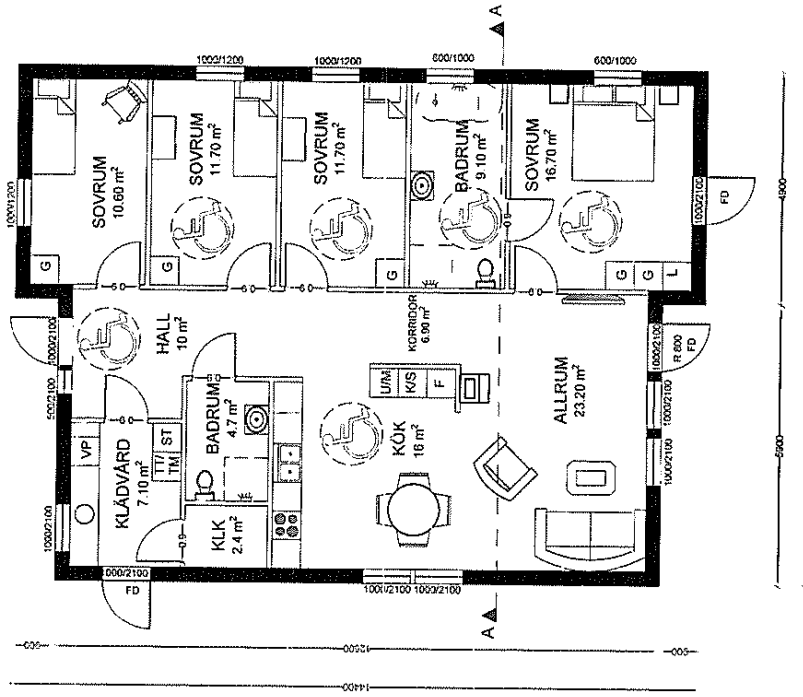
Håkan Arvidsson
Bygghandläggare

Detta beslut har signerats digitalt och saknar därav namnunderskrift.

För kännedom till:

Kontrollansvarig: johan@jeboa.se





BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2019-12-22 § 93
PIA ANDERSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

2018-944 231-1

LM DESIGN TO LIVE IN
Sjönära • Naturnära • Fjällnära
Nyproduktion

Adress: Mänelundsvägen 16A
Postadress: 178 92 Adelsö
tel: 070-7764443
epost: lisa-foett@lmenkssonbygg.se

PLANRITNING MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:135

1:100

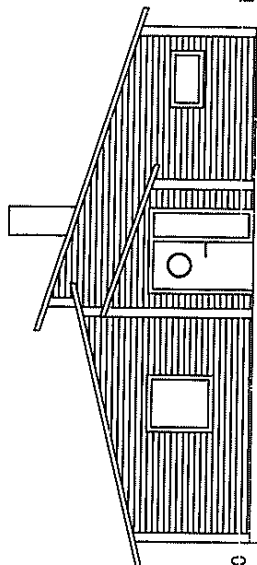
HUVUDRITNING
ENBOSTADSHUS
MUNSÖ PRÄSTGÅRD

1:35

RIT LER 2018-12-17

B.01.3

TOMTGÅRNS



FG +10,60

FG +10,60

TOMTGÅRNS

NUVARANDE MARK

BLIVANDE MARK

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2017-02-22 s. 93
PIA ANDERSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

3018.944 931-1

LM DESIGN TO LIVE IN
Sjönära • Naturnära • Fjällnära
Nyproduktion

Adress: Marielundsvägen 16A
Postadress: 178 92 Adelsö
tel: 070-7764443
epost: lise-ict@lmenkssonbygg.se

FASAD MOT NORD MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35

1:100

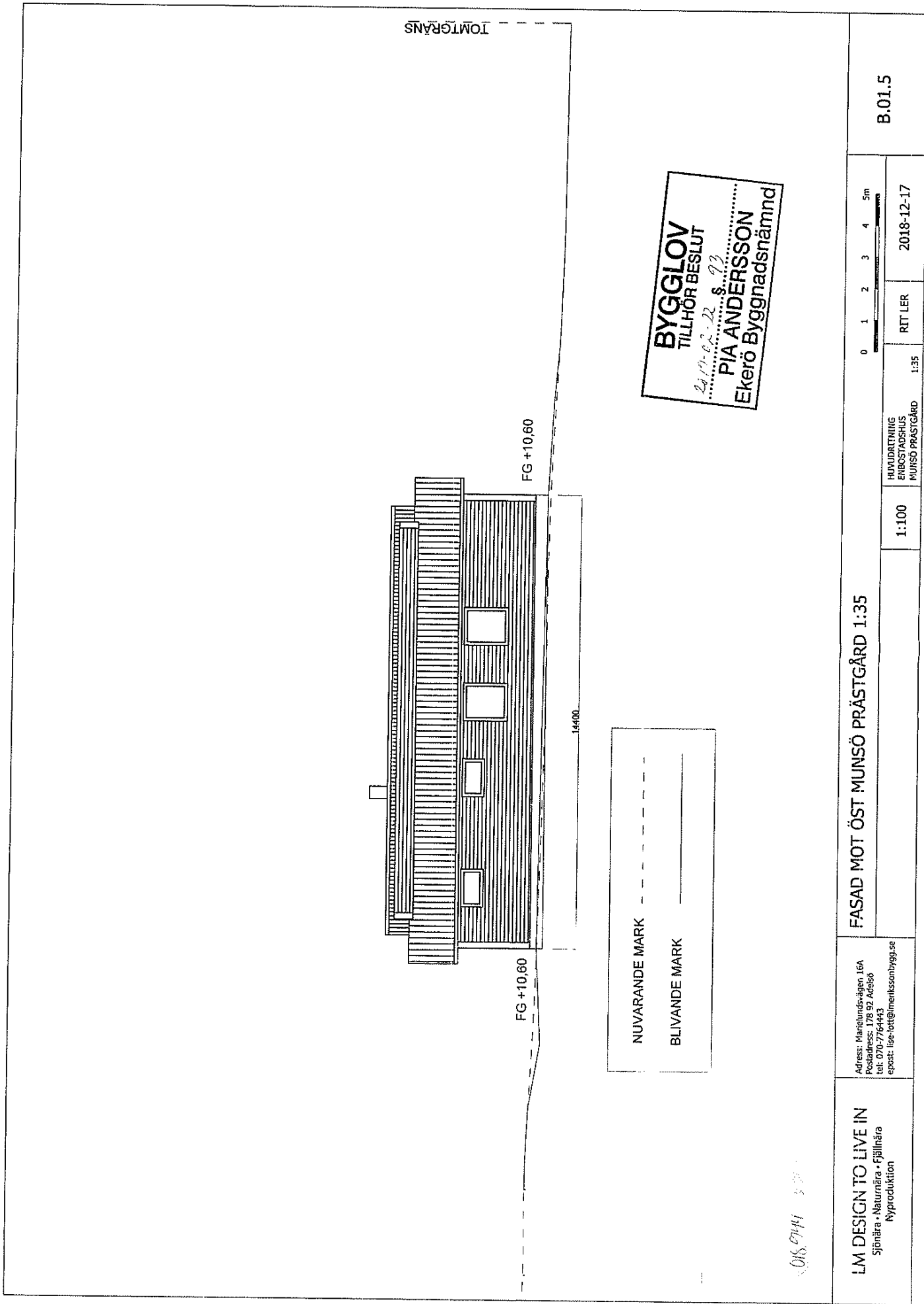
HUVUDRITNING
ENBOSTADSHUS
MUNSÖ PRÄSTGÅRD

1:35

RIT LER

2018-12-17

B.01.4



LM DESIGN TO LIVE IN
Sjönära • Naturnära • Fjällnära
Nyproduktion

Adress: Marielunds väg 16A
Postadress: 178 92 Adelsö
tel: 070-7764443
epost: lse-lett@lmenissontbygg.se

FASAD MOT ÖST MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35

1:100

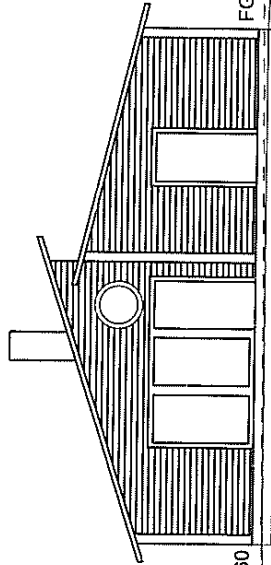
HUVUDRITNING
ENKSTADSHUS
MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35

RIT LER

2018-12-17

B.01.5

TOMTGRÄNS



FG +10.60

FG +10.60

TOMTGRÄNS

NUVARANDE MARK

BLIVANDE MARK

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT

2019-02-22 s. 93

PIA ANDERSSON

Ekerö Byggnadsnämnd

2018-04-14 231-1

LM DESIGN TO LIVE IN
Sjöhära • Naturnära • Fjällnära
Nyproduktion

Adress: Marellundsvägen 16A
Postadress: 178 92 Adelsö
tel: 070-7764443
epost: lise-lett@limerikssonbygg.se

FASAD MOT SYD MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35

1:100

HUVUDRITNING
ENBOSTADSHUS
MUNSÖ PRÄSTGÅRD

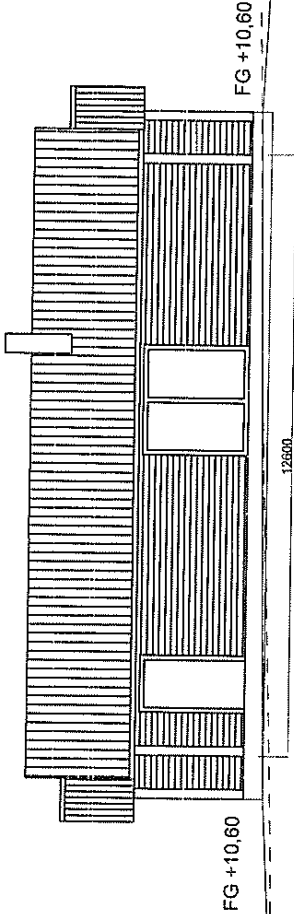
1:35

RIT LER

2018-12-17

B.01.6

TOMTGRÄNS



NUVARANDE MARK - - - - -

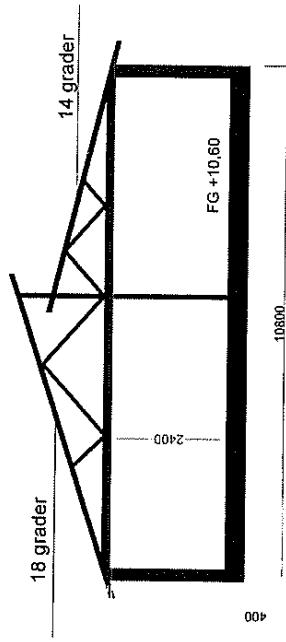
BLIVANDE MARK _____

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2018-12-17 § 93
PIA ANDERSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

068 444 134

LM DESIGN TO LIVE IN Sjönära • Naturnära • Fjällnära Nyproduktion	Adress: Marielundsvägen 16A Postadress: 178 92 Adelsö Tel: 070-7764443 Epost: lise-batt@lmenkssonbygg.se	FASAD MOT VÄST MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35						B.01.7	
		1:100	HUVUDRITNING ENBOSTADSHUS MUNSÖ PRÄSTGÅRD		1:35	RIT LER	2018-12-17		
			0 1 2 3 4 5m						

2018-09-14 2018-11-1



BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2019-02-22 § 93
PIA ANDERSSON
Ekerö Byggnadsnämnd

LM DESIGN TO LIVE IN Sjönära • Naturnära • Fjällnära Nyproduktion	Adress: Marielundsvägen 16A Postadress: 178 92 Adelsö tel: 070-7764443 epost: lise-lett@limeriksenbygg.se	SEKTIONSRTNING MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35					B.01.8	
		1:100	HUVUDRTNING ENBOSTADSHUS MUNSÖ PRÄSTGÅRD	1:35	RIT LER	2018-12-17		

2019-11-15

<https://www.bkr.se/medlemssidor-par/kvalitetsdokument/print/17708901/>

Bilaga A till BBV, Bygggeramikrådets Branschregler för våtrum

Kvalitetsdokument

Egenkontroll enligt BBV 15:1, Bygggeramikrådets Branschregler för våtrum

Behörig entreprenör LM Design to Live in AB

Bygggeramikrådets behörighetsnummer 201317814

Org.nummer 556825-9195

Ansvarsförsäkring i försäkringsbolag If

Objekt Munsö Prästgård 1:35

Beställare LM Design to live in AB

☒ Nyproduktion ☐ Renovering

Arbetena utförda under tiden från 2019-09-21

till 2019-10-25

Av Bygggeramikrådet godkända tätskiktssystem enligt BBV, Bilaga C

■ Golv

Tillverkare/Leverantör CC Höganäs

Systembenämning G12-1

■ Vägg våtzone 1

Tillverkare/Leverantör CC Höganäs

Systembenämning V12-3

■ Vägg våtzone 2

Tillverkare/Leverantör CC Höganäs

Systembenämning V12-3

Egenkontrollen innefattar följande kontrollpunkter med hänvisning till kapitel 6:533

i Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar t.o.m BFS 2015: 3, BBR

- Underlagen uppfyller branschreglernas krav. Golv: ☒ Ja ☐ Nej Vägg: ☒ Ja ☐ Nej Om "Nej", förtydliga nedan.
- Lutning på golv mot golvavlopp uppfyller branschreglernas krav (1:50–1:150/1:100–1:200) innan tätskikt applicerats. ☒ Ja
- Har ny typgodkänd golvbrunn installerats eller är befintlig golvbrunn typgodkänd och intakt ☒ Ja
- Ny golvbrunn monterad av annan entreprenör ☒ Ja
- Golvbrunnen är fast monterad, korrekt placerad och i nivå med tätskiktet ☒ Ja
- Tätskiktsarbetet är utfört enligt aktuell monteringsanvisning ☒ Ja
- Finns andra genomföringar i tätskikt än avlopp i golv? ☐ Ja ☒ Nej Om "Ja", förtydliga nedan.

Övriga upplysningar/eventuella avvikelser från Bygggeramikrådets Branschregler för Våtrum, BBV

Namn på behörig platsättare som applicerat tätskiktet Mikael Eriksson

(Fylls i vid konsumententreprenad)

Våtrumsansvarig arbetsledare Mikael Eriksson

Vatten
tota
våtrum

Ort och datum Ekerö 2019 11 14 2019-11-15

Namnsteckning

Dokumentet avser (ange antal) 2

våtrum. Se 9.3.1 i BBV.

Bilaga A (original) och monteringsanvisning till ☒ Beställare

Kopia och monteringsanvisning till ☒ Nyttjare/Boende ☒ Behörigt företag

INTYG OM

Säker Vatteninstallation

Denna VVS-installation är utförd enligt
branschregler Säker Vatteninstallation.

Beställare

OBJEKT:

Munsö Prästgård 1:35

KUND:

LM Design to Live in AB

KONTAKTPERSON:

Lise-lott Eriksson

ADRESS:

Lilla Norrby 22B

ORT:

Munsö

Arbetet omfattar

Nyproduktion av enbostadsvilla - vatteninstallation av:

- 1 st dusch/WC
- 1 st badrum
- 1 st klädvårdsutrymme
- 1 st kök.

Avvikelse

☐ Ja (fyll i nedan):

☒ Nej, inga avvikelser.

AVVIKELSER FRÅN KRAVEN I BRANSCHREGLER SÄKER VATTENINSTALLATION PÅ GRUND AV:

Intyg

Denna VVS-installation är utförd enligt branschregler Säker Vatteninstallation. För information om branschregler, se säkervatten.se.

ORT:

Ekerö

NAMNTECKNING:

DATUM:

2019-11-15

NAMNFÖRTYDLIGANDE:

BRANSCHLEGITIMATIONSNR:

127871

Mikael Eriksson

LM Design to Live in AB
Mälarö Torg 14 D
178 30 Ekerö

Org.nr: 556825-9195
Tel: 070-776 44 43
E-post: lise-
lott@lmerikssonbygg.se
www.lmerikssonbygg.se

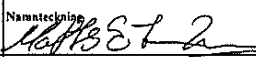


Auktoriserat
VVS-företag

INTYG

Funkis

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)
enligt BFS 2011:16, OVK 1, har utförts i denna byggnad

Fastighetsbeteckning		Adress	
Munsö Prästgård 1:35		Lilla Norrby 22 B	
Internt byggnadsnamn			
Systemnr			
VP 1 FF			
Besiktningssman	Besiktningdatum	Ort, Datum för underskrift	
Maths Söderberg	2019-11-15	Stockholm 2019-11-25	
Resultat av kontrollen	Nästa besiktning datum	Namnteckning	
G			
Företag	Behörighetsnivå	Cert.organ	Cert.nr
Vi Värmer Sverige AB	Riks K	Kiwa	3432

Protokoll finns att tillgå hos byggnadens ägare och hos kommunens byggnadsnämnd

Anm.

Detta intyg anslås av byggnadsägaren på väl synlig plats i byggnaden

VIA
AGX Nordic / RadonHuset

RAPPORTMOTTAGARE
LM Design to Live in AB
lise-lott@lmerikssonbygg.se

LM Design to Live in AB
Mikael Eriksson
Mälarö Torg 14D
17830 Ekerö

RAPPORT - MÄTNING AV RADON

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.
Detektorerna ankom till Radonova Laboratories AB och förbehandlades 2021-05-20.
De mättes i mikroskop 2021-05-21.
De analyserades 2021-05-24 och samtidigt upprättades denna rapport.

Provningsresultat

ÅRSMEDELVÄRDE

40 Bq/m³

40 BECQUEREL PER KUBIKMETER LUFT

Radonhalten varierar över året på grund av väderlek och boendevanor, årsmedelvärdet har därför av SSM antagits ha en osäkerhet av 40%.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av **Mikel Eriksson** som också intygar att mätanvisningarna följts.

MÄTPLATSADRESS

Adam Andersson och Sanna Rosell, Lilla Norrby 22B
17891 Munsö

FASTIGHETSBETECKNING

Munsö Prästgård 1:35

BYGGNADSID:	BYGGNADSTYP:	BYGGNADSÅR:	VENTILATIONSTYP:	VENTILATIONSFUNKTION:
	Villa	2020	Mekanisk Frånluft (F)	Påslagen hela mätperioden
HUSGRUNDSTYP:	BLÅBETONG:	RADONÅTGÄRDSFÖRHÅLLANDE:		
Platta på mark	Nej			

Uppmätta radongashalter

DETEKTOR	EXPONERINGSPERIOD	EGEN NOTERING	RUMSTYP	VÅNINGSPÅN	MÄTVÄRDE
786914-2 [Radtrak ² ®]	2021-02-23 – 2021-05-03		Sovrum	Bottenplan	60 ± 10 Bq/m ³
225430-8 [Radtrak ² ®]	2021-02-23 – 2021-05-03		Vardagsrum	Bottenplan	30 ± 10 Bq/m ³

Kommentarer

Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet).
Årsmedelvärdet beräknat under förutsättningen att bostaden endast har 1 våningsplan med bostadsrummen.

Erica Hall (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories AB
Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. För mer information, se baksidan.



ADRESS
Radonova Laboratories AB
Rapsatan 25
754 50 Uppsala

POSTADRESS
Radonova Laboratories AB
Box 6522
751 38 Uppsala

KONTAKTUPPGIFTER
+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivningar för mätning av radon i bostäder och på arbetsplatser. Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår spår, vilka förstöras genom etsning. Dessa spår räknas sedan i ett mikroskop för att bestämma radongashalten där detektorn varit placerad. Radongashalten anges i enheten Bq/m³. Radonova Laboratories AB är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten i inomhusluft enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) samt Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet.

Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde samt en mätosäkerhet (fel) som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det mest troliga värdet. Minsta detekterbara aktivitet (MDA) för en långtidsmätning på 3 månader är 20 Bq/m³ och för en korttidsmätning på 7 dygn är MDA 50 Bq/m³.

Årsmedelvärde

Årsmedelvärdet för radongashalten i bostaden baseras på en medelvärdesberäkning av de enskilda mätvärdena. Årsmedelvärdet har av SSM antagits ha en osäkerhet av 40 %. Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Detta gör att det sanna årsmedelvärdet kan avvika från det beräknade. Sammantaget kan det sanna årsmedelvärdet vara mellan 0 % och 40 % lägre eller högre än det årsmedelvärde som givits i mät rapporten. Detta innebär inte att årsmedelvärdet med samma sannolikhet kan ligga var som helst i intervallet. Det beräknade årsmedelvärdet är det mest sannolika.

Gränsvärden och referensvärden

Bostäder (de angivna referensvärdena avser årsmedelvärden)

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, se Strålskyddsförordningen (2018:506).
200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i nya byggnader, BFS 2011:6.

Arbetsplatser

Om radonhalterna efter eventuell åtgärd överskrider 200 Bq/m³ ska arbetsgivaren enligt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter SSMFS 2018:10 anmäla dessa arbetsställen och arbetsplatser till Strålsäkerhetsmyndigheten.

På anmälda arbetsställen och arbetsplatser ska arbetsgivare övervaka arbetstagarnas radonexponering och identifiera arbetstagare som riskerar en årlig radonexponering som överstiger Arbetsmiljöverkets (AFS 2018:1) hygieniska gränsvärde 0,72 MBq/m³. Om arbetsgivaren identifierar arbetstagare som löper en sådan risk, ska de anmäla detta till Strålsäkerhetsmyndigheten.

Koder för ej rapporterade detektorer

DNR	Ej rapporterad – Ej returnerad
VTW	Ej rapporterad – Synligt manipulerad med
FBD	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd vid retur
LIL	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd i laboratoriet
DTO	Ej rapporterad – För gammal för att kunna rapporteras

Signering av rapporten

Genom signering av rapporten intygar den analysansvarige vid Radonova att mätningen utförts enligt SSM:s metodbeskrivning samt uppfyller SWEDAC:s krav. Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut detektorerna intygat att Radonova Laboratories ABs anvisning följs.

Kursiv text på rapporten är information som tillhandahållits av kunden.

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker

Se [Strålsäkerhetsmyndigheten.se](https://stralsakerhetsmyndigheten.se) samt [Boverket.se](https://boverket.se) för mer information.



ADRESS	POSTADRESS	KONTAKTUPPGIFTER	BOLAGSUPPGIFTER
Radonova Laboratories AB Rapskatan 25 754 50 Uppsala	Radonova Laboratories AB Box 6522 751 38 Uppsala	+46 (0) 18 56 88 00 kundservice@radonova.se www.radonova.se	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bankgiro: 987-5030

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



EKERÖ MUNSÖ-NORRBY GA:6

Aktualitet fastighetsregistret:

2025-10-02 00:00:00

Objektidentitet:

ce704b75-4cb8-6293-e040-ed8f5e441364

Län:

01, Stockholm

Kommun:

25, EKERÖ

Lantmäterikontor

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

Ändamål:

VÄG

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2013-05-15	0125-13/27	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2013-01-29	0125-12/13
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2015-01-21	0125-14/65	Fastighetsreglering	2018-11-20	0125-2018/62
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2015-01-14	0125-14/60	Anslutning enligt anläggningslagen	2018-11-15	0125-2018/63
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2015-07-13	0125-15/33	Klyvning, anslutning enligt anläggningslagen	2017-07-04	0125-2017/27
Anläggningsåtgärd	2012-11-15	0125-12/16	Fastighetsreglering	2021-03-24	0125-2019/47
Fastighetsreglering	2017-08-07	0125-2017/28	Sammanläggning	2025-10-02	0139-2025/10

AREAL



Arealuppgifter saknas.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE



Eventuella andelstal inom parantes

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:27 (Andel: 35
Andelssort:)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:19 (21)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:13 (17)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:6 (34)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:83 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:6 (37)

EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:11 (67)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:14 (28)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:20 (27)

EKERÖ MALMHUVUD 1:2 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:54 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:80 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:15 (43)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:10 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:4 (118)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:11 (3)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:56 (9)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 3:1 (Andel: 13
Andelssort:)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 2:2 (3)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:67 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:38 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:45 (9)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:4 (87)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:17 (21)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:43 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:84 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:47 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:64 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:36 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:9 (39)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:48 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:5 (7)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:92 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:23 (65)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:62 (Andel: 9
Andelssort:)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:17 (4)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:11 (86)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:31 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:4 (57)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:12 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:49 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:40 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:71 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:85 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:16 (38)

EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:17 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:8 (10)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:8 (3)

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 2:1 (4)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:50 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:51 (9)

UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:75 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:68 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:3 (131)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 5:1 (144)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 3:3 (6)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:10 (30)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:6 (44)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:76 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:21 (44)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:22 (34)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:44 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:7 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:4 (67)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:64 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:2 (34)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:13 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:25 (39)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 5:2 (40)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:15 (75)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:39 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:53 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:8 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:82 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:101 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:52 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:19 (561)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:91 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:6 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:76 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:20 (20)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:16 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:29 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:86 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:18 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:30 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:60 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:14 (3)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:21 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:11 (48)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:22 (67)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:13 (77)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:21 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:28 (35)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:28 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:8 (156)

Övriga delägare (Gemensam andel: 122)

Typ: Anläggning på ofri grund

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:8

Övriga delägare (Gemensam andel: 183)

Typ: Anläggning på ofri grund

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:8

EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:3 (24)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:12 (3)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:12 (81)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:66 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:69 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:24 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:8 (82)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:16 (8)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:12 (29)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:19 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:98 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:21 (33)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:28 (3)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:31 (10)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:46 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:58 (9)
 EKERÖ MALMHUVUD 1:6 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:22 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:26 (4)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:3 (28)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:97 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:1 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:72 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:20 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:10 (40)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:99 (3)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:26 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 3:4 (7)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:96 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:32 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:17 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:28 (67)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:35 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:70 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:9 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:63 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:1 (112)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:5 (31)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:18 (27)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:24 (79)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:14 (46)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:17 (3)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:80 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:18 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:125 (9)

EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:15 (67)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:12 (47)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:10 (3)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 2:17 (34)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:96 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:37 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:11 (3)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:9 (43)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:74 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:18 (50)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:11 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:65 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:22 (43)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:42 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:25 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:16 (69)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:4 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:59 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:13 (46)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:81 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:9 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:41 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:10 (50)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:100 (3)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:73 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 1:19 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:7 (40)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:2 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:72 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:30 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:70 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:55 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:23 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:19 (103)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:75 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 1:13 (28)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:66 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-BONA 19:1 (3)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:3 (9)
 UPPLANDS-BRO ÄDÖ 1:78 (9)
 EKERÖ MUNSÖ-NORRBY 4:7 (6)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:95 (9)
 UPPLANDS-BRO ALHOLMEN 1:27 (9)
 EKERÖ MUNSÖ PRÄSTGÅRD 1:35 (3)

Frågelista - Fastighet

Säljare Adam Andersson Lilla Norrby 22B, 17891 Munsö
Sanna Rosell Lilla Norrby 22B, 17891 Munsö

Objekt Fastigheten Ekerö Munsö prästgård 1:35 med adress Lilla Norrby 22B, 178 91 Munsö

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2020 1 b. När är byggnaden uppförd? 2019
- 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, 2026-01-27
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Altan 2020. Förrådsbyggnad 2020.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Nej.
3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?
Nej.
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Nej.
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
-- (kommunalt avlopp).

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

-- (kommunalt vatten).

Antal personer i hushållet: 2

- 5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Nej.

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej.

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?

Nej.

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Nej.

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Långtidsmätning 2021 och indikationsmätning 2026.

Skorsten? När? —

10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Nej.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Kodlås till ytterdörr.

Svarens innebörd

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

säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Underskrift

Säljare

Köpare

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

Härmed intygas att jag/vi tagit del av de svar
säljaren avgivit samt informationen rörande
ansvaret för fastighetens skick.

Ekerö den

Ekerö den

Ort och datum

Ort och datum

Adam Andersson

Sanna Rosell

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 återropa 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 förbisett. 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.

