

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 1 -

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Objekt Fastigheten Gnesta Nystugan 1:4
Nystugan 4, 646 95 Björnlunda

Kommun Gnesta

Uppdragsgivare Browax AB
Kilvägen 24
141 74 Segeltorp

Saken / Uppdrag Okulär ut- och invändig besiktning av byggnad.

Jordabalkens 4 kap. 19 § gäller i tillämpliga delar enligt bilagda särtryck.

I uppdraget ingår ej:

- a) Provtryckningar (skorsten, rör etc.)
- b) Utredning avseende radonförekomst
- c) Besiktning av el-installationer

Denna besiktning uppfyller ej köparens undersökningsplikt.

Besiktningsdag Lördagen den 4 oktober 2025 kl. 10.00-12.00

Närvarande: Stefan Jansson, besiktningsman

Byggnad / bostad var vid besiktningstillf. omöblerad.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

ADRESS: Peterséns väg 14, 127 41 Skärholmen | TELEFON: 070-796 14 05
EPOST: 087402390@telia.com | ORGNR: 556267-9802 | BANKGIRO: 532-8109

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 2 -

Fastighetsdata	Byggnadstyp	1-plans byggnad
	Byggnadsår	1972
	Area	47 kvm BOA samt 1 kvm BIA (taxeringsuppgifter).
	Undergrund	Troligen berg
	Grundläggning	Torpargrund / kryppgrund
	Grundmur	Betong / betonghålstén
	Stomme	Trä
	Bjälklag	Trä
	Fasader	Träpanel
	Yttertaksbeläggning	Korr. plåt
	Utv plåtarbeten	Målad, galvaniserad plåt
	Fönster	2-glas, kopplade
	Uppvärmning	Direktverkande el / luftvärmep.
	Ventilation	Självdragsprincip
	Vatten/ avlopp	Enskilt vatten / uppg. saknas
	Övrigt	Altan under tak ca 12 kvm Trädäck i anslutning till altan med utegrill ca 15 kvm. Stensatt uteplats under tak. Litet växthus.
	Tomttyp	Skogs- och trädgårdsmark
	Tomtareal	3335 kvm

Besiktnings- anteckningar

Fel och brister noterade enligt separat upprättad förteckning.
Se Bilaga 1 (2 sid) utan hänsynstagande till köpare / säljare ivad avser den inbördes fördelningen av åtgärder och kostnader.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

ADRESS: Peterséns väg 14, 127 41 Skärholmen | TELEFON: 070-796 14 05
EPOST: 087402390@telia.com | ORGNR: 556267-9802 | BANKGIRO: 532-8109

Stockholms Fastighetsvärdering AB

- 3 -

Yttrande/
Underhåll/
Riskanalys

Fastigheten med dess byggnation är traditionellt
uppförd och gediget byggd.
1-plans fritidshusbyggnad uppförd under 1972.

Byggnad i ett relativt gott skick och endast i behov av
ett normalt underhåll.

Bostad i ett gott skick och endast i behov av ett
normalt underhåll.

Duschutrymmet i behov av kommande ytskiktsupprustn.

Krypgrundsutrymmet i behov av avstädnings från
organiskt mtrl liggande på mark.

Ingen avvikande lukt i bostaden vid bes.tillfället.

Stockholm 2025 10 06



Stefan Jansson civ.ing.
Stockholms Fastighetsvärdering AB

Bilagor: Besiktningsanteckningar (2 sid)
Särtryck 4 kap. 19 §
Cfd- utdrag

Stockholms Fastighetsvärdering AB

ADRESS: Peterséns väg 14, 127 41 Skärholmen | TELEFON: 070-796 14 05
EPOST: 087402390@telia.com | ORGHR: 556267-9802 | BANKGIRO: 532-8109

Stockholms Fastighetsvärdering AB

Fastigheten Gnesta Nystugan 1:4
Nystugan 4, 646 95 Björnlunda

Bilaga 1 (1)

BESIKTNINGSANTECKNINGAR FRÅN INSPEKTION PÅ PLATSEN 2025 10 04

Yttertak Anm: Takbeläggning, korr. plåt, från 2018.
 (säljarens info)
 Delvis dåligt ytskikt avseende fotplåt / skorsten.

Fasader allmänt Träpanel ytskiktsupprustad 2022.

Fasad 1 , norr Ingen anmärkning.
 Anm: Ny entrédörr 2018

Fasad 2, öster Ingen anmärkning

Fasad 3, söder Ingen anmärkning

Fasad 4, väster Ingen anmärkning.

Grundmur Ventilgaller saknas mot väster.

Altan / trädäck Ingen anmärkning
 Anm: Delvis under tak, utegrill

Torpargrund Avstädningsbehov avseende organiskt mtrl
 liggande på mark i utrymmet.
 Anm: Utrymmet endast besiktningsbart genom
 fönster under altan.

Vindsutrymme Ej besiktningsbart vid bes.tillf.
 Anm: Vindslucka ej öppningsbar vid bes.

Stockholms Fastighetsvärdering AB

ADRESS: Peterséns väg 14, 127 41 Skärholmen | TELEFON: 070-796 14 05
EPOST: 087402390@telia.com | ORGNR: 556267-9802 | BANKGIRO: 532-8109

Stockholms Fastighetsvärdering AB

BESIKTNINGSANTECKNINGAR – forts.

Bilaga 1 (2)

INVÄNDIGT

Allmänt	Bostaden ytskiktsupprustad 2025. Ingen avvikande lukt i bostaden vid bes.tillf.
Entré	Ingen anmärkning. Anm: Äldre varmvattenberedare, Nibe 30 lit.
Toa/dusch	Ej fullgott fall på golv mot golvbrunn i duschutr. Våtrumstapet har släppt i nederkant. Anm: Duschutrymme i behov av kommande ytskiktsupprustning. Anm: Separett, förbränningstolett, från 2018.
Kök	Ingående el-kabel bör fästas på vägg. Grupp-schema till el-central saknas. Anm: Nyare maskiner och inredning.
Sovrum 1	Ingen anmärkning.
Sovrum 2	Ingen anmärkning.
Vardagsrum	Ingen anmärkning. Anm: Skorsten i utrymmet / öppning för eldstad.
Trädgårdsförråd	Ingen anmärkning. Anm: Äldre , enkel inredningsstandard. Anm: Ej tillträde från bostaden.


Stefan Jansson civ.ing.
STOCKHOLMS FASTIGHETSVÄRDERING AB

Stockholms Fastighetsvärdering AB

ADRESS: Peterséns väg 14, 127 41 Skärholmen | TELEFON: 070-796 14 05
EPOST: 087402390@telia.com | ORGNR: 556267-9802 | BANKGIRO: 532-8109

Allmän information om ansvaret för fastighetens skick

Jordabalkens 4 kap. 19 § (JB 4:19)

JB 4:19 behandlar säljares och köparens rättigheter och skyldigheter vid överlåtelse av fastighet såvitt gäller fastighetens skick (avser s k dolda fel).

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har i princip skyldighet att informera köparen om samtliga fel eller brister som han känner till och som inte kan anses normala med hänsyn till fastighetens ålder, dess läge, köpeskillings storlek etc. Säljaren blir inte ersättningsskyldig för fel eller brist som han på förhand upplyst köparen om. Ju bättre överensstämmelse det är mellan säljarens beskrivning av fastigheten och dess skick desto mindre är risken att säljaren drabbas av ersättningsansvar. Som ett led i säljarens upplysningsskyldighet har säljaren å omstående sida redovisat för denne kända uppgifter om fastigheten.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av utfästelse beträffande fastighetens skick. De rättsfall som finns visar att säljaren blir ersättningsskyldig enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att huset köpes i befintligt skick och köparen har att före köpet göra en noggrann undersökning av huset. För sådana fel eller skador, som köparen **haft möjlighet att upptäcka** kan säljaren inte göras ansvarig. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel i fastigheten eller har fastigheten överhuvudtaget sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare, yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

— Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller borde "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Dolda fel

De fel som säljaren kan bli ersättningsskyldig för är således s k dolda fel. Det är svårt att enkelt definiera detta begrepp, men i princip är det fråga om fel, som köparen vid en mycket noggrann undersökning av fastigheten inte kunnat upptäcka, och inte heller borde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris och skick.

Ovanstående allmänna information gäller således när fastigheten säljes i befintligt skick.

Parterna har upplysts om att avtalsfrihet råder dem emellan om ansvaret för fastighetens skick. Träffas inte någon särskild överenskommelse om annan ansvarsfördelning vad gäller fastighetens skick är utgångspunkten således den, att fastigheten säljs i befintligt skick varvid ovanstående information är avsedd att i möjligaste mån vägleda parterna.