



*BILAGA TILL OBJEKTBESKRIVNING
Strandvägen 17B*

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Stockby 4:60
Strandvägen 17B, 179 61 Stenhamra



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 kontakter 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.



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SC0521-09

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 3

 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 4

 2. OKULÄR BESIKTNING 5

Risikanalyser 12

Fortsatt tekniskutredning 12

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 14

BILAGA 2: Liten Byggordbok 18

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner 19

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	STOCKBY 4:60
Adress:	Strandvägen 17B, 179 61 Stenhamra
Kommun:	Ekerö
Fastighetsägare:	Hannah Kriegh , Thomas Kriegh

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Samma som ovan
Uppdragsnummer:	2024-032

Besiktningsman

Besiktningsman:	Oskar Thörn Medlem i SBR:s expertgrupp Överlåtelsebesiktning Av RISE Certifierad besiktningsman SBR Byggnadsingenjör SBR
Certifieringsnummer:	C000576
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:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel fuktkontroll, areamätning, radonindikering, eller besiktning av sidobyggnad med mera. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga i utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande.)
Besiktningsdag:	2024-02-27 klockan 08:00
Närvarande:	Thomas Kriegh

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

En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2024-02-27

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:

Besiktningsutlåtande upprättat av mig 2020-01-07 tillhandahölls vid
besiktningstillfället.

Information från
uppdragsgivare,
fastighetsägaren, eller
dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller
dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Säljaren förvärvade fastigheten 2020. Följande renoveringar och underhåll är
utförda

- 1976 Utbyggnad av vardagsrumsdelen.
- 2000 Renoverades våtrum vid köket.
- 2009 Lades nytt tak ovan hela huset.
Uppfördes våtrum i borte delen.
Utbyggnad av borte delen.
- 2013 Renovering av källaren invändigt.
Renoverades våtrum i källaren.
- 2015 Sanering av vind samt installation av fuktvakt på vind.
Installerades bergvärmepump.
- 2017 Byte av fönster/dörrparti i 1976-del.
- 2021 Relining/byte av avlopp i/från källargolv ut till gatan.

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 2 °C och mulet

Byggnadstyp:

Friliggande hus delvis med källare delvis i 2 plan.

Byggnadsår:

1951

Grundläggning:

Källare under originaldel, betongplattor på mark under utbyggnader.

Stomme/bjälklag:

Betonghålstén i källare, trästomme i resterande delar.

Fasad:

Trä

Fönster:

3 glas isoler samt några 2 glas kopplade.

Yttertak:

Sadeltak med beklädnad av betongpannor ovan råspont och takpapp

Uppvärmning:

Bergvärmepump via vattenburet värmesystem samt braskamin

Ventilation:

Självdraagsventilation

Vatten

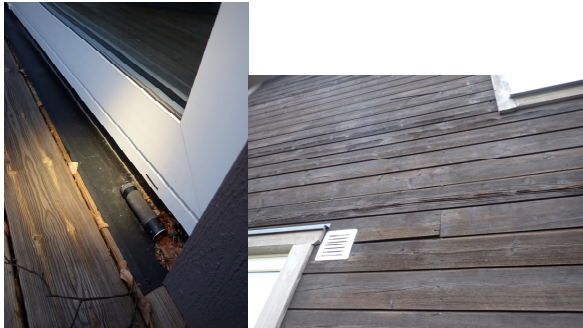
Kommunalt

Avlopp:

Kommunalt

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD UTVÄNDIGT

Mark mm:	Närliggande plantering vid vardagsrum. Se även riskanalys punkt 3:1. 
Grundmur/Hussockel:	Källare är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1.
	Äldre betongplatta på mark med uppreglad golvkonstruktion (i del från 1976) är en känd riskkonstruktion. Se även riskanalys punkt 3:1.
Fasad:	Trall/terrass ansluter högt in mot skjutdörrsparti samt har underliggande fotplåt dåligt fall. Se även riskanalys punkt 3:2.  Färgsläpp och torrsprickor/snedvridningar främst i söderläge (bitvis kraftigt) på träpaneler. Fasaden ansluter mot altantrallen mot baksidan och mot stenläggning vid entrén. Lövsil saknas på stuprör vid terrass.
Fönster/dörrar:	Färgsläpp noteras på äldre fönster (bitvis kraftigt). Fotplåt saknas under källardörr. 

Yttertak:	Mossa noteras på betongpannor mot skuggsida. Sprucken takpanna TV om takstege. Takfönster är en känd riskkonstruktion. Färgsläpp på vindskivor. Taken är besiktigad från takstege. 
Övrigt:	-----



HUVUDBYGGNAD
INVÄNDIGT

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

KÄLLARVÅNING

Trapp/hall:	----
WC/dusch:	Lucka till slits är placerad dusch (i våtzon 1). Avlopp för handfat ansluter lågt/under klinkergolv. Ventilation saknas i våtrummet. Bomljud noteras i klinkerbeläggningen. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:3.  Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas.
Förråd:	----
Tvättstuga/pannrum:	Självdraagsventilation i våtrum. Tätskikt saknas vid golvbrunn. Med anledning av ovanstående noterade brister/svaga punkter se även riskanalys punkt 3:4. Eventuellt tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. 
Rum/gym/sovrum 1:	----

Sovrum 2:	----
-----------	------

ENTRÉPLAN

Entré/Hall:	----
-------------	------

Kök/matplats:	Tät botten saknas i diskbänkskåpet. 
---------------	--

WC/badrum:	Otätt i vägg runt rör under handfat. Fönster i våtzon 1 (ovanför badkar). Äldre modell av plastbrunn. Glipa runt förhöjningsring och klämring. Med anledning av ovan noterade brister/svaga punkter är våtrummet i behov av renovering. Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. 
------------	---

Sovrum 3:	----
-----------	------

Sovrum 4:	----
-----------	------

Vardagsrum:	----
-------------	------

Allrum:	Tätskikt saknas i slits för värmefördelare. 
WC/dusch:	Avloppstos för handfat ansluter nära/mot vägg. Se även riskanalys punkt 3:3. Låg/lös tröskel. Fönster i våtzon 1 (avskilt med duschvägg). Igensatta håltagningar i vägg i duschdelen.  Tätskikt bakom kakel och under klinker är inte besiktningsbart. Kvalitetsdokument/våtrumsintyg saknas.
Sovrum 5:	----
Förråd:	----

ÖVERVÅNING

Trapp:	-Spaljé/fallskydd saknas i trapp.
Sovrum 6/allrum:	----
Klädkammare:	----

VIND

Nockvind är besiktigad ovan originaldelen, del ovan vardagsrum är endast besiktigat ifrån luckan och ca 2 meter in.

Mögelsanerad vind med avfuktare, (ej synbart förändrat sedan besiktningen 2020-01-07).

Landgång saknas ovan 1976-delen.

Med anledning av ovan noterades punkter se även fortsatt teknisk utredning punkt 4:1.

Takfotsventilationen är igensatt/tät på delar.

Äldre vindsbjälklag utan underliggande ångspärr.

Del uppförd 2009 saknar vind för inspektion/har ryggåstak:

Ryggåstakensångspärrar och luftspalter är inte möjliga att kontrollera.

Konstruktionen utgår därmed ur besiktningen. Denna takkonstruktion är en svag konstruktion med anledning av att ventilation av utrymmet och ångspärrar ibland är felaktigt utförda och kan vara bristfälliga. Det är även viktigt att inomhusventilationen fungerar som avsett.



RISKANALYS

- 3:1** 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 källaren kan ha fukt, mögel och rötelaterade skador med anledning av normalt förekommande fuktvandring genom grundmurar och golv samt om brister förekommer i dagvattenledningar, dränering och tätskikt.

Platta på mark, särskilt med uppreglad konstruktion är en känd riskkonstruktion och kan få/ha fukt, mögel och/eller rötelaterade skador om brister föreligger i underliggande kapilärbrytande skikt (grusfyllning) dagvatten och/eller dränering.

Närliggande planteringar kan komma att påverka grundkonstruktioner, fasader vind och tak negativt då rötter underminerar grundkonstruktioner (med risk för sättningsskador) och grenar fuktblastar fasader. Takkonstruktioner kan även påverkas negativt (nedskräpning av tak, flyttande av takpannor och liknande) samt att planteringar kan täppa till luftspalter vid takfot.

- 3:2** Låga övergångar mellan trall/terrass och skjutdörrsparti kan leda till att dagvatten tränger in och ner i bakomliggande golvkonstruktion och kan då orsaka fukt, mögel och/eller rötelaterade skador.

- 3:3** Felaktigt/dåligt utförda genomföringar medför ökad risk för brister i tätskikt.

Avsaknad av ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

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

- 3:4** Avsaknad av mekanisk ventilation i våtrum ökar risken för fukt, mögel och/eller rötelaterade skador i omkringliggande konstruktioner (vind/tak/vägg mm). Eftersom fuktig luft och vattenånga då ej ventileras bort på ett effektivt sätt utan istället riskerar att läcka in i omkringliggande konstruktioner.

Avsaknad av tätskikt i tvättstugan kan leda till fuktblastning på oskyddade ytor som väggar av gips vid eventuellt läckage på rör eller i maskin samt även om golvbrunnen får stopp.

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

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

- 4:1** En sanering och installation av vindsavfuktare har utförts 2015, referenspunkter ska slipas rent från mögel så att vindens status enkelt ska kunna kontrolleras, om möglet återkommer i renskrapade delar eller om andra problem uppstår ska kontakt åter tas med fackman för vidare åtgärd.

En landgång ska även monteras så att hela delen uppförd 1976 enkelt ska kunna kontrolleras på ett säkert sätt.

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 2024-02-27



Oskar Thörn

Av RISE certifierad besiktningsman SBR.

Byggnadsingenjör SBR

Medlem i SBR expertgrupp överlåtelsebesiktning



BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för SÄLJARE enligt SBR-modellen

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 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 uppdragsbegränsningen.

Besiktningen omfattar inte

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Besiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

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 jämförbara 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 överlåtelsetillfället 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 erlägga betalning för överlåtelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekaäftelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekaäftelsen skall betalning erläggas inom 10 dagar från fakturadatum.

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

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

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

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.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

Fuktkvot

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

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").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

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.

Mätnadsånghalt

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 mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Putts 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.

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 träsvall, 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: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmateriel och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

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 skorstenstopp, 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

Isoleringsfönster (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 väggar	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

Stockby 4⁰

Eric Lilliehook
Lanterns

Skala 1:1000

Δωδεκάτηρος δεκάτηρος

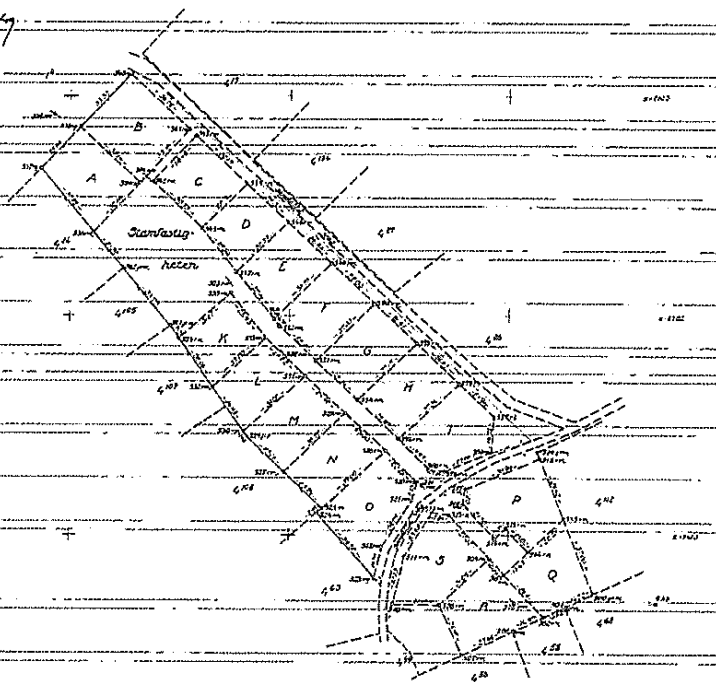
Pen. No.	Sex	Ageing	Weight, Kg/Kil
100	A	100	01020
101	A	100	01028
102	A	100	01039
103	A	100	01075
104	A	100	00926
105	A	100	00934
106	A	100	00977
107	A	100	00880
108	A	100	01053
109	A	100	00963
110	A	100	00877
111	A	100	00906
112	A	100	00947
113	A	100	01067
114	A	100	01036
115	A	100	00953
116	A	100	01073
117	A	100	01116

- Hierunter an Stelle 46. unvaidler. - 2. 6003. höher

Ἰσοπύλητος ἀνελκυστήρ, σε. εὐκλει.

EJ SKALENLIG

DNR 235/66 vs Sangre 423

[illegible]

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

STOCKHOLMS LÄN

Karta

Beslutsdatum: 2005-05-19

Avstyckning från STOCKBY 4:60
Ekerö kommun

Inger Österström

Förrättningslantmätare

Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE.
Nybildad fastighet: STOCKBY 4:160

Aktbilaga KA

Ärendenr: AB042596

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning

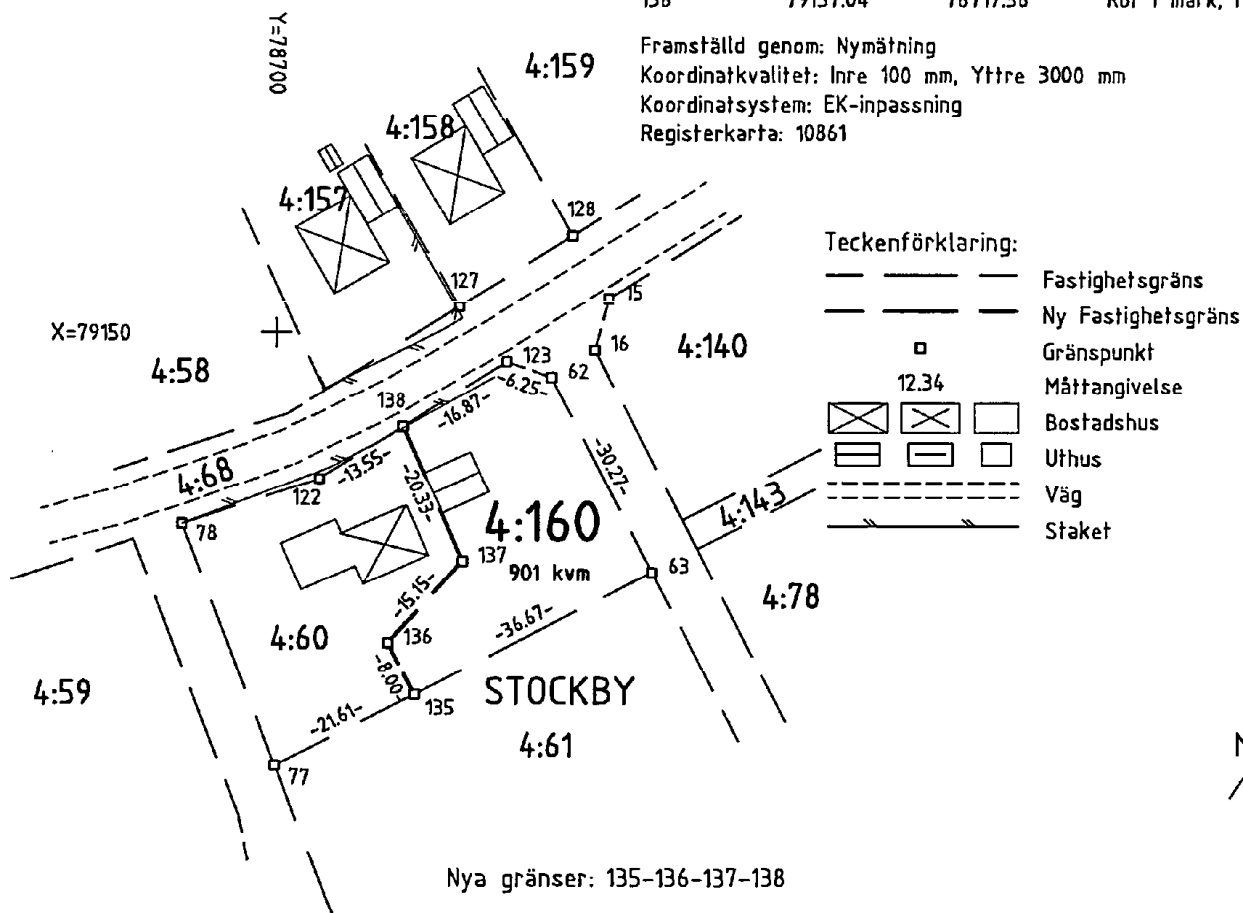
Pkt	X	Y	Markering
15	79154.64	78745.66	Rör i mark
16	79147.58	78743.76	Rör i mark
62	79143.83	78737.80	
63	79116.89	78751.61	
77	79090.37	78699.83	Rör i mark
78	79123.62	78687.15	Rör i mark
122	79129.84	78705.88	
123	79145.99	78731.66	
127	79153.59	78725.14	Rör i mark
128	79163.29	78740.71	Rör i mark
135	79100.17	78718.97	Rör i mark, ny
136	79107.29	78715.32	Rör i mark, ny
137	79118.44	78725.58	Rör i mark, ny
138	79137.04	78717.36	Rör i mark, ny

Framställd genom: Nymätning

Koordinatkvalitet: Inre 100 mm, Yttre 3000 mm

Koordinatsystem: EK-inpassning

Registerkarta: 10861



X=79050

Kartan upprättad år 2005
av Björn Lundqvist

EJ SKALENLIG KARTA

0 5 20 40
Meter Skala 1:1000

Akt 0125-05/9 EKERÖ

NYBYGGNADSKARTA ÖVER STOCKBY 4:60 I EKERÖ KOMMUN

UPPRÄTTAD PÅ STADSARKITEKTKONTORET
DEN 8 JANUARI 2008

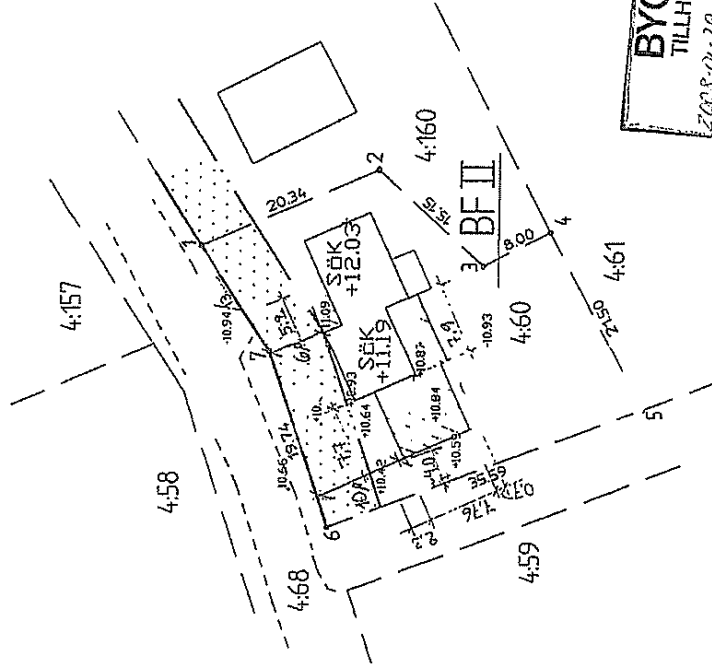
Lars Kronlund / Nina Sjög

STOCKBY

Pkt. nr.	X	Y	Z
1	79137.04	78717.36	RM +10.98
2	79118.44	78725.58	
3	79107.29	78715.32	
4	79100.17	78718.90	
5	79090.37	78699.83	RM +11.22
6	79123.62	78687.15	
7	79129.84	78705.88	

Areal 994 kvm

TILLBYGGNAD



- KARTBETECKNINGAR
- Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Fastighetsgräns
 - B Bostäder
 - II Antal våningar
 - Marken får inte bebyggas
 - = = Vägkant
 - Markhåjd
 - Sök Sockelns övre kant

SKALA 1:500

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2008-01-29 Ds 10/
Eva Palm
Ekerö Byggnadsnämnd

2007-11-09
2008-01-10

BYGGLOVHANDLING
VILLA STRANDVÄGEN
STOCKBY 4:60
REV. 2008-01-16
2007-09-20
ÄNDRING
EKERÖ KOMMUN

Koordinatsystem
Plan ST 74
Höjd RH 00
Bpl 705 Inlägg 2001-11

NILS SMEDMARK
ARKITEKTER
Box 4
141 22 EKERÖ
n.smedmark@nls-smemark-arkitekter.se

Fax 08-560 44820
www.nls-smemark-arkitekter.se

SKALA 1:500

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2007-01-29 Ds 101
Eva Palm
Ekerö Byggnadsnämnd

FASAD MOT NÖR

EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTORIE
2007-09-26
Dokument
2007.1161
Bilaga 2.31

FASAD MOT SÖDER
NY S. BEF. MARKLINJE

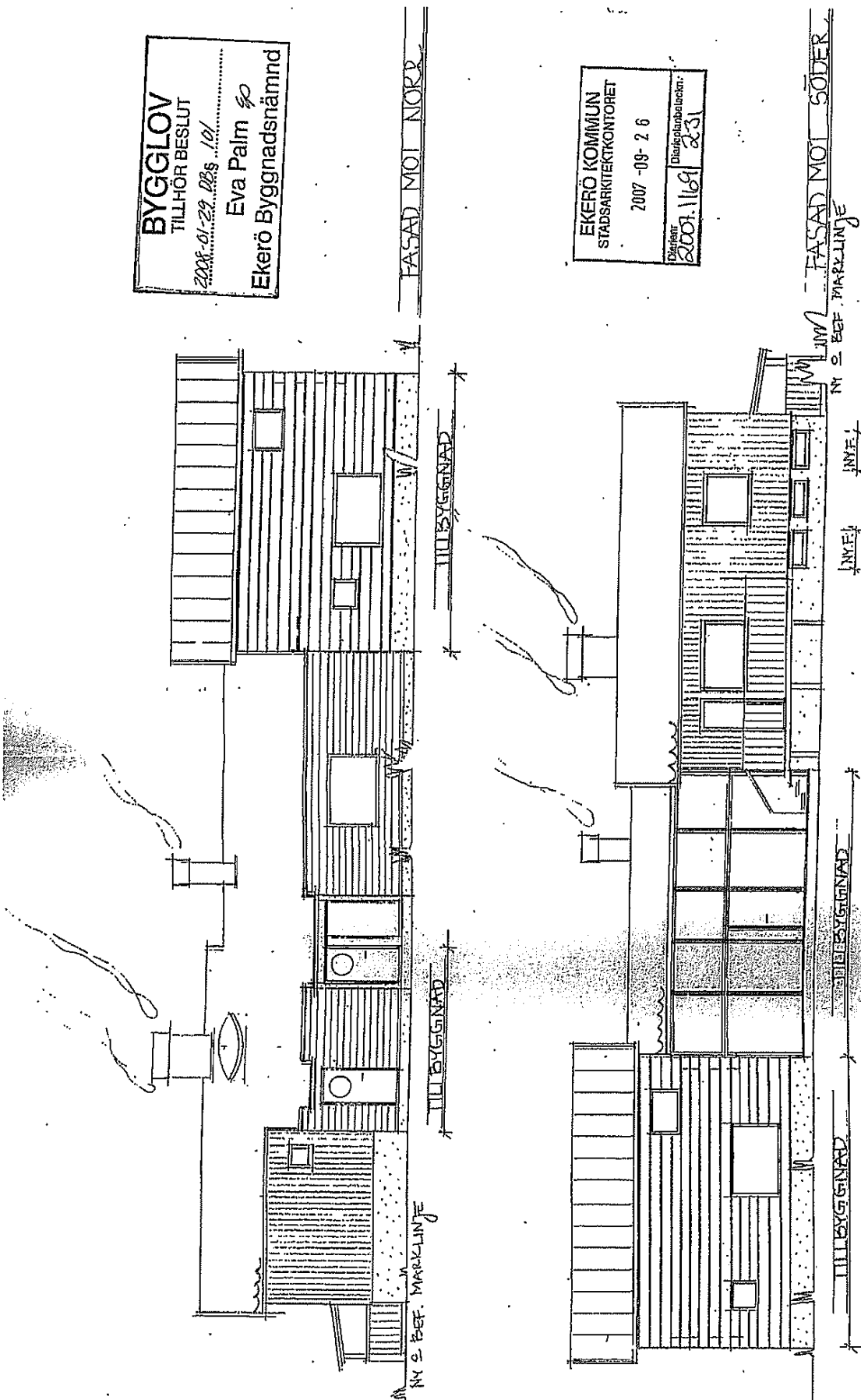
2007-09-20
ÄNDRING
EKERÖ KOMMUN

NILS SMEDMARK
111 2 6050
n.smedmark@nils-smedmark-arkitekt.se
www.nils-smedmark-arkitekt.se

BYGGLOVHANDLING
VILLA STRANDVÄGEN
STOCKBY 4:60

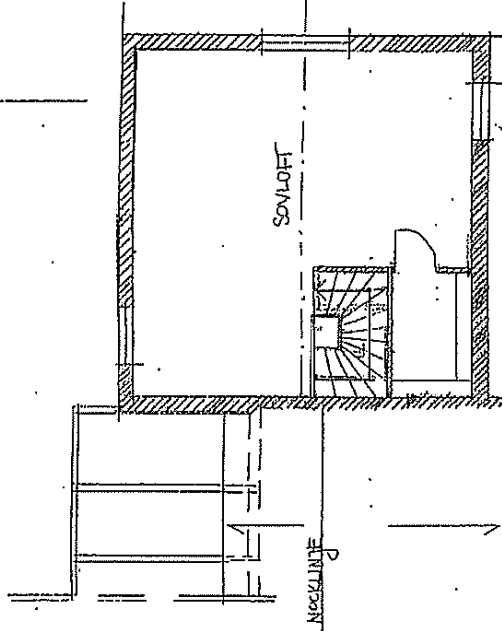
NILS SMEDMARK
111 2 6050
n.smedmark@nils-smedmark-arkitekt.se
www.nils-smedmark-arkitekt.se

SKALA 1:100 i A3



EKERÖ KOMMUN
STADSARKITEKTÖRHET
2007-09-26
Dokument
2007.1169
Dokumentation
231

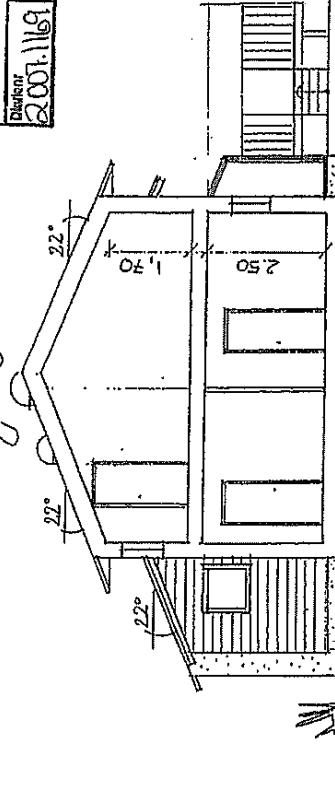
TILLBYGGNAD



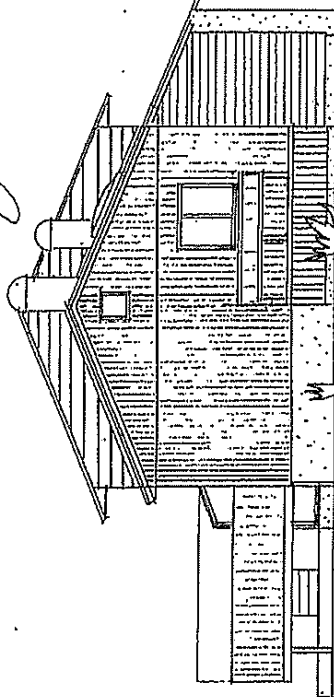
LOFTPLAN

BYGGLOV
TILLHÖR BESLUT
2008-01-29 DB s. 101
Eva Palm
Ekerö Byggnadsnämnd

SEKTION AA



NY S. BEF. MARKLINJE



NY S. BEF. MARKLINJE

NY S. BEF. MARKLINJE

TILLBYGGNAD

FASAD MOT VÄSTER FASAD MOT ÖSTER

BYGGLOVHANDLING
VILLA STRANDVAGEN
STOCKBY 4:60

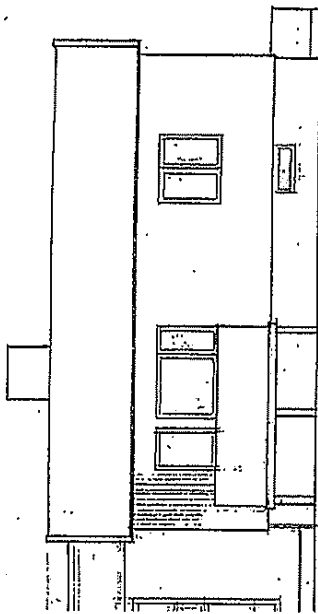
2007-09-20
ANDRING
EKERÖ KOMMUN

0 1 2 SKALA 1:100 | A3

10M

NILS SMEDMARK
ARKITEKTER
773 23 65 50
0800 - 600 40 82
n.smedmark@nls-emedmark-arkitekter.se

FACIT 150 045 25
Nils Smedmark
www.nils-smedmark-arkitekter.se

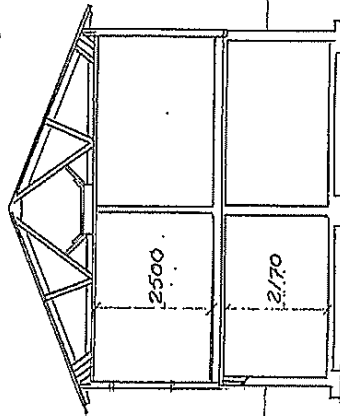


BEF. BYGGNAD

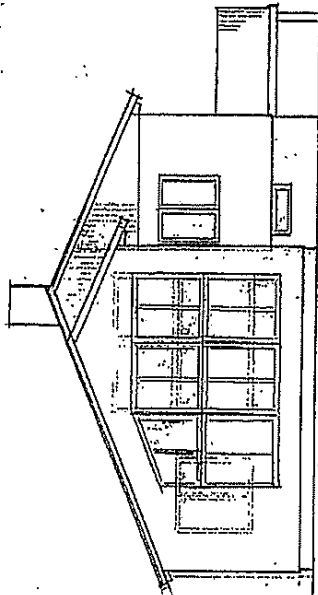
Byggnadslov

széplő, antiki protokoll
den. 18-08-21
Dátum nr. 18.8.3?

Ekerö byggnadsnämnd

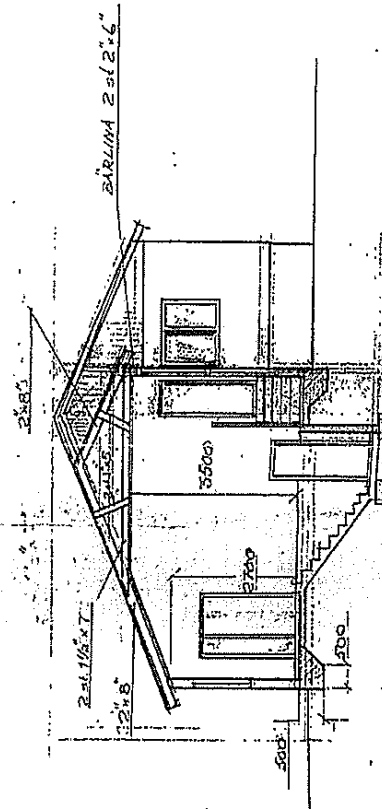


SEKTION



TILBYGGNAD
FASAD SYDVÄST

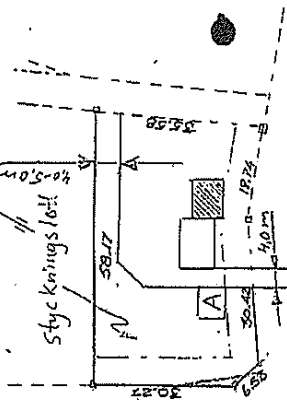
BEF.



TILBYGGNAD
SEKTION

BEF. BYGGNAD

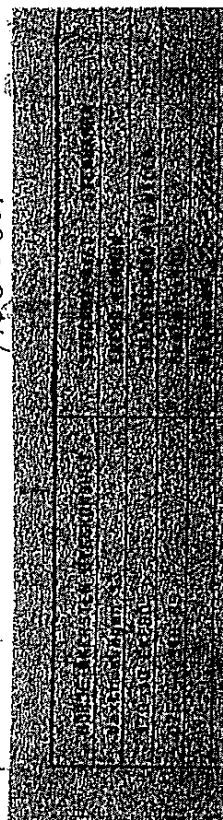
STOCKBY
4:60



SITUATIONSPÅN
SKALA 1:1000

A = GASTHUS (SOM RIVES)

178.08.351



NILS SMEDMARK
Smed 81 176 22 84510
n.smedmark@nils-smedmark-arkitektur.se
ARKITEKTER
18 06 - 200 40 12

TEKNISK BESKRIVNING

Byggnadens art: <u>Enfamiljshus</u>	Byggnadsplats
Sökande: <u>Karlsson, Gunnar K.E.</u>	Län: <u>Stockholms</u>
Adress: <u>Stenhamra</u>	Kommun: <u>Sånga</u>
Tel. <u>-</u>	Kvarter: _____ tomt nr _____
	Stadsägo-nr (el. annan gällande fastighetsbeteckning) <u>Stockby 460</u>

GRUND

Markförhållanden	Jordlagrens beskaff. (ungef. djup) <u>Pinnis</u>	Tjänsteanteckn.
Grundläggningssätt	Betongpel. el. murar till berg, utbredda plattor, betongpål. etc. <u>Grundplattor med dim. efter markens bärighet.</u>	
Yttre grundmurar	Betong: dimens., cementhalt. Betonghålstén: dimens. <u>20 cm betonghålstén.</u> Värmeisol. <u>Matkäll., rotfr.o.tvättstuga 3-5cm trållsopl.</u> Vattenisol. <u>Kvastning och asfaltbestrykning.</u> Sockel: material, ytbehandl. <u>Putsas med cementbruk.</u> Dränering: material, dimens. o. placering <u>1 st 3" tegelrör på grundplattans utsida.</u>	
Inre grundmurar	Betong: dimens., cementhalt. Betonghålstén: dimens. <u>20 cm betonghålstén.</u>	

VÄGGAR

Ytterväggar i allmänhet	Material, delarnas dimens. o. placering utifrån räknat <u>Se bif.</u> <u>ISB Boras materialbeskrivning System Ve-Vo 2.</u>	
under fönster	<u>Som ovan.</u>	
Innerväggar bärande	Material, delarnas dimens. o. placering _____	
lägenhets-skiljande	_____	
mot ouppvämt utrymme	_____	
trappomslutande	_____	
övriga	<u>Se bif.</u>	
Brandmurar	Material, dimens. _____	

BJÄLKLAG

Källarbjälklag	Konstr.-sätt, värmeisol, takbehandl. <u>Se bif.</u> <u>Fyllning: kalkbland. kutter-spån.</u> <u>Tak putsas i pannrum och tvättstuga.</u>	
Mellanbjälklag	Konstr.-sätt, ljudisol.	
Vindsbjälklag	Konstr.-sätt, värmeisol. <u>Se bif.</u> <u>Fyllning: kalkbland. kutte-spån.</u>	
Bjälklag under badrum	Konstr.-sätt, ljud- o. vattenisol. <u>5 cm betongplatta på 1"</u> <u>under golv, 2 lag. papp o. 3 strykn. med asfalt.</u>	
Altanbjälklag	Konstr.-sätt, värme- o. vattenisol. <u>Uppläggas av fyllning.</u>	
Balkonger	Konstr.-sätt, vattenisol.	
Trappor	Konstr.-sätt <u>Utv. betong, inv. trä.</u>	

TAK

Yttertak i allmänhet	Konstr.-sätt, (dimens., delning), takpanel, belägg. <u>Fackverkstolar på c:a 120 cm c/c</u> <u>1" panel, papp o. tegel.</u>	
över inredd vindsvåning	Material, delarnas dimens. o. placering utifrån räknat	

DIVERSE

Ventilation och uppvärmning	Ventilationssystem: självdrag, mek. vent. etc. <u>Självdrag.</u>			
	Uppvärmningssystem <u>Centralvärme.</u>			
		Material	Tjocklek	
			omslutn. väggar	skiljeväggar
	Evak. kanaler	<u>11 x 14 cm</u>	<u>1/2 - sten</u>	<u>tegel</u>
	Imkanaler	<u>11 x 27 cm</u>	<u>"</u>	<u>"</u>
Övriga uppgifter	Rökrör	<u>- " -</u>	<u>"</u>	<u>"</u>
	Pannskorsten: ytbehandl. ovan tak <u>Pogstrykas. Täckes m. blyplåt.</u>			

Ansv. arbetsledare: Hemming Göransson
 Arkitekt: ISB Borohus
 Byggnadskonstruktör:
 Värme- o. vent.-konstruktör:

Stenhamra den 16.3. 51
K. E. Gunnar Karlsson
 (Sökandens egenhändiga namnteckning eller firmastämpel jämte egenhändig namnteckning av den eller de personer som äga teckna firman.)

TEKNISK BESKRIVNING

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

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

Beskrivningen avser ☒ småhus ☐ annan byggnad ☐ M=monteringsfärdigt ☒ P=platsbyggd		Inkom till/öf/byggnaden 1976-05-05 1774 086-231	
Husstyp (ex enfamiljshus, kedjehus, radhus, lamellhus, punkthus) Enfamiljshus			
Antal hus	Antal lägenheter	Antal hela våningsplan	
1	1	1	
Kommun	Länsbeteckning	Fastighetsbeteckning	Hus lott
Ekerö		Stockby 4:60	
Fastighetsadress			
Strandvägen 17			
Sökandens namn, adress och telefon			
Littmark Jan Strandvägen 17 170 15 Stenhamra 0756/442 40			
Grund Grundlagt på ☐ Berg ☐ Grus ☐ Sand ☐ Lera ☒ Morän Grundläggn-djup ca 50 cm		Yttervägg, gavelspets (utifrån räknat) Lockläkt 16 x 45, regler 45 x ☐ M ☒ P 95, panel 22 x 120.	
Grundläggningssätt (påboring, hel platta, utbredda plattor med dimension och betongkvalitet) Hel platta 80 mm ϕ 8 cc 300, kantbalk 500 x 500, 4 st ϕ 12, bygel ϕ 8 cc 300 Betong K 250		Lägenhetsskiljande vägg ☐ M ☐ P	
Dränering 150 osorterat grus 100 plaströr		Innervägg, trappomslutande ☐ M ☒ P 150 mm betong	
Väggar Källarväggar Material Tjocklek Källaryttervägg cm Husskiljande källarvägg cm Bärande källarinnervägg cm Icke bärande källarinnervägg cm Annan cm Vattenisolerad i källaryttervägg		Innervägg, bärande ☐ M ☐ P Övriga innerväggar ☐ M ☐ P 13 mm gipsekiva, 45 x 70 regler 13 mm "	
Vattenisolerad i källaryttervägg		Bjälklag Bottenbjälklag ☐ M ☒ P ☐ Över källare ☐ Över kryp-utrymme ☒ Direkt på mark + 70 MU + diffspärr + 22 mm spånskiva, regler 45 x 70 mm cc 600 mm Mellanbjälklag ☐ M ☐ P	
K-värde		Översta bjälklaget ☐ M ☐ P	
Vattenisolerad i källaryttervägg		Badrumsbjälklag: ☐ M ☐ P Yrmeisolering K-värde	
Sockelbeklädnad Slammad cementputs		Vattenisolerad Golvbeläggning	
Bärande del ☒ Yttervägg ☐ Innervägg Våningsväggar Yttervägg, långsida (utifrån räknat) ☐ M ☒ P Lockläkt 16 x 45, panel 22 x 120, 12 mm asfboards, regler 40 x 120, MU 120 mm, diffspärr plast, 13 mm gipsekiva K-värde Yttervägg, kortsida (utifrån räknat) ☐ M ☒ P Lika ovan K-värde		Vattenisolerad Golvbeläggning	

Trappor

Invändiga Källartrappa betong ☐ M ☒ P
K 250

Utvändiga ☐ M ☐ P

Yttertak

Takstol: ☐ M ☒ P
Taklutning, grader 21° Typ, material, dimension
Taktegel, läkt, papp YAM 1200/50, panel
19 x 95, takstol 45 x 195, 120 MU, diff-
spärr, innertakspanel

Underlagstak ☐ M ☐ P

Takbeläggning

Taktegel

Yttertak över uppvärmt utrymme

Lika ovan

K-värde 0,22

Fönster

☐ 2 glas ☒ 3 glas

Teknisk beskrivning av garage och förråd utanför huskroppen;
anordning för inredningsbar vind m m

Byggnadslov

beviljas enligt protokoll

den 76-06-21

Diarie nr 286-331

Ekerö byggnadsnämnd

Åkersten

Byggnadsnämndens anteckningar

Vatten och avlopp anslutet till samhällets ledning

☐ Ja ☐ Nej

Byggnadslov

☐ erfordras ej ☐ är lämnat ☐ är icke lämnat ☐ Dispens
tillstyrkt

Dispensen avser

Fastigheten rättsligt bildad

☐ Ja År..... ☐ Nej

För området gäller

☐ stadsplan ☐ byggnadsplan ☐ avstyckningsplan

☐ utomplansbestämmelser

☐ inga byggnadsregl bestämmelser

För bestämmande av grundläggnings-sättet erfordras markundersökning

☐ Ja ☐ Nej

Byggnadsritningar och teknisk beskrivning granskade för byggnadslov

☒ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yllrande

EKERÖ BYGGNADSNÄMND 760621

Åkersten

Värmeinstallation

Pannskorsten ☐ M ☐ P

☐ Tegel ☐ Gjutjärn ☐ Stål ☐ Annat
Röckanal, area Värmeisol utförande i övrigt

☐ Panna i huset ☐ Fjärrvärme-
verk ☐ Gemensam ☐ Annat
Panna, typ värmecentral

antal effekt eldyla

☐ Koks ☒ Olja ☐ Gas ☐ El
Annat

Oljeeldningsaggregat

☐ Högltryck ☒ Lågltryck ☐ Annat

Värmedium

☒ Varmvatten ☐ Varmluft

Värmefördelning

☐ Själv-
cirkulation ☐ Fläkt-
cirkulation ☒ Pump-
cirkulation

Värmeförsörjning

☒ Radiatorer ☐ Varmluft-
inblåsning ☐ Värme-
golv ☐ Annat
Värmemätare, typ Varmvattenmätare, typ

Material i varmvattenledning

Material i kallvattenledning

Material i servisledning

Ventilation

☒ Utsugning i självdrag ☐ Mekanisk ventilation

Ersättningsluft

☒ Vådr-fönster ☐ Springventil ☐ Vent (förvärmd luft)

☐ Fönster med beslag ☐ Ventilade fönster ☐ Annat

Allmänna upplysningar

Huvudentreprenör

Ansvarig arbetsledare

Arkitekt Börje Åkersten Byggekonsult

Byggnadskonstruktör

Vvs-konstruktör

Beskrivningen utförd av

Sökandens underskrift

Stenhammar den 4 maj 76
Jan Lennmark

Teknisk beskrivning granskad för statligt lån

☐ utan erinringar ☐ med erinringar enl bif yllrande

den



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Ekerö 2019-05-13

Smith, Peter

STRANDVÄGEN 17 B
179 61 STENHAMRA

Slutbesked

Fastighetsbeteckning: STOCKBY 4:60
Diarienummer: BYGG.2018.885
Projektets omfattning: Installation av eldstad
Slutanmälan inkom: 2019-05-07

Beslut

Byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och startbeskedet och byggnadsnämnden har inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap Plan- och bygglagen (PBL).

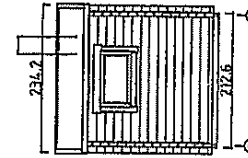
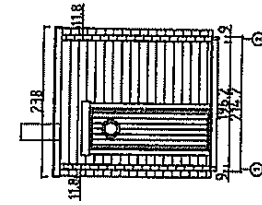
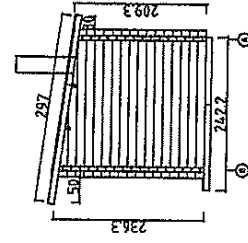
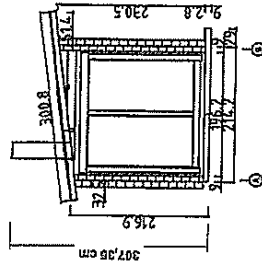
Eldstaden får tas i bruk enligt 10 kap 34 § PBL.

För byggnadsnämnden

Signelill Björk
Bygghandläggare

För kännedom:

Kopia till Södertörns brandförsvarsförbund

Roof P_{max}≈230kg/m²
V1.0

DB 601
2018-12-03

	House	S2020-90 Pirjo		Sheet	1
	Drawing	Views-kuvut-scdd		Scale	1:100
	Technical	90x160		Date	02.10.2017
	Owner	K.K.		File	S2020-90 Pirjo-Views.docx

**TEKNISKA EGENSKAPSKRAV:**

1. Drift och skötsel
2. Eldstad
3. Rökkanal
4. Skydd mot brandspridning
5. Utsläpp till omgivningen
6. Taksäkerhet

EGENSKAPSDOKUMENT RÖKKANAL:

Txxx	Maximal rökgastemperatur
N1	Täthetsklass undertryck
D/W	Kondensklass torr/våt
Vm	Korrosionsklass, ej testad
Lxxxx	Metallsort och godstjocklek
G	Beständig/obeständig soteld
50 (t.ex)	Minsta brandskyddsavstånd angivet i millimeter
1	Gaseldning
2	Gas- och oljeeldning. Vedeldning i öppna spisar.
3	Biobränslen, ej spannmål

BEDÖMNINGSGRUNDER:**Godkänd**

- Anläggningen är utförd enligt nominella mått och gällande toleranser.
- Anläggningens bestånd, utseende och allmänna status svarar mot vad som kan förväntas.
- Anläggningens ändamålsenliga användning är tillgodosedd.

Godkänd med brister av underordnad betydelse

- Bristen är ej av avgörande betydelse för anläggningens bestånd, utseende eller allmänna status.
- Bristen påverkar i en avgörande grad inte den avsedda användningen.
- Bristen är, utan att vara menlig, oskäligt dyr att åtgärda i förhållande till dess inverkan på anläggningens bestånd, utseende, allmänna status eller ändamålsenliga användning.

Ikke godkänd

- Användning medför risk för brandfara, hälsosfara eller sanitär olägenhet.
- Användning av det avsedda bränslet medför risk för vad som sägs ovan.
- Den avsedda användningen kan inte uppnås med det avsedda bränslet.

Besiktningsnummer

69788

Besiktningsdatum

2019-01-14

Besiktningsföretag

Skorstensfejarna LJ AB
Koppargatan 6
602 23 NORRKÖPING

Beställare

Peter Smith
Strandvägen 17 B
179 61 STENHAMRA

Systemets installationsplats

Peter Smith
Strandvägen 17 B
179 61 STENHAMRA

PROTOKOLL

FASTIGHET**Typ av byggnad**

Småhus

Fastighetsadress

Strandvägen 17 B

Beteckning

Stockby 4:60

Ägare

Peter Smith

Registreringsnummer

26280,000

UTLÅTANDE

E1 Ej godkänd

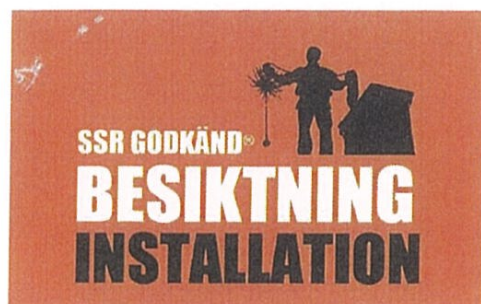
BESIKTNINGSMAN**Namn**
Behörighetsnummer

7794-01

Carl Svärd

ESKILSTUNA 20190114

Ort och datum



TEKNISK BESKRIVNING

Systemorientering

NR	TYP	RUM	LÄGENHET	LÄNGD	TVÄRSNITT	BÖJAR	ANSLUTEN TILL
S1.1	Rökkanal	Bastu	Friliggande Bastuhus	2,5 m	125		E1

Luckförsedda eldstäder

NR	FAKTA				UNDERTRYCK	
E1	FABRIKAT	kota Kuru 20		TYP	Kamin	
	BRÄNSLE	Ved		EFFEKT	11 - 20 kW	
	FÖRBR.LUFT	Rumsluft		KANAL	S1.1	
	NÖDVÄNDIG				12 Pa	
	UPPMÄTT				18 Pa	

Rök- och avgassystem

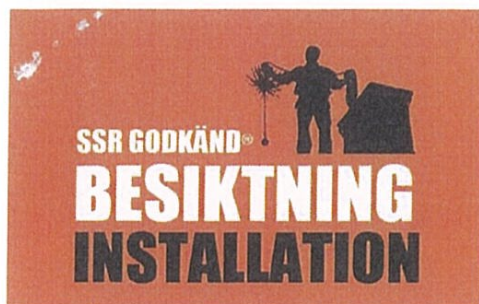
NR	FAKTA				LÄCKAGE	
S1.1	FABRIKAT	Kota JT-Teräshormi		LÄNGD	2,5 m	
	MATERIAL	Metall		CE	Ja	
	EGENSKAPSDEKLARATION	T600-N1-D-Vm-L50100-G70		KRAV	2,0 l/s m ²	
	AVTALSKRAV				Saknas	
	UPPMÄTT				0,4 l/s m ²	

Taksäkerhetsanordningar

NR	BESKRIVNING	FABRIKAT	MATERIAL	SAKNAS
TS1	Glidskydd	Annan	Metall	Nej

Provningsförhållanden

INNERTEMPERATUR (Celsius)	YTTERTEMPERATUR (Celsius)	ATMOSFÄRSTRYCK (hPa)
-4	-4	979



TEKNISK BESKRIVNING

Besiktningens omfattning

NR	OMFATTNING	KRAV	KONTROLL	UTFALL
1	Drift och skötsel	Eldningsinstruktion	Okulär	Godkänd
2	Eldstad	Funktion, säkerhet	Okulär samt tryckprov	Ej godkänd
3	Rökkanal	Funktion, säkerhet	Okulär samt tryck- och täthetsprov	Godkänd
4	Skydd mot brandspridning	Risk för brand ska vara begränsad	Okulär mot bruksanvisning /praxis	Godkänd
5	Utsläpp till omgivning	Skorstenshöjd	Okulär mot praxis	Ej godkänd
6	Taksäkerhet	Skydd mot fall	Okulär mot praxis	Godkänd

Resultat av/kommentarer till besiktning

Skorstenens totala längd är för låg, gentemot intilliggande byggnad (boningshuset), röknedslag konstaterades i samband med funktionsprovet. Det föreligger risk för sanitära problem, samt vid en ev. soteld risk för gnistregn mot intilliggande byggnadskropp. Strålningsskyddet bakom kaminen ska vara dubbelt, men saknar distanser mellan de båda plåtarna.

Åtgärdsförslag och kostnader

1. Förläng skorstenen och montera denna så risk för sanitära problem inte föreligger. (Skorstenen bör mynna minst över takfoten på boningshuset)
2. Förse plåtarna bakom eldstaden med distanser så skyddet blir dubbelt.

Uppskattad kostnad

5000 - 10000 SEK

Konsekvenser om bristerna ej åtgärdas

1. Risk för sanitära problem, röknedslag mm.
2. Sämre skydd mot uppkomst av brand.

Ev. fortsatt teknisk utredning

-

Frågelista - Fastighet

Säljare Thomas Kriegh Strandvägen 17 B, 17961 STENHAMRA
Hannah Kriegh Strandvägen 17 B, 17961 STENHAMRA

Objekt Fastigheten Ekerö Stockby 4:60 med adress Strandvägen 17B, 179 61 Stenhamra

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2020 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1951 + 1976 + 2009
- 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? 2020-01-23.
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
- Tillbyggd 1976 + 2009. Fortsättning svar till 1c: Slutbesked finns för den renoverade källaren samt slutbevis för den nyare delen.
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
- Hösten 2020 målat i barnrum. Hösten 2021 lagt nya plaströr mellan hus och gata och även relinat en bit in i huset. Roslagsvatten var även på plats och la nya rör ut till huvudledningen i gatan.
- 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?
- Har funnits en tidigare fuktskada på vinden men tidigare ägare satte in fläktar så den har nu torkat. I övrigt ingenting.
- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
- Under 2021 upptäckte vi stopp i avloppen, gick då in med kamera och bytte då sedan avlopp mellan hus och tomtgräns samt att det då visade sig att rör hade gått sönder på kommunens sida, så de var också hos oss och la nya för. Relinade även en bit in i huset.

- 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: 4
- 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?
Skorsten? När? löpande kontroller både i huset samt i bastun
- 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?
5 st.

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

.....
Thomas Kriegh.....
Hannah Kriegh

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 återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

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

Säljarens upplysnings- skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars- försäkring

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

