

Överlåtelsebesiktning

Steg 2



Fastighetsbeteckning	Källsätter 1:1	Fastighetsägare	Håkan Norén
Adress	Källsätter 1	Besiktningsdag	2023-08-22
Postnummer och ort	611 94 Nyköping		
Väderlek vid besiktningstillfället	Ca +19 °C och växlande		
Uppdragsnummer	20762		
Uppdragsgivare	Håkan Norén Källsätter 1, 611 94 Nyköping		
Besiktningsman	Jörgen Enoksson, godkänd besiktningsman SBR Telefon: Mobiltelefon: 0709-84 06 24 E-post: jorgen.enocson@fst-ab.com		
Närvarande	Säljare		

Utlåtande över överlätelsebesiktning

Överlätelse av fast egendom enligt jordabalken för säljare.

Objekt

Byggnadsår	1940 utbyggt 2002	Byggnadstyp	1½-plans villa med källare
Tak, material	Betongpannor	Stomme	Trä samt betong
Fasad	Trä	Fönster	3-glas Isolerglas
Uppvärmning	Bergvärme vattenburet system	Ventilation	Självdrag
Vatten	Enskilt	Avlopp	Enskilt
Grundläggning och bottenbjälklag	Platta på mark i källare	Bjälklag/material mellan våningsplanen	Trä

Besiktningens genomförande och omfattning

2023-08-22 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen som bifogas i detta utlåtande. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framstälts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Huvudbyggnaden och eventuellt vidbyggt garage omfattas av denna besiktning.

Information från säljaren

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägaren.

Tillhandahållna handlingar Inga handlingar tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från fastighetsägaren gällande tidigare skador, renoveringar och förbättringar Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 1985.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:
2002 Yttertak
1995 Omdränerat

2020

- Installation Solceller
- Trapp tillövervåning
- Målning m.m.

2021

- Tvättstuga/ombyggnad nya Vitvaror och inredning
- Tak fårhus

2022

- Badrum/ny inredning
- Altan med staket
- Underhåll Tak

Tidigare skador:

Inget att notera.

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 besiktningssmannen vid besiktningen.

Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningssmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.

Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningssmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Går dörrar och fönster att öppna/stänga enl. nuv. ägare?	Ja	Fungerar stuprör och hängrännor enl. nuv. ägare?	Ja
Fungerar golvvfall i våtrum enl. nuv. ägare?	Ja		

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningssmannen inget ansvar.

Okulär besiktning

Utvändigt

Markförhållande m.m.	<ul style="list-style-type: none">Dränerings- och dagvattenledningar är äldre, systemet kan på grund av ålder ha nedsatt funktion.
Grundmur/ hussockel	<ul style="list-style-type: none">Sprickor noterades i sockeln. Denna typ av sprickor är vanligt förekommande och saknar byggnäcknisk betydelse.
Fasad	<ul style="list-style-type: none">Torksprickor förekommer.
Fönster/dörrar	<ul style="list-style-type: none">Fönstren utgörs av äldre isolerglass, isolerglasskassetter av denna typ blir ibland punkterade (otäta) med missfärgningar mellan glasen som följd.
Rännor	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Yttertak	<ul style="list-style-type: none">Färgflagor förekommer på plåtdetaljer.
Vind	<ul style="list-style-type: none">Fuktfläckar samt mikrobiell påväxt noterades på underlagstakets insida. Inga förhöjda fuktvärden kunde uppmätas i dessa områden vid aktuell besiktning.Äldre insektsangrepp förekommer i utrymmet.
Balkong	<ul style="list-style-type: none">Tätskikt ej besiktningbart under trallgolv.

Invändigt

Allmänt

- Skador som kan förekomma på inredning och ytskikt noteras inte, förutsatt skadan beror på ålder eller normalt slitage.
- Tak samt golvlutningar förekommer i normal omfattning.

Entréplan

Hall

- Inget att notera

Kök/Matrum

- Underlägg/fuktskydd saknas under kyl/frys samt under diskbänkens vatteninstallationer.

Wc

- Frånluft via vägg.
- Inga förhöjda fuktvärden kunde indikeras vid aktuell besiktning.

Vardagsrum

- Inget att notera

Matrum

- Inget att notera

Övervåning

Hall	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Wc	<ul style="list-style-type: none">• Äldre yt/tätskikt, se riskasnlays.• Inga förhöjda fuktvärden kunde indikeras vid aktuell besiktning.
Kontor	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera
Sovrum	<ul style="list-style-type: none">• Inget att notera

Källarvåning

Allmänt	<ul style="list-style-type: none">Äldre byggnad, se riskanalys.Mindre fuktgenomslag förekommer i normal omfattning.
Relaxrum	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Badrum	<ul style="list-style-type: none">Äldre yt/tätskikt, se riskanalys.Golvbrunnar av gjutjärn.Lokalt golvfall i dusch samt badutymmet.
Bastu	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Pannrum	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Tvättstuga	<ul style="list-style-type: none">Tätskikt finns ej.
Passage	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Hobbyrum	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera
Källarentrè	<ul style="list-style-type: none">Inget att notera

Riskanalys

Grundläggning

Äldre byggnader har ej ett fullgott skydd mot fukt från underliggande mark, detta på grund av att det förekommer finkornigt material under grundmurarna och ev. betongplattan. Det kan innebära förhöjda fuktvärden i betongplatta och grundmurar. Vid förhöjd fuktighet med träkonstruktioner typ väggssyllar och golvkonstruktioner i kontakt med betongplatta och grundmurar finns risk för fuktrelaterade skador.

En uteluftsventilerad krypgrund/torpargrund har en naturlig fuktbelastning vid årstidsvariationerna i temperatur och fuktighet vilket kan leda till att skador och lukt uppstår.

Wc övre plan samt duschutrymme i källare

Med tanke på våtutrymmenäs ålder finns risk att tätskikt/ytskikt har försämrats med åren vilket ökar risken för läckage och att skador uppstår i golv-och väggkonstruktioner.

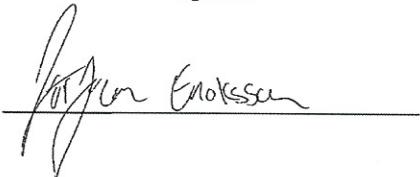
Fortsatt teknisk utredning

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarilägga 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.

Besiktningsmannens reflektioner

De fel och brister som noterats i besiktningsutlåtandet är enligt vår uppfattning inom ramen för vad en köpare borde förvänta sig (vanligt förekommande fel/anmärkningar), hänsyn till byggnadens ålder och allmänna skick. Redovisade brister kan givetvis ändå leda till åtgärder/kostnader och måste beaktas.

FST Husbesiktningar AB



Jörgen Enoksson, godkänd besiktningsman SBR

Bilaga 1: Villkor för överlåtelsebesiktning

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 uppdragsbekräfelsen. 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 doldafelförsäkring.

GENOMFÖRANDET

Uppdragsbekräfelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräfelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräfelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning. Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräfelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktnings huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

- 1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren,
- 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 omsorgfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan nägra hjälpmedel. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den man marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspekionsluckor 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 uppdragsbekräfelsen.

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, fukt mätning 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 uppdragsbekräfelsen 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, läkttagelser 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 klariläggas 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 utsreds. 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 utförs 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 bedömmningen 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 överlätelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare. Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvrida undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlätelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klärläggas vid överlätelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlätelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna. Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräfelsen till överlätelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräfelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande. Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till överlätelsebesiktningen gäller villkoren för överlätelsebesiktningen 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 överlätelsebesiktningen. Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom värdlösitet eller försummelse vid utförandet av överlätelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor. Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det längsta av följande belopp

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

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta. Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlätelsebesiktningen 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 muntlig 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 överlätelsebesiktning. 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 märks eller börde 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 överlätelsebesiktningen 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 vindutrymmen 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 överlätelsebesiktning för säljare och överlämmandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felet kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infriats, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet. Om inte annat avtalats i samband med överlätelserna av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordbalken. Syftet med en överlätelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt. Överlämmandet 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. Tex genom att det anges i köpekontrakten. Besiktningsutlåtandet redovisas förhållandena vid tidpunkten för överlätelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras 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 överläta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens utryckliga medgivande. Ansvaret 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 överlätelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlätelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållas 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 överlätelsebesiktningen i enlighet med villkoren i uppdragsbekräfelsen. Har ej annat angetts i uppdragsbekräfelsen 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

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

Asfaboard: Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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 innehåller att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdrikningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt: Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärlakt: 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.

Foder: Täckande listverk runt fönster eller dörr.

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

Fuktkvot: Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
Fukttskydd: Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HDpolyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.

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 som har till uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan trängna in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ: Tex balkar sammanlimmade av flertalet trästavar.

Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation: Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tillluft.

Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt: Den ånghalt som finns vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämñas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär: Vad man kan se med ögat.

Plansteg: De horisontella stegen i en trappa.

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

Relativ fuktighet: Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Revetering: Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

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

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

Svall: Underlagstak av spontade bräder.

Sättsteg: Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Takfot: Där taket möter ytterväggen.

Taknock: Översta delen av ett yttertak.

Trycke: Dörr eller fönsterhandtag.

Underlagstak: Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpanner, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på tråsvall, 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.

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år	Invändigt	
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år	Målning/tapetsering etc.	10 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år	Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år	Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år	Laminatgolv	20 år
Asbestcementskivor/eternitskivor	30 år	Klinkergolv	Ej byte
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation, etc.)	35 år	Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Hängrännor/stuprör	25 år	Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätnings rökkanner)	40 år	Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år	Vattenburna slingor i golv	30 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhussträppor

Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år	Våtutrymmen	
Plåt	35 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50år	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

Fasader

Träpanel (byte)	40 år	Våtutrymmen	
Träpanel (målning)	10 år	Plastmatta i våtrum	20 år
Tegel	Ej byte	Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år	Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år	Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	

Fönster/dörrar

Isolerglassfönster (blir otäta med tiden)	25 år	Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Byte fönster	40 år	Avloppsledningar	50 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år	Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Målning fönster/dörrar	10 år	Avloppstank	30 år

Dränering/utväntigt fuktskydd

Dräneringsledning och utväntig vertikal (inkl. dagvattenledning i anslutning till drän.ledng.)	25 år	Elinstallationer	
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år	Kablar, centraler etc.	45 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år	Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
Byte av fläktmotor	15 år	T ex varmvattenberedare, elradiator,	20 år
Styr- och reglerutrustning	20 år	värmeppana (olja/el) inkl. expansionskärl	

Fukt- och konstruktionskontroll

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är ett separat uppdrag och ingår inte i överlätelsebesiktningsuppdraget. Undersökningen görs främst av de grundkonstruktioner där man erfarenhetsmässigt vet att det kan finnas risk för fuktrelaterade skador. Undersökningen kan också avse andra konstruktioner efter överenskommelse.

Vid en fukt- och konstruktionskontroll utförs vanligtvis punktvisa mätningar, upptagning av 1–2 inspekionshål per konstruktion i syfte att bättre bedöma konstruktionsutförandet och eventuell risk för skada.

Tjänsten fukt- och konstruktionskontroll är endast en stickprovsmässig kontroll och utgör inte någon fullständig skadeutredning. Utförande av fukt- och konstruktionskontroll ger oftast underlag för en säkrare teknisk bedömning av byggnaden, men kräver att ägaren lämnar sitt medgivande till utförande av eventuella konstruktionsgrepp.

Sammanfattning:

Riskkonstruktion 1

Byggnadsdel: Källare

Utrymme: Bastu

Konstruktion: Utreglad vägg

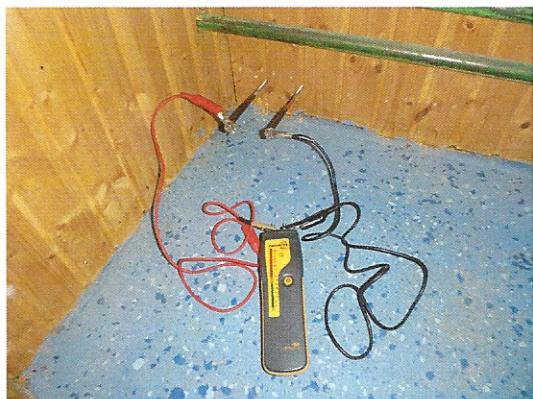
Konstruktionsuppbryggnad: Grundmur, reglar, väggbeklädnad

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i turvirke motsvarar en fuktkot på 17%.

Kommentar:

Fuktkotsmätning är utförd i aktuell konstruktion. FK 13-15% kunde uppmäts.

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd och för att säkert fastställa konstruktionens kondition och fuktstatus måste en mer omfattande undersökning utföras



Riskkonstruktion 2

Byggnadsdel: Grundläggning

Utrymme: Krypgrund

Konstruktion: Bjälklag

Konstruktionsuppbyggnad: Blindbotten, bjälkar, isolering

Risk för mikrobiell tillväxt föreligger, om den relativa fuktigheten i träporer och omgivande luften är över ca 75%, vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17%.

Kommentar:

Fuktkvotsmätning är utförd i undersida av konstruktion. FK 11-13% kunde uppmäts.

Notera att stickprovsmässig undersökning är utförd och för att säkert fastställa konstruktionens kondition och fuktstatus måste en mer omfattande undersökning utföras



summanfattning av

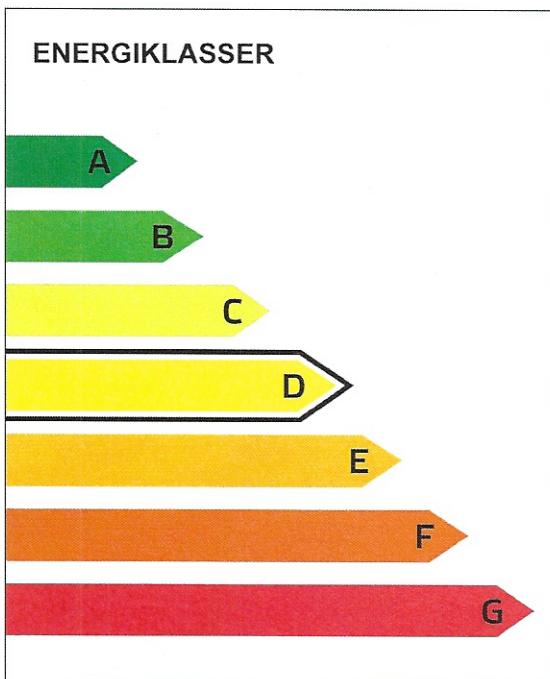
ENERGIDEKLARATION

Källsätter 1, 611 94 Nyköping

Nyköpings kommun

Nybyggnadsår: 1930

Energideklarations-ID: 1360111



DENNA BYGGNADS
ENERGIKCLASS

Energiprestanda, primärenergital:
97 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 90 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
54 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Ätgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Benny Eklöf, Anticimex AB,
2023-03-06

Energideklarationen är giltig till:
2033-03-06

Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun		OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklaras av bostadsrättsföreningen.		
Södermanland	Nyköping		<input checked="" type="checkbox"/> Egna hem (privatägda småhus)		
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn) Källsätter 1:1			Egen beteckning		
Husnummer 1	Prefix byggnadsid 1	Byggnadsid 229190	Orsak till avvikelse Adressuppgifter är fel/saknas		
Adress Källsätter 1			Postnummer 61194	Postort Nyköping	Huvudadress

Byggnaden - Egenskaper

Typkod 120 - Lantbruksenhets, bebyggd		Byggnadskategori En- och tvåbostadshus
Byggnadens komplexitet <input checked="" type="radio"/> Enkel <input type="radio"/> Komplex	Byggnadstyp Friliggande	Nybyggnadsår 1930
Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage) 214 m ²	Verksamhet Fördela enligt nedan:	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
Finns installerad effekt >10 W/m ² för uppvärmning och varmvattenproduktion <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	100
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL? <input checked="" type="radio"/> Nej <input type="radio"/> Ja, enligt 3 kap KML <input type="radio"/> Ja, enligt SBM-förordningen <input type="radio"/> Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser <input type="radio"/> Ja, är utpekad i annan typ av dokument <input type="radio"/> Ja, egen bedömning	Övrig verksamhet - ange vad	Summa

Energiåtgärder

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.	
2201	-	2212	
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigrade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigrade.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
		Fjärrkyla (15)	kWh
		El för komfortkyla (16)	kWh
		Fastighetsel ¹ (17)	520 kWh
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
		Summa ² (1-17)	11020 kWh
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
		Hushållsel ³ (18)	5600 kWh
		Verksamhetsel ⁴ (19)	kWh
		Finns solvärme?	
		Ange solfångararea	Beräknad energiproduktion
		<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	m ²
			kWh/år
		Finns solcellssystem?	
		Ange solcellsarea	Beräknad elproduktion
		<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	72 m ²
			15000 kWh/år
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
		11504 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
Nyköping		20707 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
97 kWh/m ² ,år	90 kWh/m ² ,år	158 kWh/m ² ,år	kWh/m ² ,år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej	
Typ av ventilationssystem	<input type="checkbox"/> FTX	<input type="checkbox"/> FT	<input type="checkbox"/> F med återvinning
	<input type="checkbox"/> F	<input checked="" type="checkbox"/> Självdrag	

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärming på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1360111)

Styr- och reglertechnik	Installationsteknik	Byggnadsteknik
Värme		
<input type="checkbox"/> Nya radiatorventiler	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenbesparande åtgärder	<input type="checkbox"/> Tillägg isolering vindsbjälklag/tak
<input type="checkbox"/> Injustering av värmesystem	<input type="checkbox"/> Energieffektiv belysning	<input type="checkbox"/> Tillägg isolering väggar
<input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av värmesystem	<input type="checkbox"/> Isolering av rör och ventilationskanaler	<input type="checkbox"/> Tillägg isolering källare/mark
<input type="checkbox"/> Rengöring och/eller luftning av värmesystem	<input type="checkbox"/> Byte/installation av värmepump	<input type="checkbox"/> Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar
<input type="checkbox"/> Maxbegränsning av innetemperatur	<input type="checkbox"/> Byte/installation av energieffektivare värmekälla	<input type="checkbox"/> Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta
<input type="checkbox"/> Ny inomhusgivare	<input type="checkbox"/> Byte/komplettering av ventilationssystem	<input type="checkbox"/> Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar
<input type="checkbox"/> Byte/installation av tryckstylda pumpar	<input type="checkbox"/> Återvinning av ventilationsvärme	<input type="checkbox"/> Annan åtgärd
<input type="checkbox"/> Annan åtgärd	<input type="checkbox"/> Installation av solvärme	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Installation av solceller	
<input type="checkbox"/> Injustering av ventilationssystem	<input type="checkbox"/> Annan åtgärd	
<input type="checkbox"/> Tidsstyrning av ventilationssystem		
<input type="checkbox"/> Behovsstyrning av ventilationssystem		
<input type="checkbox"/> Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar		
<input type="checkbox"/> Annan åtgärd		
Belysning, kylnings m.m.		
<input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av belysning		
<input type="checkbox"/> Tids-/behovsstyrning av kyta		
<input type="checkbox"/> Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh	
290 kWh/år	0,19 kr/kWh	
Beskrivning av åtgärden	Installation av vattenbesparande duschmunstycke och vattenbesparande kranmunstycke ("perlator"/"sparlator").	

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	Kommentar
För att oberoende upprätta en energideklaration krävs en energibesiktning på plats.	

Annat arbete med hänvisning till hälsa och miljö som utförts på byggnaden

Mer information om deklarationer hittar du på www.boverket.se.

Observera att det även följer med en bilaga benämnd åtgärdsrapport i energideklarationen.

Byggnadens Energiprestanda: är energianvändningen för värme, varmvatten, fastighetsel och eventuell kyla som är normalårskorrigerat värde (Energi-Index) dividerat med Atemp (exklusive Avarmgarage). (Energi-Index) finner du under rubriken Energianvändning och Atemp (exklusive Avarmgarage) under rubriken Byggnaden - Egenskaper. Atemp (exklusive Avarmgarage) är golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedda att värmas till mer än +10°C, begränsade av klimatskärmens insida.

Referensvärde 1: är byggnadens nybyggnadskrav som avser energiprestanda om byggnaden skulle byggas idag med samma geografiska läge och värmekälla.
Referensvärde 2: Byggnadens referensvärdet som beräknas utifrån statistiskt underlag för den valda byggnadskategorin.

Byggnadens Energiprestanda, Referensvärde 1 och Referensvärde 2 beräknas automatiskt i Boverkets databas Gripen.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspekionsprotokoll?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
---	---

Expert

Förnamn Benny	Efternamn Eklöf	
Datum för godkännande 2023-03-06	E-postadress benny_eklof@hotmail.com	
Certifikatnummer 5418	Certifieringsorgan Kiwa Swedcert	Behörighetsnivå Normal
Företag Anticimex AB		