

# Listelid - gård med bra boende

---

VIMMERBY HEMSEBO 1:5



**LUDVIG  CO**



## Listelid

Gården Listelid erbjuder ett välutrustat och mycket välhållt bostadshus som har genomgått en omfattande renovering och tillbyggnation. Här finns även en gäststuga och en mindre ladugård, också i fint skick. Till gården hör ca 30 ha skogsmark och ca 1-2 ha åker och betesmark i anslutning till gårdscentrum. Fastighetens mark ligger samlad i ett enda skifte. Tallen dominerar som trädslag med ca 80 %. I skogen har 6 ha bedömts som avverkningsmogen med ett virkesförråd om ca 1100 m<sup>3</sup>sk. Gården ligger vid vägen mellan Tuna och Ishult.

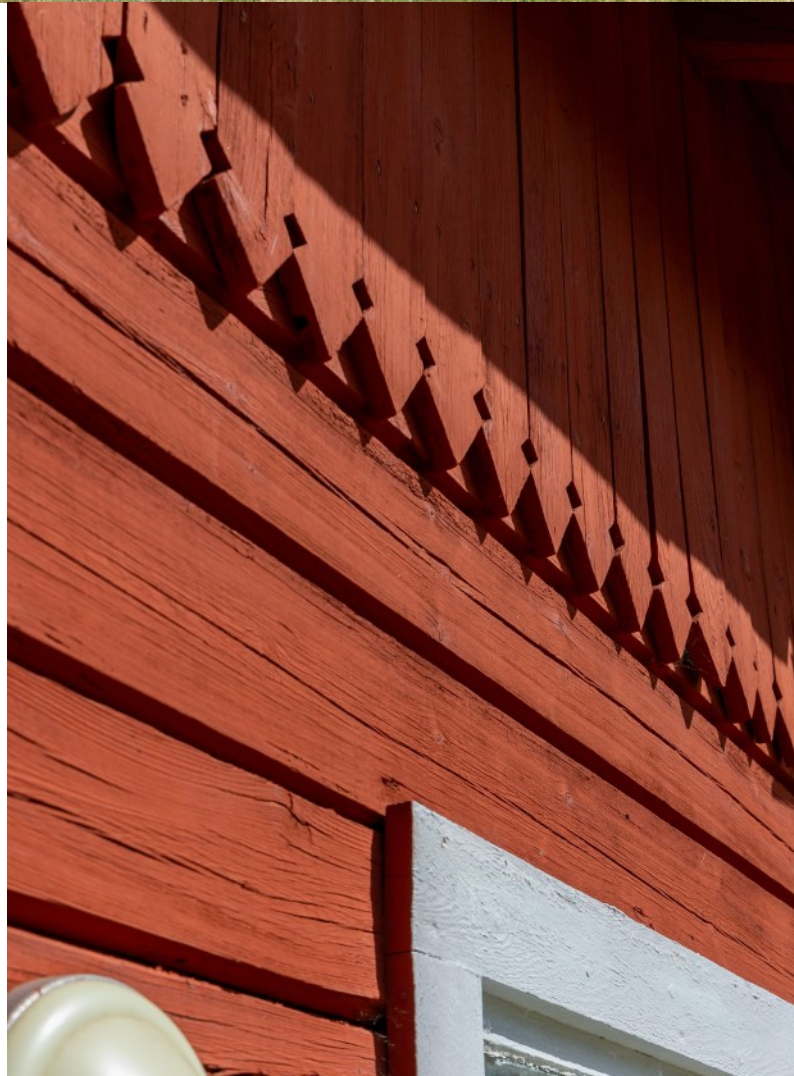


**Magnus Christiansson**  
Fastighetsmäklare & Skogsmästare  
070-2528452  
[magnus.christiansson@ludvigfast.se](mailto:magnus.christiansson@ludvigfast.se)



**Vimmerby**  
Mässhantverksgatan 5  
0492-168 00

**LUDVIG & CO**



|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Skogsmark                    | 30,5 ha                   |
| Skogsimpediment              | 2,5 ha                    |
| Åkermark                     | 0,7 ha                    |
| Väg och kraftledning         | 1,1 ha                    |
| Småhusmark lantbruk          | 0,8 ha                    |
| <b>Total areal</b>           | <b>35,6 ha</b>            |
| Virkesförråd:                | 2 269 m³sk                |
| Antal bostadsbyggnader:      | 1 st                      |
| Boarea:                      | 172 m²                    |
| Biarea:                      | 24 m²                     |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b> | VIMMERBY HEMSEBO 1:5      |
| Adress:                      | Molid 135, 59896 Vimmerby |

# Beskrivning

## Bostadshus

Bostadshus med altaner, uterum (inglasat med infravärme) och balkong, här finns uteplatser runtom. Huset är byggt i trä på torpargrund samt en mindre del källare. Yttertak av plåt med tegelprofil. Tillbyggnaden med huvudentrén har falsat plåttak. Boytan är enligt taxeringen ca 172 m². Samt biyta ca 24 m². Enligt säljaren är uppgiften om boyta osäker. Huset stod färdigt 1935. År 2007 slutfördes en omfattande renovering samt tillbyggnation av entré med hall samt våtutrymme med tvättstuga och dusch. Så gott som all inredning och fasad är från renoveringen 2007; såsom kök, badrum, fönster - isolerglas, dörrar och golv. Uppvärmning sker via direktverkande el samt luft/luftvärmepump och braskamin. Fiber saknas men här finns täckning för 4G och 5G mobilnät. Larm finns installerat.

Se även planskisser och bilder för ytterligare rumsbeskrivning.

N.V: Entré med HALL nybyggd 2007, klinkergolv

med elektrisk golvvärme, ljust och trevligt via flera fönster samt infällda dimringsbara spotlights. Hallen ansluter till ett mindre VARDAGSRUM som hänger samman med KÖKET från Myresjö i fint skick. I det lilla vardagsrummet finns en öppen spis. I stora VARDAGSRUMMET finns en Contura braskamin. Golvet är av askträ. Från köket finns en nergång till källaren samt en utgång till uterummet samt hallen med garderob, TOALETT helkaklad med wc och tvättställ. Hallen leder till utbyggnaden samt trappan till övervåningen. Tillbyggnaden har utgång till baksidan och är inredd med hall/DUSCHRUM samt TVÄTTSTUGA.

Ö.V: ALLRUM som kan göras om till extra sovrum, ett mindre SOVRUM och ett större SOVRUM med balkong. Laminatgolv. BADRUM; helkaklat, med dusch, wc och tvättställ. Gott om klädkammare/garderober.

Källare: Källaren har gjutet golv och är inredd med gamla köket med spis, bänkar och skåp. Här finns även elskåp, vattenanläggning, varmvattenberedare, frys, tvättmaskin. Samt ett





mindre rum med hyllplan, kylskåp samt trappan upp till entréplanet/köket.

#### Nytt och bytt

2019: torktumlare, tvättmaskin, torkskåp. Cylinda.

2019: Kylskåp i källaren.

2022: Diskmaskin.

2023: Köksfläkt.

2024: Frysskåp i köket.

2024: Fasaden rödfärgades

Avloppsanläggning; egen med trekammarbrunn och infiltration från 2007. Värmekabel i markledningen.

Vatten; från egen djupborrad (ca 64 m) brunn från 1982. Ny pump 2024. Filter - järn, mangan, humus, pH. Analys av vattnet har utförts via Eurofins 2025-03-10 och visar att vattnet är tjänligt. Analysrapporten finns med som bilaga. Brandskyddskontroll; utförd senast i april 2024 utan anmärkning. Protokoll finns. Ventilation via självdrag.

Överlåtelsebesiktning; OBM Safe Steg 1 Plus utförd 2025-03-05. Rapporten finns att ladda ner på objektets webb-sida. Efter besiktningen har anmärkningen gällande takbeklädnad åtgärdats och regnskydd på skorsten monterats. Även påpekanden i köket - diskmaskinens fuktskydd och avloppsslangens klamring - har åtgärdats. En dolda fel-försäkring kommer tecknas av säljaren.

Intill huset finns tillhörande vedeldad badtunna och en lekstuga.

Fruktträdgård med äppelträd; Filippa, Oranie, Sävstaholm, körsbär, plommon.

#### Energideklaration

Energiprestanda: 116 kWh/m<sup>2</sup>/år

Energiklass: F

Status: Energideklaration är utförd den 2025-03-06.

Besiktningsman: OBM, Lars-Inge Karlsson

#### Gäststuga

Stugan renoverades/byggdes om 2009, fd visthusbod, den är isolerad och har uppvärmning via elradiatorer. Här finns 4 sovplatser samt garderob. Byggt i trä med yttertak av lertegel.

#### Ladugård

Äldre ladugård i trä med eternittak. Rödfärgad 2024. Stalldelen har gjutet golv och är inredd med en hästbox, en öppen yta samt 2 förrådsrum (fd hönshus respektive svinhus). Logdelen har plankgolv, här finns ett förrådsutrymme byggt inne i logen. I borte änden av ladugården finns ett vagnslider, numera vedförråd, med plankgolv.

#### Mobilmast

Mobilmasten på marken ger god täckning från 3 operatörer och en intäkt om f.n. 20 390 kr per år.



## Fastighetsuppgifter

### Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades i oktober 2023 av Henrik Rosberg. Den har nu ajourförts med säljarens uppgifter om utförda röjningar samt 1 års beräknad tillväxt av Ludvig & Co AB.

Virkesförrådet bedöms till ca 2300 m³sk eller 74 m³sk/ha i genomsnitt. Tallen dominerar. Här finns både bergbunden mager tallmark och mark med högre produktion. Ståndortsindex varierar från T14 till T24. Medelbonitet 4,8 m³sk. Beräknad tillväxt 98 m³sk på ett år. Större delen är ungskog och yngre gallringsskog, här finns även ca 6-7 ha äldre skog som bedömts mogen att förnygringsavverkas. I huggningsklass S2 finns ca 1100 m³sk och i huggningsklass S1 ca 260 m³sk.

### Skogsvårdslagen

På bruksenheter med produktiv skogsmark om 0 - 100 ha får maximalt 50 ha vara kalmark och skog under 20 år. På bruksenheter över 100 ha produktiv skogsmark får förnygringsavverkning inte ske i sådan utsträckning att mer än hälften av bruksenhetsens produktiva skogsmarksareal kommer att bestå av kalmark och skog yngre än 20 år (den sk 50% regeln). För nybildade fastigheter yngre än tre år gäller särskilda regler.

Som bruksenhet räknas normalt den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare.

### Fastighetsgränser

Fastighetens gränser är i huvudsak tydliga och markerade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärkning av dessa.

### Inägomark

Avdelning nr 1 i skogsbruksplanen omfattar ca 0,7 ha och står angiven som inägomark. För den som behöver mer inägomark upplyses om att delar av avdelning 3 och 2 också har varit inägo-/betesmark.

### Jakt

Jakträtten följer direkt med fastigheten och övergår till köparen på tillträdesdagen. Här finns älg, rådjur, vildsvin, en mindre mängd kronvilt samt sporadiskt dovvilt. Ingår idag i Tuna Södra älg- och kronskötselområde ???

### Arrende/stöd/nyttjanderätter

På fastigheten finns en mobiltelefonmast med 3 operatörer anslutna. Markupplåtelsen ger en intäkt om ca 20 000 kr per år. Masten är belägen ca 400 m sydost om bostaden, intill gårdens skogsbilväg.



### **Forn- och kulturlämning**

Det finns inte några forn- eller kulturlämningar registrerade på fastigheten hos Riksantikvarieämbetet. Det finns odlingsrösen i flera avdelningar på fastigheten.

### **Naturvärden**

Det finns inga registrerade nyckelbiotoper eller höga naturvärden på fastigheten. Källa: Skogsstyrelsen. I skogsbruksplanen har föreslagits avsättningar för naturvård om ca 3 ha eller 10 % vilket överträffar kraven i miljöcertifierat skogsbruk enligt PEFC/FSC.

### **Visning**

Visningar kommer erbjudas i maj månad. Tider kommer annonseras på objektets webb-sida. Anmälan till visning görs till mäklaren. Skogsmarken går bra att besöka och undersöka på egen hand under sedvanlig hänsyn.

### **Förvärvstillstånd**

Juridisk person behöver förvärvstillstånd liksom privatperson som ej varit mantalsskriven inom glesbygdsområde i Vimmerby kommun det senaste året. Kostnaden för förvärvstillstånd är 5200 kr för privatperson.

### **Besiktnings och undersökningsplikt**

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig

om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektbeskrivning rörande fastighetens egenskaper. Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det kan förekomma avvikelser både uppåt och nedåt. Avvikelserna gäller både enskilda bestånd och summan av dessa. Det kan således inte av köparen uppfattas som någon garanti att uppgifterna korrekt återger fastighetens egenskaper, det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna.

### **Areal**

Fastighetsregistret visar en total areal om 34,2 ha. Fastighetskartan visar 35,7 ha. Skogsbruksplanen visar 35,6 ha.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 2 211 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 1 503 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 3 714 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:



Ekonomibyggnad: 37 000 kr  
Industri: 289 000 kr  
Småhusbyggnad lantbruk: 1 177 000 kr  
Skogsimpediment: 10 000 SEK  
Skogsmark: 1 981 000 SEK  
Småhusmark lantbruk: 157 000 SEK  
Åkermark: 63 000 SEK

### **Typkod**

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## **Inteckningar**

Inteckningsdatum: 1993-10-05  
Belopp: 115 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-06-25  
Belopp: 145 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2008-06-16  
Belopp: 40 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2016-02-08  
Belopp: 100 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 400 000 SEK

## **Rättigheter och belastningar**

### **Rättigheter, last**

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING.

### **Samfällighet**

OSKARSHAMN JUXTORP S:8, OSKARSHAMN  
JUXTORP S:7.

### **Övrig Belastning/förmån**

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

## **Kostnader**

### **Kostnadskalkyl**

Välkommen att kontakta ansvarig  
fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att  
upprätta en boendekostnadskalkyl.

## **Övrigt**

### **Betalningsvillkor**

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som  
handpenning vid kontraktstecknandet och  
resterande senast vid tillträdet.

### **Pris**

3 900 000 SEK Utgångspris



## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Områdesbeskrivning

Tuna är ett litet stationssamhälle som ligger i Vimmerby kommun. Tuna har i förhållande till sin storlek god service. Här finns en livsmedelsbutik, bank, bensinmack, förskola och skola. Ishults by har badplats med gräs- och sandstrand med brygga, grillplats och omklädningsrum. Byns sevärdhet är Ishults tingshus, använt för Tunaläns tingslag mellan 1734 och 1935. Söder om byn återfinns naturreservatet Ishult.

## Nuvarande ägare

Urban Axelsson, Vimmerby

Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

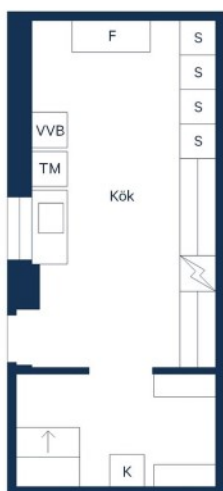
Övre plan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma

Källarplan



**LUDVIG & CO**

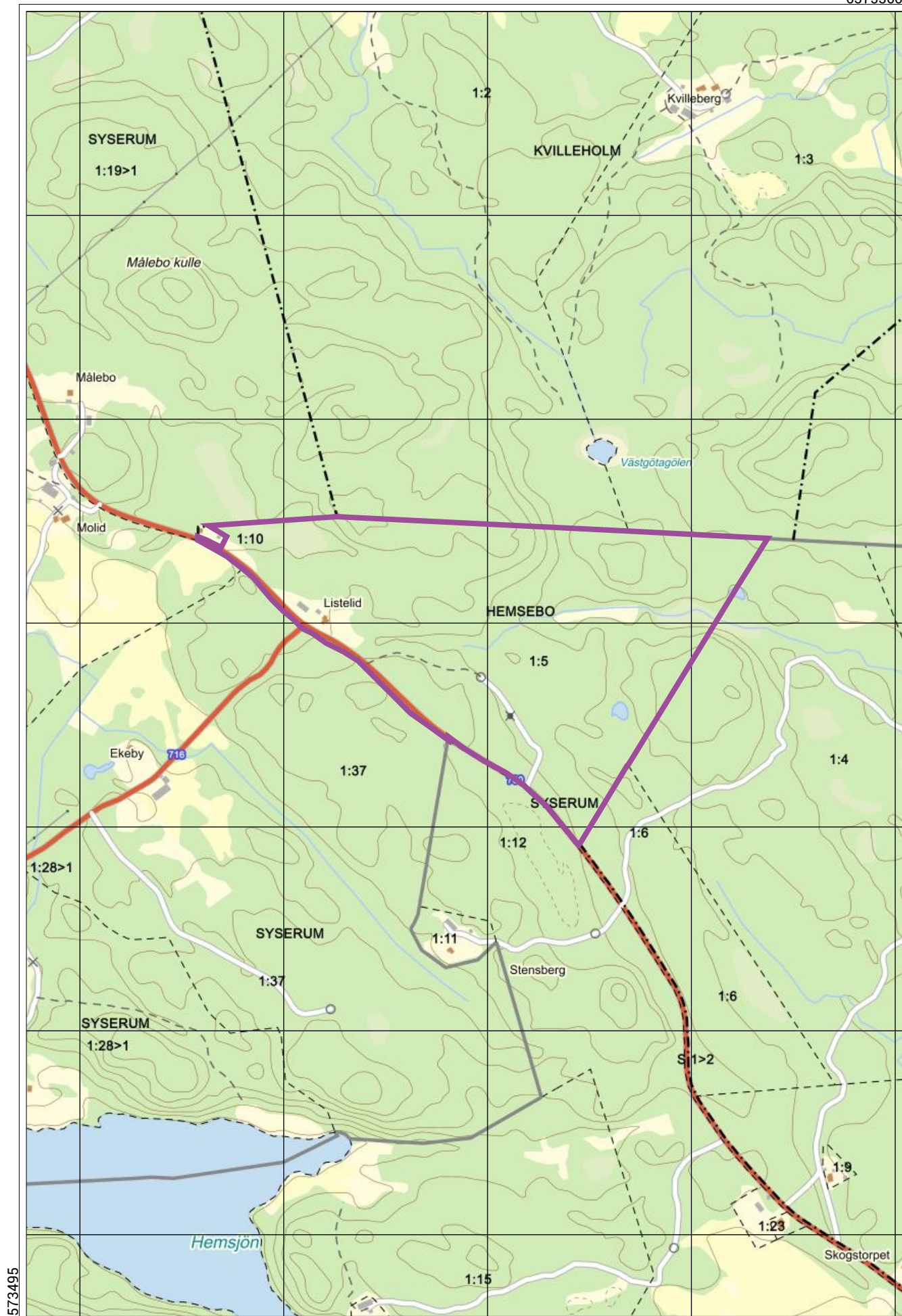
Viss avvikelse kan förekomma

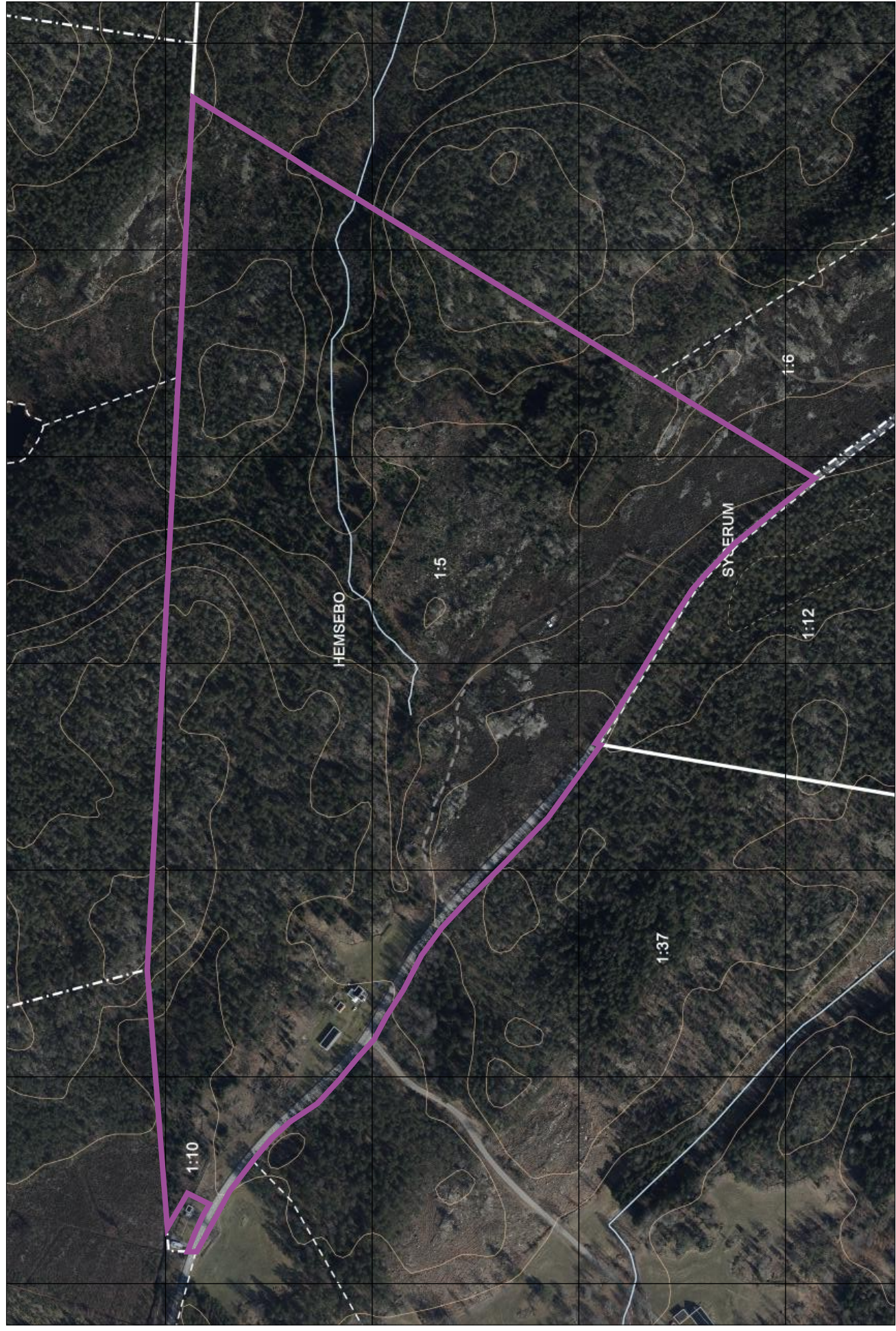












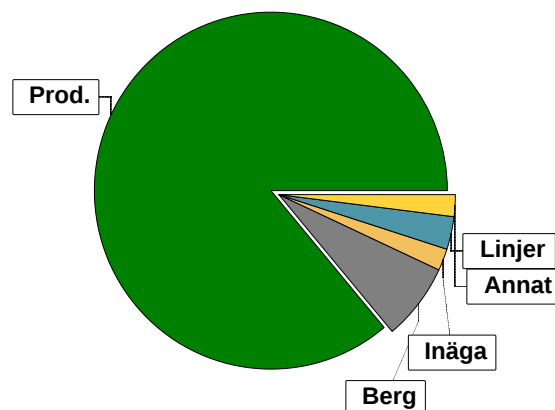
Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



# Sammanställning över fastigheten

## Arealer

|                                    | hektar | %  |
|------------------------------------|--------|----|
| Produktiv skogsmark                | 30,5   | 86 |
| Myr/kärr/mosse                     | 0,1    | <1 |
| Berg/Hällmark                      | 2,4    | 7  |
| Inäga/åker                         | 0,7    | 2  |
| Väg och kraftledning (linjeavdrag) | 1,1    | 3  |
| Annat                              | 0,8    | 2  |
| <hr/>                              |        |    |
| Summa landareal                    | 35,6   |    |
| Vatten                             | 0,0    |    |



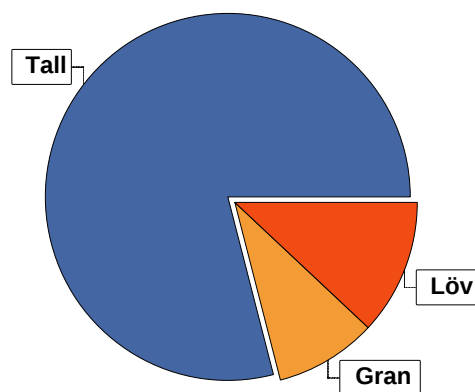
## Virkesförråd

|        | m³sk | %  | ha   |
|--------|------|----|------|
| Totalt |      |    |      |
| Tall   | 1790 | 79 | 22,8 |
| Gran   | 211  | 9  | 3,3  |
| Löv    | 268  | 12 | 4,3  |

m³sk  
2269

### Medeltal

m³sk per hektar  
74



## Bonitet

Fastighetens medelbonitet  
är beräknad till

m³sk per ha  
4,8

## Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-10-16 +  
10 år beräknad med hänsyn till  
föreslagna åtgärder

m³sk per år  
93

## Avverkningsförslag

|                       | m³sk |
|-----------------------|------|
| Föryngringsavverkning | 928  |
| Gallring              | 205  |
| Totalt under perioden | 1133 |

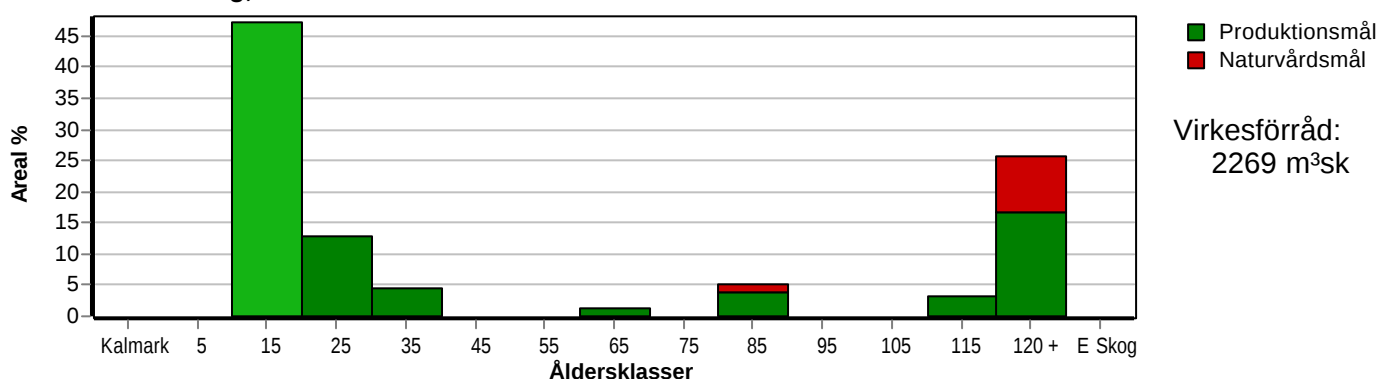
Förväntad tillväxt första växt-  
säsongen

m³sk  
98  
m³sk per ha  
3,2

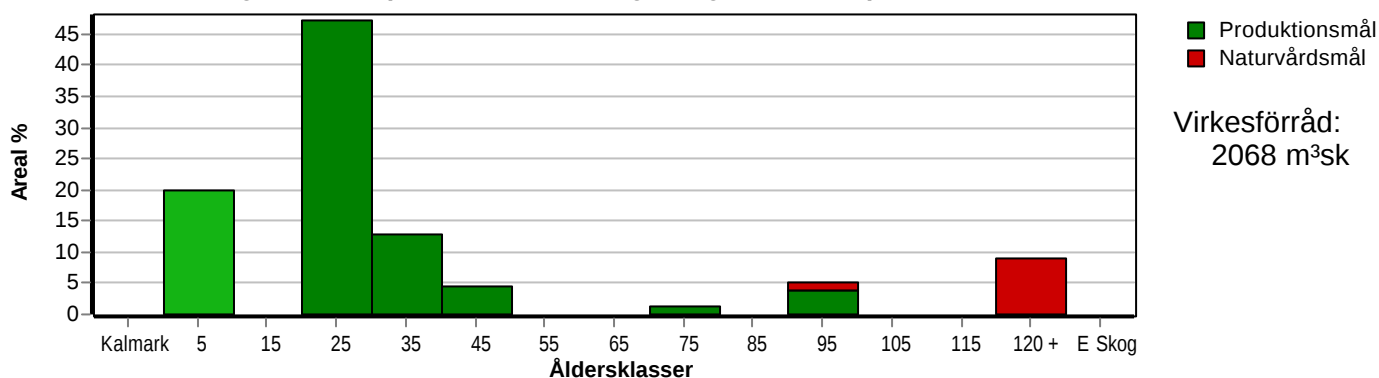
# Skogens fördelning på åldersklasser

| Åldersklass                | Areal       |            | Virkesförråd |           |           |           |          |
|----------------------------|-------------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                            | ha          | %          | Totalt m³sk  | m³sk /ha  | Tall %    | Löv %     | Gran %   |
| <b>Kalmark</b>             |             |            |              |           |           |           |          |
| - 9 år                     |             |            |              |           |           |           |          |
| 10 - 19                    | 14,4        | 47         | 193          | 13        | 53        | 25        | 22       |
| 20 - 29                    | 3,9         | 13         | 178          | 46        | 77        | 7         | 17       |
| 30 - 39                    | 1,4         | 5          | 179          | 128       | 5         | 60        | 35       |
| 40 - 49                    |             |            |              |           |           |           |          |
| 50 - 59                    |             |            |              |           |           |           |          |
| 60 - 69                    | 0,4         | 1          | 50           | 125       | 90        |           | 10       |
| 70 - 79                    |             |            |              |           |           |           |          |
| 80 - 89                    | 1,6         | 5          | 356          | 222       | 65        | 28        | 6        |
| 90 - 99                    |             |            |              |           |           |           |          |
| 100 - 109                  |             |            |              |           |           |           |          |
| 110 - 119                  | 1,0         | 3          | 214          | 214       | 100       |           |          |
| 120 +                      | 7,8         | 26         | 1099         | 141       | 96        |           | 4        |
| Lågprodskog(E)<br>ÖF/Skikt |             |            |              |           |           |           |          |
| <b>Summa/Medel</b>         | <b>30,5</b> | <b>100</b> | <b>2269</b>  | <b>74</b> | <b>79</b> | <b>12</b> | <b>9</b> |

Arefördelning, aktuell



Arefördelning, om 10 år (förutsatt att föreslagna åtgärder utförs)



# Skogens fördelning på huggningsklasser

| Huggningsklass                                   | Areal |     | Virkesförråd |          |        |       |        |
|--------------------------------------------------|-------|-----|--------------|----------|--------|-------|--------|
|                                                  | ha    | %   | Totalt m³sk  | m³sk /ha | Tall % | Löv % | Gran % |
| <b>Kalmark</b> K1                                |       |     |              |          |        |       |        |
| K2                                               |       |     |              |          |        |       |        |
| <b>Röjningsskog</b> R1                           |       |     |              |          |        |       |        |
| R2                                               | 18,3  | 60  | 371          | 20       | 64     | 16    | 20     |
| <b>Gallringsskog</b> G1                          | 1,8   | 6   | 229          | 127      | 24     | 47    | 30     |
| G2                                               |       |     |              |          |        |       |        |
| <b>Föryngrings-<br/>avverknings-<br/>skog</b> S1 | 1,2   | 4   | 258          | 215      | 90     | 5     | 5      |
| S2                                               | 6,1   | 20  | 1119         | 183      | 96     |       | 4      |
| S3                                               | 3,1   | 10  | 292          | 94       | 66     | 30    | 3      |
| <b>Lågproducer-<br/>ande skog</b> E1             |       |     |              |          |        |       |        |
| E2                                               |       |     |              |          |        |       |        |
| E3                                               |       |     |              |          |        |       |        |
| <b>Överstånd/Skikt</b>                           |       |     |              |          |        |       |        |
| <b>Summa/Medel</b>                               | 30,5  | 100 | 2269         | 74       | 79     | 12    | 9      |

## Kalmark

### K1 Obehandlad kalmark

Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.

### K2 Behandlad kalmark

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

## Röjningsskog

### R1 Plantskog

Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.

### R2 Ungskog

Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

## Gallringsskog

### G1 Normal gallringsskog

Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).

### G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

## Föryngringsavverkningskog

### S1 Skog som kan föryngringsavverkas

Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.

### S2 Skog som är mogen att föryngringsavverkas

Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.

### S3 Skog i föryngringsbar ålder

Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

## Lågproducerande skog

### E1 Restskog

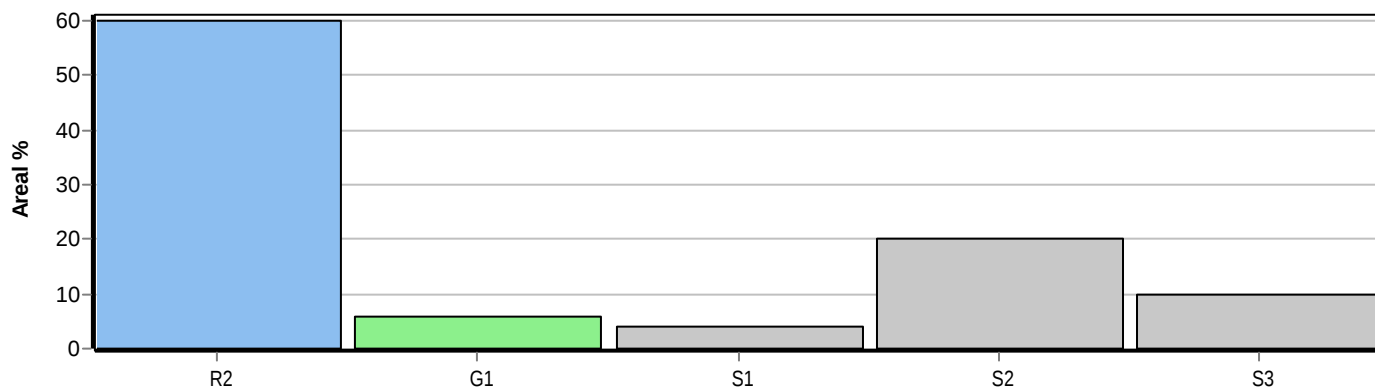
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

### E2 Gles skog

Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.

### E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>  
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

| Avd nr | Areal ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            |                | Med diam cm | Beskrivning                                                                                                    | Åtgärd Alternativ                                                                | N å r            | Uttag inkl tillväxt |                    | Årlig tillväxt m <sup>3</sup> /sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|--------|----------------------------------|----------|----------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|----------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|
|        |                                  |          |                |     | ha           | avd |           |                     |                |             |                                                                                                                |                                                                                  |                  | %                   | m <sup>3</sup> /sk |                                      |                  |
| 1      | 0,8<br>(-0,1)L                   |          |                |     |              |     |           |                     |                |             | Inägomark                                                                                                      |                                                                                  |                  |                     |                    |                                      |                  |
| 2      | 1,3<br>(-0,5)L                   |          |                |     |              |     |           |                     |                |             | Övrig landareal<br>Tomt                                                                                        |                                                                                  |                  |                     |                    |                                      |                  |
| 3      | 1,9                              | 18       | R2             | G26 | 35           | 67  | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 25<br>40<br>35 |             | Odlingsrösen<br>Varier bonitet<br>Flerskiktat, Olikåldrigt<br>Luckigt<br>Frisk (2)                             | Röjning<br>Gallring Röjning                                                      | 2<br>3           | 10<br>20            |                    | 23                                   | 5,1              |
| 4      | 1,1<br>(-0,1)3                   | 116      | S2             | T23 | 214          | 214 | PG        | Tall                | 100            | 35          | Delv torvmark<br>Olikåldrigt<br>Frisk (2)<br>Avdrag: berg                                                      | Föryng avv, fröträd<br>Markberedning (F)<br>Återväxtkontroll (F)                 | 2<br>2<br>2      | 80                  | 187                |                                      | 2,7              |
| 5      | 3,4<br>(-0,7)3                   | 131      | S3             | T14 | 72           | 194 | NO,b      | Tall                | 100            | 25          | Bergbundet<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg                                                                         | Ingen åtgärd                                                                     |                  |                     |                    |                                      | 1,6 i            |
| 6      | 3,6<br>(-0,4)3                   | 141      | S2             | T18 | 132          | 422 | PG        | Tall                | 100            | 35          | Varier bonitet<br>Bergbundet delv<br>Något flerskiktat bitvis<br>Förryngning under<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg | Föryng avv, fröträd<br>Markberedning (F)<br>Återväxtkontroll (F)<br>Blädning (A) | 2<br>2<br>3<br>2 | 70                  | 322                | 230                                  | 1,7              |

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-03-04

Län: Kalmar län Kommun: Vimmerby Församling: Tuna  
Hemsebo 1:5 Id: 88409007



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>  
4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

| Avd nr | Areal ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            |                | Med diam cm | Beskrivning                                                            | Åtgärd Alternativ                                                | N å r       | Uttag inkl tillväxt |                    | Årlig tillväxt m <sup>3</sup> /sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|--------|----------------------------------|----------|----------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|
|        |                                  |          |                |     | ha           | avd |           |                     |                |             |                                                                        |                                                                  |             | %                   | m <sup>3</sup> /sk |                                      |                  |
| 7      | 2,7<br>(-0,4)3                   | 26       | R2             | T21 | 54           | 124 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 80<br>15<br>5  |             | Olikåldrigt<br>Varier bonitet<br>Röjd 2023<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg | Gallring                                                         | 3           | 25                  | 44                 |                                      | 4,4              |
| 8      | 1,9<br>(-0,1)3                   | 16       | R2             | T23 | 23           | 41  | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 40<br>30<br>30 |             | Delv fuktigt<br>Röjd 2023<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg                  | Gallring                                                         | 3           | 25                  | 18                 |                                      | 3,5              |
| 9      | 0,4                              | 81       | S3             | B22 | 246          | 98  | NS,b      | Gran<br>Löv         | 10<br>90       | 27          | Dike<br>Sumpskog<br>Fuktig (3)                                         | Ingen åtgärd                                                     |             |                     |                    |                                      | 5,9 i,iv         |
| 10     | 1,3<br>(-0,1)3                   | 81       | S1             | T24 | 215          | 258 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 90<br>5<br>5   | 34          | Olikåldrigt<br>Frisk (2)<br>Avdrag: berg                               | Ingen åtgärd<br>Föryng avv (A)                                   | 3           | 95                  | 275                |                                      | 5,3              |
| 11     | 1,4                              | 31       | G1             | B22 | 128          | 179 | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 5<br>35<br>60  | 12          | Framtida lövdominans<br>Lucka Ö del<br>Fuktig (3)                      | Gallring<br>Gallring                                             | 1<br>3      | 30<br>20            | 54<br>34           |                                      | 6,0 iv           |
| 12     | 1,8<br>(-0,2)3                   | 21       | R2             | T22 | 34           | 54  | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 70<br>20<br>10 |             | Ojämnt<br>Varier bonitet<br>Röjd 2024<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg      | Gallring                                                         | 3           | 25                  | 21                 |                                      | 3,9              |
| 13     | 2,0<br>(-0,1)2                   | 126      | S2             | T24 | 254          | 483 | PG        | Tall<br>Gran        | 90<br>10       | 36          | Frisk (2)<br>Avdrag: myr                                               | Föryng avv, fröträd<br>Markberedning (F)<br>Återväxtkontroll (F) | 2<br>2<br>2 | 80                  | 419                |                                      | 2,8              |

pcSKOG Plan

Utskriven: 2025-03-04

Län: Kalmar län Kommun: Vimmerby Församling: Tuna  
Hemsebo 1:5 Id: 88409007



# Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, i = grön kommentar, ii = generell kommentar, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen  
iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden <sup>1</sup>

| Avd nr | Areal ha<br>(-avdrag)<br>[skikt] | Ålder år | Hkl<br>(Skikt) | SI  | Virkesförråd |     | Mål klass | Trädslag            |               | Med diam cm | Beskrivning                                                  | Åtgärd<br>Alternativ | N<br>år | Uttag<br>inkl tillväxt |      | Årlig<br>tillväxt<br>m³sk/ha | Not <sup>1</sup> |
|--------|----------------------------------|----------|----------------|-----|--------------|-----|-----------|---------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------|------------------------|------|------------------------------|------------------|
|        |                                  |          |                |     | ha           | avd |           |                     |               |             |                                                              |                      |         | %                      | m³sk |                              |                  |
| 14     | 0,4                              | 61       | G1             | T22 | 124          | 50  | PG        | Tall<br>Gran        | 90<br>10      | 18          | Torr (1)                                                     | Gallring             | 2       | 20                     | 12   | 4,0                          |                  |
| 15     | 11,6<br>(-0,9)3L                 | 14       | R2             | T21 | 8            | 86  | PG        | Tall<br>Gran<br>Löv | 80<br>5<br>15 |             | Olikåldrigt<br>Mast<br>Röjd 2024<br>Torr (1)<br>Avdrag: berg | Röjning              | 3       | 20                     |      | 2,3                          |                  |
|        |                                  |          |                |     |              |     |           |                     |               |             |                                                              |                      |         |                        |      |                              |                  |
|        |                                  |          |                |     |              |     |           |                     |               |             |                                                              |                      |         |                        |      |                              |                  |
|        |                                  |          |                |     |              |     |           |                     |               |             |                                                              |                      |         |                        |      |                              |                  |
|        |                                  |          |                |     |              |     |           |                     |               |             |                                                              |                      |         |                        |      |                              |                  |
|        |                                  |          |                |     |              |     |           |                     |               |             |                                                              |                      |         |                        |      |                              |                  |

# SKOGSKARTA

Plan Hemsebo 1:5  
Församling Tuna  
Kommun Vimmerby  
Län Kalmar län  
Planen avser 2023 - 2032  
Planläggare Henrik Rosberg  
Utskriftsdatum 2025-03-03



## Symboler

- ~ Berg
- Sumpstreck 1
- > Sammanbockning

## Linjer

- ... Avdelning
- Ägoslag
- - Fastighet
- Bäck/dike
- Allmän väg
- Huvudväg
- Traktorväg
- Ramlinje

## Målsättning (rastrerad)

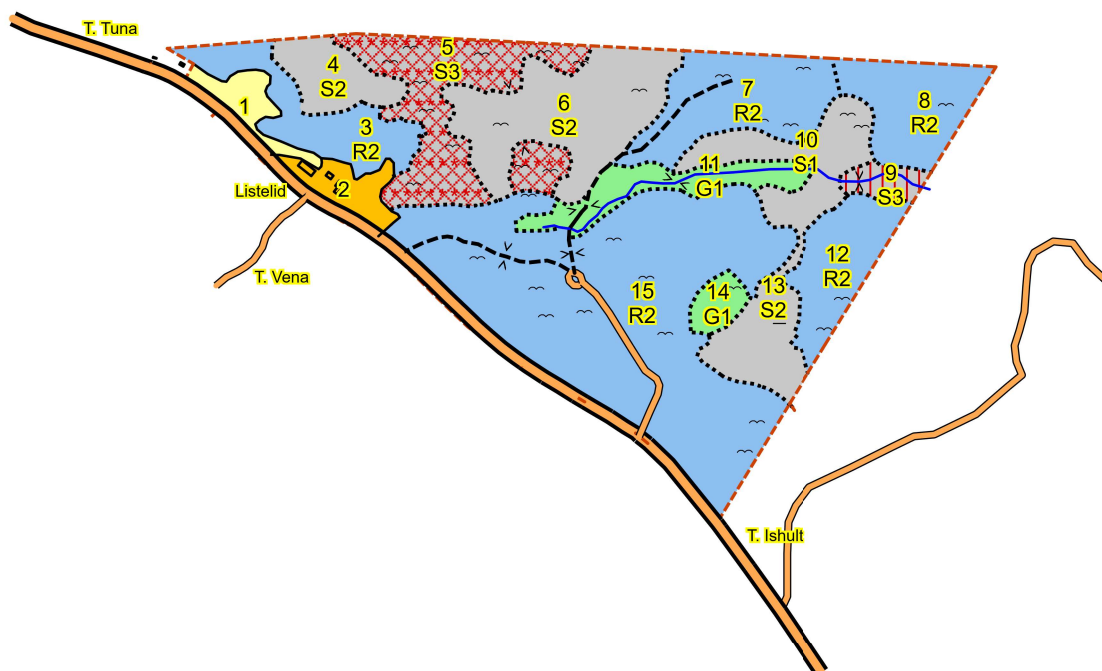
- .| NV-mål skötsel
- × NV-mål orört

## Huggningsklass

- ▲ Röjningsskog
- ▲ Gallringsskog
- ▲ Föryngr.avv-skog

## Ägoslag

- ▲ Inägomark
- ▲ Övrig landareal



1:10000

0,5 km

Internetkund  
Urban Axelsson  
Molid 135  
59896 Vimmerby

**AR-25-QI-033654-01**

**EUSELI2-01414457**

Kundnummer: SL1000000

Uppdragsmärkn.  
Webshop - order 2709757

## Analysrapport

|                   |                   |                         |                  |
|-------------------|-------------------|-------------------------|------------------|
| Provnummer:       | 177-2025-03101048 | Ankomsttemp °C Mikro    | 7                |
| Provbeskrivning:  |                   | Ankomsttemp °C Kem      | 6                |
| Matris:           | Brunnsvatten      | Provtagningsdatum**     | 2025-03-10 12:30 |
| Provet ankom:     | 2025-03-10 17:30  | Mikrob. analys påbörjad | 2025-03-10 23:35 |
| Utskriftsdatum:   | 2025-03-21        | Kemisk analys påbörjad  | 2025-03-11 01:46 |
|                   |                   | Provtagare**            | Urban Axelsson   |
|                   |                   | Brunnstyp**             | Borrad brunn     |
|                   |                   | Fastighetsbeteckning**  | Hemsebo 1:5      |
|                   |                   | Kommun**                | Vimmerby         |
|                   |                   | Adress**                | Molid 135        |
|                   |                   | Postnummer**            | 59896            |
|                   |                   | Ort**                   | Vimmerby         |
| WS-2709757-039868 |                   |                         |                  |
| Provmärkning:     | Urban Axelsson    |                         |                  |

| Analys                           | Resultat | Enhet      | Mäto. | Metod/ref                    |     |
|----------------------------------|----------|------------|-------|------------------------------|-----|
| Odlingsbara mikroorganismer 22°C | <1       | cfu/ml     |       | SS-EN ISO 6222:1999          | d)  |
| Koliforma bakterier 35°C         | <1       | MPN/100 ml |       | SS-EN ISO 9308-2:2014        | d)  |
| Escherichia coli                 | <1       | MPN/100 ml |       | SS-EN ISO 9308-2:2014        | d)  |
| Vattentemperatur vid provtagning | 8        | °C         |       |                              | c)* |
| Lukt, styrka, vid 20°C           | Ingen    |            |       | Intern metod                 | a)* |
| Lukt, art, vid 20 °C             | ingen    |            |       | Intern metod                 | a)* |
| Turbiditet                       | 0.10     | FNU        | 40%   | SS-EN ISO 7027-1:2016        | a)  |
| Färg (410 nm)                    | < 5.0    | mg Pt/l    | 25%   | SS-EN ISO 7887:2012, metod C | a)  |
| pH                               | 7.9      |            | 0.2   | SS-EN ISO 10523:2012         | a)  |
| Temperatur vid pH-mätning        | 21.2     | °C         |       | SS-EN ISO 10523:2012         | a)* |
| Alkalinitet                      | 180      | mg HCO3/l  | 10%   | SS EN ISO 9963-2:1996 mod    | a)  |
| Konduktivitet                    | 30       | mS/m       | 10%   | SS-EN 27888:1994             | a)  |
| Klorid                           | 3.6      | mg/l       | 10%   | SS-EN ISO 10304-1:2009       | a)  |
| Sulfat                           | 1.7      | mg/l       | 20%   | ISO 15923-1:2013 Annex G     | a)  |

### Förklaringar

\*\* Informationen har lämnats av kund. Eurofins ansvarar inte för information som tillhandahållits av kund eller i de fall denna information kan ha inverkan på analysresultatet.

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med \*

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Mätosäkerheten kan anges som avvikelser i % (+/-) av redovisad halt eller i absoluta tal (+/-) av redovisad halt. Angiven mätosäkerhet visas i samma enhet som resultatet om inget annat anges. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

<: mindre än, >: större än. Bakteriologiska resultat angivna som <1, <50 etc betyder "ej påvisad".

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet såsom de har mottagits.

Som mottagare av den här rapporten finns du i Eurofins kundregister. Vi värnar om dina personuppgifter. För att se hur, ta del av vår integritetspolicy på <https://www.eurofins.se/om-oss/integritetspolicy/>

AR-003v63

Sida 1 av 3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |         |     |                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|-----|-----------------------------|-----|
| Fluorid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1.5         | mg/l    | 15% | ISO/TS 15923-2:2017 Annex C | a)  |
| Radon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | < 10        | Bq/l    | 20% | SS-EN ISO 13164-4:2023      | a)  |
| COD-Mn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.33        | mg O2/l | 45% | SS-EN ISO 8467:1995 mod     | a)  |
| Ammonium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.13        | mg/l    | 20% | ISO 15923-1:2013 Annex B    | a)  |
| Ammoniumkväve (NH4-N)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.10        | mg/l    | 20% | ISO 15923-1:2013 Annex B    | a)  |
| Fosfat (PO4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.037       | mg/l    | 30% | ISO 15923-1:2013 Annex F    | a)  |
| Fosfatfosfor (PO4-P)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0.012       | mg/l    | 30% | ISO 15923-1:2013 Annex F    | a)  |
| Nitrat (NO3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | < 0.44      | mg/l    | 20% | ISO 15923-1:2013 Annex C    | a)  |
| Nitratkväve (NO3-N)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | < 0.10      | mg/l    | 20% | ISO 15923-1:2013 Annex C    | a)  |
| Nitrit (NO2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | < 0.0070    | mg/l    | 15% | ISO 15923-1:2013 Annex D    | a)  |
| Nitrit-nitrogen (NO2-N)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | < 0.0020    | mg/l    | 15% | ISO 15923-1:2013 Annex D    | a)  |
| NO3/50+NO2/0,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <1.0        | mg/l    |     | ISO 15923-1:2013            | a)  |
| Hårdhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8.0         | °dH     |     | Beräkning (Ca+Mg)           | b)* |
| Natrium Na (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.6         | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Kalium K (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.2         | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Kalcium Ca (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49          | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Järn Fe (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.039       | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Magnesium Mg (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.7         | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Mangan Mn (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.54        | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Aluminium Al (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.0086      | mg/l    | 35% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Antimon Sb (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.000046    | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Arsenik As (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.00026     | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Bly Pb (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.000098    | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Kadmium Cd (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | < 0.0000040 | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Koppar Cu (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.0035      | mg/l    | 25% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Krom Cr (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | < 0.000050  | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Nickel Ni (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00066     | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Selen Se (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | < 0.00050   | mg/l    | 35% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| Uran U (end surgjort)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.00044     | mg/l    | 20% | SS-EN ISO 17294-2:2023      | b)  |
| <p>Kemisk bedömning</p> <p>Tjänligt med anmärkning (enl. Livsmedelsverkets Dricksvatten från små dricksvattenanläggningar för privat bruk)</p> <p>Fluorid (Riktvärde tjänligt med anmärkning över 1,3 mg/l)</p> <p>Kommentar/bedömning från Eurofins Environment Testing Sweden AB:</p> <p>Kemisk bedömning</p> <p>Tjänligt med anmärkning (enl. Livsmedelsverkets Dricksvatten från små dricksvattenanläggningar för privat bruk)</p> <p>Mangan (Riktvärde tjänligt med anmärkning över 0,30 mg/l)</p> <p>Mikrobiologisk kommentar från Eurofins Food &amp; Feed Testing Sweden (Jönköping):</p> |             |         |     |                             |     |

## Förklaringar

\*\* Informationen har lämnats av kund. Eurofins ansvarar inte för information som tillhandahållits av kund eller i de fall denna information kan ha inverkan på analysresultatet.

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med \*

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Mätosäkerheten kan anges som avvikelser i % (+/-) av redovisad halt eller i absoluta tal (+/-) av redovisad halt. Angiven mätosäkerhet visas i samma enhet som resultatet om inget annat anges. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

<: mindre än, >: större än. Bakteriologiska resultat angivna som <1, <50 etc betyder "ej påvisad".

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet såsom de har mottagits.

Som mottagare av den här rapporten finns du i Eurofins kundregister. Vi värnar om dina personuppgifter. För att se hur, ta del av vår integritetspolicy på <https://www.eurofins.se/om-oss/integritetspolicy/>

Tjänligt (Bedömt enl. Livsmedelsverkets Dricksvatten från små dricksvattenanläggningar för privat bruk)

Förklaring till analysresultaten gällande din brunnsvattenanalys, se bifogat dokument.

**Utförande laboratorium/underleverantör:**

- a) Eurofins Water Testing Sweden, SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 10300
- b) Eurofins Environment Testing Sweden AB, SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 1125
- c) Uppgift från provtagare
- d) Eurofins Food & Feed Testing Sweden (Jönköping), SWEDEN, ISO/IEC 17025:2017 SWEDAC 1977

**Kopia till:**

Hultsfred-Vimmerby miljö och bygg (miljo.bygg@hultsfred.se)

Diin Fatimic, Rapportansvarig

Denna rapport är elektroniskt signerad.

---

**Förklaringar**

\*\* Informationen har lämnats av kund. Eurofins ansvarar inte för information som tillhandahållits av kund eller i de fall denna information kan ha inverkan på analysresultatet.

Laboratoriet/laboratorierna är ackrediterade av respektive lands ackrediteringsorgan. Ej ackrediterade analyser är markerade med \*

Mätosäkerheten, om inget annat anges, redovisas som utvidgad mätosäkerhet med täckningsfaktor 2. Mätosäkerheten kan anges som avvikelser i % (+/-) av redovisad halt eller i absoluta tal (+/-) av redovisad halt. Angiven mätosäkerhet visas i samma enhet som resultatet om inget annat anges. Undantag relaterat till analyser utförda utanför Sverige kan förekomma. Ytterligare upplysningar samt mätosäkerhet och detektionsnivåer för mikrobiologiska analyser lämnas på begäran.

<: mindre än, >: större än. Bakteriologiska resultat angivna som <1, <50 etc betyder "ej påvisad".

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utförande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. Resultaten relaterar endast till det insända provet såsom de har mottagits.

Som mottagare av den här rapporten finns du i Eurofins kundregister. Vi värnar om dina personuppgifter. För att se hur, ta del av vår integritetspolicy på <https://www.eurofins.se/om-oss/integritetspolicy/>

**Fastighetsuppgifter**

---

Fastighetsbeteckning  
VIMMERBY HEMSEBO  
1:5  
Adress  
Molid 135  
59896 Vimmerby

**Besiktningsuppgifter**

---

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Uppdragsnummer        | JE2981             |
| Besiktningsdatum      | 2025-03-05         |
| Besiktningsföretag    | OBM Ostkusten AB   |
| Besiktningsförrättare | Lars-Inge Karlsson |
| Närvarande            | Fastighetsägaren   |
| Giltig till och med   | 2026-03-05         |

**Väder vid besiktningsdagen**

---

|          |            |
|----------|------------|
| Vädertyp | Temperatur |
| Mulet    | 6          |

**Mäklare**

---

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Företagsnamn                              | Namn på mäklare      |
| Ludvig & Co Fastighetsförmedling Vimmerby | Magnus Christiansson |

## Byggnadsinformation

|                                                     |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsbeskrivning                                 | Byggnadsår                                                                             |
| Huset är ett 1½-planshus med källare och krypgrund. | 1935                                                                                   |
| Till eller ombyggnad                                | Övrigt                                                                                 |
| Tillbyggt 1969 och 2008                             | Besiktning invändigt gjord medsols (vänster varv). Huset var möblerat vid besiktningen |

### Byggnadsdel

|          |                                        |
|----------|----------------------------------------|
| Tak:     | Mansardtak och låglutande tak med plåt |
| Fasad:   | Träpanel                               |
| Fönster: | 3 glas energifönster                   |
| Stomme:  | Trästomme                              |
| Grund:   | Källare och krypgrund                  |

### Installationer

|              |                                              |
|--------------|----------------------------------------------|
| Värme:       | Direktverkande el, luftvärmepump och eldstad |
| Ventilation: | Självdreg                                    |
| Vatten:      | Egen brunn                                   |
| Avlopp:      | 3 kammarbrunn med infiltration               |

## Frågor till säljaren

### Uppgifter från ägare eller representant

Huset förvärvades 1989 av nuvarande ägare. Huset genomgick en större renovering 2007-08 då renoverades kök, badrum, wc/dusch. Fönster byttes och nytt vatten, avlopp och el i hela huset. Tillbyggt.

|                                             |     |                       |
|---------------------------------------------|-----|-----------------------|
| Har radonhalt i boendemiljön kontrollerats? | Nej |                       |
| Energideklaration                           | Ja  |                       |
| Regelbunden sotning?                        | Ja  |                       |
| Har brandskyddskontroll utförts?            | Ja  | Se separat protokoll  |
| Finns frågelista upprättad?                 | Ja  | Se upprättat dokument |

## Allmän reflektion

Den generella konditionen för hus från den här tiden varierar naturligtvis kraftigt beroende på vilket underhåll som utförts under den gångna tiden och på vilket sätt underhållet utförts. Det bör också upplysas om att det kan förväntas att det finns fuktrelaterade skador i krypgrunden i något avseende om golvbjälklaget har en träkonstruktion. Ofta finns en riskanalys eller rekommendation om teknisk fortsatt undersökning i besiktningsprotokollet och man bör överväga att beställa en sådan. Se även uppgifter om teknisk livslängd i slutet av protokollet.

Som köpare av en fastighet är det alltid klokt att inte bara ta del av besiktningsutlåtandet, men även att kontakta besiktningsmannen gällande texternas innebörd samt för övriga frågeställningar.

Lars-Inge Karlsson  
OBM gruppen .  
070-650 24 40  
lars-inge.karlsson@obm.se

| Besiktningsresultat                                                                           |   |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningsbart |   |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Byggnadsdel                                                                                   | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>UTVÄNDIGT</b>                                                                              |   |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tak                                                                                           |   |   | X |   | Takbeklädnaden på huvudbyggnad har underhållsbehov och bör åtgärdas. Regnskydd saknas på skorsten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hängrännor/stuprör                                                                            | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fasad                                                                                         | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fönster                                                                                       | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dörrar                                                                                        | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sockel                                                                                        |   | X |   |   | Sprickor förekommer i normal omfattning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mark                                                                                          | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Balkong                                                                                       | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vind                                                                                          | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parallelltak                                                                                  |   |   | X |   | Delar av huset saknar vind eftersom innertaket och yttertaket löper parallellt (parallelltak). Risk finns att skador kan finnas både från utvändigt takläckage och fuktig bostadsluft som kondenserar i parallelltaket vilket inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Viktigt är att man kontinuerligt ser över den yttre taktäckningen samt att ventilationen i bostaden fungerar tillfredsställande. |
| Krypgrund                                                                                     |   |   |   | X | Uteluftsventilerade krypgrunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador.<br>Befintlig krypgrund har inte kunnat besiktigas i sin helhet eftersom ingen inspektionslucka finns till grunden.<br>Vid besiktningen lossades ventil i grundmuren där fotografering utfördes.                                                                                                                        |
| Uterum                                                                                        | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>INVÄNDIGT</b>                                                                              |   |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Entréhall                                                                                     | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Allrum                                                                                        | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kök                                                                                           |   | X |   |   | Fuktskydd saknas under diskbänkens vatteninstallationer. Avloppsslangen till diskmaskin är ej klamrad i vägg/skåp.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Groventré                                                                                     | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klädkammare                                                                                   | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wc                                                                                            | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tvättstuga/dusch                                                                              | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vardagsrum                                                                                    | X |   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Besiktningresultat                                                                           |   |   |   |   |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedömningsskala: 1 = Utan anmärkning, 2 = Påpekande, 3 = Bör åtgärdas, 4 = Ej besiktningbart |   |   |   |   |                                                                                         |
| Byggnadsdel                                                                                  | 1 | 2 | 3 | 4 | Anmärkning                                                                              |
| ÖVREPLAN                                                                                     |   |   |   |   |                                                                                         |
| Trappa                                                                                       | X |   |   |   |                                                                                         |
| Allrum                                                                                       | X |   |   |   |                                                                                         |
| Wc/dusch                                                                                     |   | X |   |   | Rör klamrade i duschzone. Olämplig placering av rör, vilket ökar risken för fuktskador. |
| Sovrum 1                                                                                     | X |   |   |   |                                                                                         |
| Snedgarderob1-2                                                                              | X |   |   |   |                                                                                         |
| Klädkammare                                                                                  | X |   |   |   |                                                                                         |
| Sovrum 2                                                                                     | X |   |   |   |                                                                                         |
| Snedgarderob 3-4                                                                             | X |   |   |   |                                                                                         |
| KÄLLARE                                                                                      |   | X |   |   | Utreglade väggar förekommer på källarväggar, se därför kommentar/riskanalys.            |

### Kommentarer och riskanalys

#### Yttertak:

Plåtar på tak bör kontrolleras och justeras/kompletteras i erforderlig omfattning. Ett väderskydd bör även monteras på skorstenen

#### Krypgrund:

En krypgrund är en riskkonstruktion med avseende på fukt- och mikrobiella skador. Inspektionslucka saknas och det rekommenderas därför att en sådan lucka tas upp så att grunden kan besiktas. Se även info på protokollets sista sida Pos. 10.

#### Fuktindikering.

Fuktindikering har utförts stickprovsmässigt i våtutrymmena samt kök utan att någon onormal fuktindikation har erhållits.

## Bilder och beskrivningar

---



Krypgrund tillbyggnad



Krypgrund äldre del bild genom ventil i grundmur



Yttertak med brister



Baksida hus

---

Datum

**2025-03-05**

**Lars-Inge Karlsson**

Besiktningsförrättare

## **Allmänna villkor**

### **1. Besiktningens omfattning**

Uppdraget omfattar en överlåtelsebesiktning varvid besiktningsförrättaren genomför en okulär byggnadsteknisk undersökning av fastighetens bostadsbyggnad vid besiktningstillfället. Besiktningen kan avse även andra byggnader på fastigheten om detta särskilt överenskommits. Besiktningen sker med utgångspunkt från fastighetens ålder och skick.

Till grund för besiktningen ligger de handlingar som besiktningsförrättaren tillhandahållits och som antecknats i besiktningsutlåtandet. I granskningen ligger inte att kontrollera lämnade uppgifter, såvida inte en uppgift bedöms som felaktig.

Med okulär besiktning avses en besiktning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader och mark. Tillgängliga utrymmen är sådana som kan nås genom öppningar, dörrar och inspektionsluckor och vilka medger en besiktning av hela eller större delar av utrymmet och som åtminstone är krypbara.

Ej besiktigade utrymmen skall i besiktningsutlåtandet antecknas liksom anledningen till detta. Lösöre och annat som försvårar besiktningen flyttas ej av besiktningsförrättaren.

Yttertak med takbeklädnad som besiktningsmannen bedömer som olämplig eller riskabel att beträda besiktigas ej.

I besiktningsutlåtandet skall besiktningsförrättaren notera sådana avvikelser som en köpare med fog inte har att förvänta sig vid köpet. Skavanker och andra byggnadstekniskt obetydliga uppgifter noteras ej.

Besiktningen fullgör endast en del av köparens undersökningsplikt och beställaren skall ta aktiv del i besiktningsutlåtandet och avgöra huruvida rekommendationer från besiktningsmannen gällande åtgärder eller fördjupade undersökningar skall genomföras eller inte. Det ligger normalt i köparens totala undersökningsplikt att på annat sätt undersöka utrymmen eller ytor som inte varit fysiskt möjligt att besiktiga vid överlåtelsebesiktningen, t.ex. ej besiktningsbara krypgrunder och vindar.

Besiktning av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs endast genom en okulär erfarenhetsmässig bedömning av det som utan ingrepp är tillgängligt och synligt.

Det åligger uppdragsgivaren att ansvara för att återställning av el sker efter ev. kontroll av jordning eller jordfelsbrytare.

Säljaren skall på besiktningsförrättarens begäran lämna uppgifter om förekomsten av de avvikelser i byggnaden från vad en köpare med fog haft anledning räkna med och som säljaren känner till. Säljaren kan inte bli ansvarig för avvikelser som han upplyst köparen om. Om upplysningar ej lämnats av säljaren antecknas detta i utlåtandet.

### **2. Riskanalys**

Besiktningsförrättaren lämnar utlåtande om byggnadens skick utifrån sina iakttagelser samt egna och allmänt kända erfarenheter om särskilda risker förknippade med jämförliga byggnader.

Synliga fuktfläckar, nedböjningar eller andra tecken kan påverka bedömningen. Allmän kunskap om området eller särskild kunskap om viss byggnadsteknik kan också påverka bedömningen.

Det är viktigt att observera att riskanalysen inte kan omfatta

muntliga upplysningar som besiktningsförrättaren inte fått del av. I besiktningsutlåtandet redovisar besiktningsförrättaren sin bedömning.

Besiktningsmannen kan om en konstruktion eller byggnadsdel inte säkert kan bedömas vid besiktningen välja mellan att upprätta en riskanalys eller att rekommendera en fortsatt teknisk undersökning.

Riskanalys av befintliga installationer avseende el, vvs och ventilation utförs inte men däremot kan besiktningsförrättaren rekommendera en fortsatt teknisk undersökning om så anses befogat.

### **3. Fortsatt teknisk utredning**

Finner besiktningsförrättaren att behov föreligger av fortsatt teknisk utredning skall detta antecknas i utlåtandet. Om konstruktion riskanalyserats eller rekommenderats fortsatt teknisk undersökning kan anspråk p.g.a. skador i densamma ej ställas mot besiktningsförrättaren. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i besiktningsuppdraget.

### **4. Undantag**

Besiktning av befintlig maskinell utrustning, värmeanläggningar, elektriska anordningar/apparater/armaturer/styrutrustningar, eldstäder samt rökgångar ingår inte i uppdraget.

Undersökning innehållande Ingrepp, mätning, provtryckning etc. ingår ej i besiktningsuppdraget. Stickprovskontroll av jordning i uttag i våtutrymmen utförs dock. Termostater och reglersäkerhetsventiler etc. funktionstestas ej. Inom ramen för detta uppdrag lämnas ej förslag till avhjälpande av fel.

Skador eller olägenheter orsakade av husdjur ingår ej att bedöma i detta uppdrag.

Bedömning av material som kan innehålla miljöfarliga ämnen såsom asbest, pcb etc. ingår ej i besiktningens omfattning.

### **5. Ansvarsbegränsningar**

Besiktningsföretaget ansvarar, med nedan angivna begränsningar, för skada som han förorsakar genom vårdslöshet eller försummelser vid uppdragets utförande. Besiktningsuppdraget består av en muntlig och en skriftlig del och besiktningsföretaget ansvarar endast för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot sin uppdragsgivare.

Besiktningsföretagets sammanlagda skadeståndsskyldighet för ett och samma uppdrag begränsas till 15 basbelopp.

Besiktningsföretaget ersätter inte skadebelopp upp till ett halvt basbelopp. Krav gentemot besiktningsföretaget skall anmälas till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas (reklamation). Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Sker inte reklamation inom de tider som angivits i denna punkt, förlorar den skadelidande rätten att åberopa skadan. Utöver vad som angivits i ansvarsbegränsningen har besiktningsföretaget inget ansvar p g a uppdraget och dess utförande. Besiktningsföretaget har tecknat

konsultansvarsförsäkring för denna typ av uppdrag.

Det åligger alltid den skadedrabbade att i händelse av skada begränsa denna och dess följdverkningar. Skador eller följdverkningar därav som beror på underlåtenhet ersätts ej.

Vid beräkning av ev. skadebelopp nedsätts beloppet i samtliga fall för ålder och normal förslitning s.k. åldersavdrag.

## **Bilaga till besiktningsprotokoll med förklaringar till bedömningssätt vid överlåtelsebesiktning**

### **Bedömningsgrunder**

OBM Gruppen har valt att redovisa besiktningsresultatet i kolumner där stegen, ”utan anmärkning”, ”påpekande” och ”bör åtgärdas” är de varianter som förekommer. Detta system används för att den som läser protokollet skall förstå vikten av den anmärkning som förekommer. Anmärkning under kolumnen påpekanden kan dock betyda olika saker beroende på vad som anmärkts. Ofta finns en kommentar, riskanalys eller liknande som kompletterar påpekandet längst ner på sidan 3 under rubriken kommentar/riskanalys. Det är därför mycket viktigt att den text som står under ”kommentar/riskanalys” läses mycket noggrant eftersom det är där besiktningsförrättaren ofta utvecklar sina bedömningar. Det är också viktigt att inse att besiktningsmannen skall avgöra om fel som ev. förekommer kan anses vara normalt eller inte med tanke på husets ålder och skick. Den fjärde kolumnen används för att informera uppdragsgivaren om att utrymmet eller byggnadsdelen inte varit tillgänglig för besiktning vid besiktningstillfället.

### **Information till säljare**

Om säljaren är med vid besiktningen eller tillgänglig på annat sätt så går OBM's besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om besiktningsmannen erhåller muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet. Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och/eller upplysningar. Ersättning till OBM för denna besiktning kan ingå i premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning eller att upphäva mäklarens försäljningsuppdrag så har OBM rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista.

### **Information om köpargenomgång**

Om besiktningen har utförts med säljaren som uppdragsgivare så rekommenderar vi att köparen överväger att låta utföra en s.k. köpargenomgång. Vid en köpargenomgång går man igenom huset på plats och informerar om det som noterats i protokollet. Detta för att öka förståelsen och minska risken för missförstånd. När man är på plats är det också lättare för besiktningsmannen att besvara frågor och funderingar på ett pedagogiskt sätt. Köpargenomgången kan även genomföras via telefon men det medför en risk att besiktningsmannen ev. inte kan besvara alla frågor på samma sätt.

### **Allmän information**

#### **Vad är fukt?**

Fukt är en naturlig del av vår miljö och livsnödvändig för oss alla. Ibland kan dock fukt ställa till med bekymmer i våra bostäder och byggnader. I våra hus fortgår hela tiden fuktvandringar såväl inifrån som utifrån. Inifrån genom brukarna från t.ex. matlagning, duschning, mm. och utifrån genom t.ex. regnvatten, snö, ytvatten, fukt från marken, etc. I vissa fall medför dessa fuktvandringar skador på fukt känsligt material och skapar sekundärskador såsom mikrobiella skador, kemiska emissioner eller t.ex. formförändringar men även estetiska skador.

#### **Radon i luft**

Radon är en gas som uppkommer när radioaktivt material sönderfaller. Radon är en lättflyktig gas utan lukt eller annan egenskap vi normalt sett kan uppleva.

Socialstyrelsen har lagt ut riktlinjer med målsättningen att samtliga bostäder skall ha en radongashalt som understiger 200 Bq/m<sup>3</sup> före 2020. Vid besiktningar anger därför generellt sett våra besiktningsmän att radonförekomsten bör kontrolleras om inte mätprotokoll finns tillgängligt. Detta behöver inte alltid innebära att mätning behöver ske utan att kontakt med kommunens miljöförvaltning kan ge vägledning i denna fråga.

Radon kan härröra både ur byggnadsmaterial och ur marklagren under byggnaden.

#### **Radon i vatten**

Vissa hus har egen brunn för dricksvatten eller tar vatten via gemensam vattenbrunn. Radonhalten i vatten bör ej överstiga 1000 Bq/l vatten.

#### **Vattenkvalité**

Vatten tagna ur egna brunnar eller gemensamma brunnar bör kontrolleras med jämna mellanrum för att vara säkra på att vatten-kvalitén är tillfredsställande. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning.

#### **Asbest**

Asbest är ett hälsofarligt ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader byggda mellan åren 1940 och 1979. Framförallt kan man finna asbest i eternit för tak och väggar, i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial m.m. Användningen av asbest förbjöds inom byggsektorn 1982. Mer information finns på Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om asbest, AFS 2006:1

#### **Energideklaration**

Villor till försäljning skall, enligt ny lag, efter den 1a januari 2009 vara energideklarerade. Villor som är energideklarerade skall sedan alltid ha en energideklaration som inte är äldre än 10 år vid försäljning.

Nyproducerade byggnader ska ha en deklaration i samband med färdigställandet.

#### **Avloppssystem**

Besiktningen omfattar inte egna eller gemensamma avlopps-anläggningar. Rådgör med kommunens miljöförvaltning för vägledning om den aktuella fastigheten avloppssystem.

#### **Provtryckning av rökgångar**

Besiktningen omfattar inte undersökning av rökgångar och dess täthet etc. Vår generella inställning är att kontakta skorstensfejaren om den murade skorstensstocken inte kontrollerats de sista 5-6 åren. Eldstäder som inte används erhåller normalt sett automatiskt eldningsförbud.

#### **Brandskyddskontroll**

Föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll MSBFS 2014:6 anger vilka krav som föreligger på eldstäder.

### **Tak och vindar**

#### **1. Plana/låglutande tak**

Ett plant eller låglutande tak kräver i regel mer underhåll och är svårare att kontrollera än t.ex. ett vanligt sadeltak med inspekterbar vind. Skadorna som uppträder efter läckage eller t.ex. kondensation är ofta missfärgade innertak, rötskadad råspont etc.

Eftersom takkonstruktionerna i regel inte medger besiktnings-möjligheter av takkonstruktionen i sig finns ytterst begränsade möjligheter för besiktningsmannen att bedöma dess kondition och funktion.

Takets funktion påverkas i första hand av ångspärrens täthet, men också av bl.a. isoleringstjocklek, i vissa fall av takets ventilation etc. Eftersom det också oftast krävs relativt omfattande förstörande håltagning för att säkert undersöka takkonstruktionerna ses denna konstruktion därför som en s.k. dold konstruktion. Det är dock alltid ytterst upp till köparen att bedöma vilka undersökningar som skall vidtagas och vilka risker man accepterar.

Takbeklädnader av papp kräver regelbunden kontroll och underhåll. Takpapp har en förväntad livslängd om ca 20 år medan takduk har ca 30 år eller mer, vilket även gäller beklädnader av plåt.

#### **2. Äldre takpannor av tegel eller betong samt gammal underlagspapp på yttertak**

Det föreligger påtaglig risk för fuktgenomslag igenom gamla takpannor. Orsaken är att takpannorna fuktar igenom vilket medför skador på läkt och underlagspapp och ev. underliggande konstruktion. Takpannor får med åren frostsprängningar vilket innebär ökad risk för läckage. Äldre underliggande takpapp har även en bristande förmåga att fungera tillfredsställande på grund av att tätskiktet torkat ut och vatten kan läcka igenom och skada underliggande konstruktioner.

Mosspåväxt och liten överlappning på takpannorna, liten taklutning och utsatt läge medför också ökad risk.

Normal underhållsintervall för underlagspapp och takpannor är ca 30-40 år.

#### **3. Vind med mikrobiella skador**

En vind som har mikrobiella skador på yttertakens insida och där läckage genom yttertaket kan uteslutas bör undersökas noggrant. Orsaken kan vara att varm ineluft tränger upp på vinden på grund av otätheter i vindsbjälklaget. Den varma luften som befuktats i inomhusmiljön kan kondensera eller skapa en hög fuktighet i det kallare yttertaket. Om detta inträffar är det av största vikt att även undersöka byggnadens allmänventilation, vindens isoleringstjocklek, ångspärr, ventilationsspalter m.m.

Fasader

#### **4. Tegelfasader med missfärgning saltutfällningar, med utsatt läge m.m.**

Hög fuktinträngning i tegelfasader leder ofta till att bakomvarande konstruktioner erhåller mikrobiella skador. Orsaken kan vara undermålig luftspalt bakom skalmuren, undermålig vattenavledning i dess nederkant eller brukspill som leder in fukten i väggkonstruktionen. Även s.k. sommarkondens kan inträffa när varm solinstrålning träffar den fuktiga väggen och medför fuktvandring in i väggkonstruktionen.

#### **5. Enstegsfasader**

Nyare hus med s.k. tunnputs där putsen sitter direkt på vägg-isoleringsskivan kallas enstegsfasad.

Dessa ytterväggar saknar ventilationsspalt i väggkonstruktionerna och risk för fuktinträngning i vägg föreligger. Skadorna i väggarna förblir ofta osynliga både invändigt och utvändigt i inledningsskedet.

En teknisk undersökning av en sådan fasad medför relativt omfattande håltagning.

### **Källare**

#### **6. Källarväggar**

Om källarytterväggarnas utvändiga fuktisolering består av tjärstrykning har denna en begränsad livslängd (ofta ca 15-25 år). Detta innebär att utvändiga åtgärder i många fall skall ses som naturligt och nödvändig efter denna tidsperiod. Om den utvändiga fuktisoleringen förlorar sin täthet kan det medföra skador på ytterväggarnas insida, se även utreglade väggar nedan.

#### **7. Utregling på källarväggarnas insida**

Om utregling förekommer på källarytterväggarnas insida kan fukt- och mikrobiella skador uppstå, främst i dess nederdel. Träreolar, syllar och väggskivor riskerar att utsättas för hög fuktighet med mikrobiella skador som följd.

Även kondensutfällning kan förekomma i väggarna vid för väggarna ogynnsamma temperaturer.

### **Golvkonstruktioner**

#### **8. Flytande golv på betongplatta**

Flytande golv betraktas ofta som en riskkonstruktion då konstruktionen generellt sett har flera möjliga fuktrelaterade brister. Organiskt material under golvets ångspärr eller cellplast exponeras ofta för en hög fuktighet från betongplattan och mikroorganismer erhåller en acceptabel livsmiljö. Detta kan på sikt medföra lukter eller annan oangenäm luftkvalité inomhus.

Ytter- och innerväggssyllar saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

#### **9. Uppreglade golv på betongplatta**

Det uppreglade golvets risker ligger generellt sett i följande, organiskt material såsom träreolar, spånrester m.m. ligger i kontakt med den betongplattan som om den är fuktig ger upphov till mikrobiella skador.

Den överliggande isoleringen ger en temperaturskillnad som skapar en högre relativ fuktighet under densamma. Det är dessutom inte ovanligt att betongplattan har ingjutna regler med stor risk för mikrobiella skador som följd. Ytter- och innerväggssyllarna saknar i många fall fuktspärr, under dess undersida, vilket kan ge samma typ av skador som i golvet.

### 10. Torpargrund/kryppgrund

Den självdragsventilerade kryppgrunden betraktas i de flesta fall som en riskkonstruktion. Orsaken är bl.a. den förhöjda fuktigheten i grunderna under sommarhalvåret som ofta kan leda till mikrobiella skador. Avsaknad av fuktspärr med högt fukttillskott från marken till grunden kan också vara en orsak liksom kylande berg i dagen i grunden m.m. Vi anser det vara mycket viktigt att alltid ta upp en lucka och inspektera grunden om detta rekommenderas i besiktningsprotokollet. Om grunden inte bedöms vara fysiskt besiktningsbar kan det vara nödvändigt med håltagning i bjälklaget för kontroll av dess status.

### 11. Fönster

Fönster med isolerkassetter och 3 glasfönster kan med tiden tappa sin täthet och ge upphov till missfärgningar mellan fönsterrutorna. Detta är i huvudsak en skada av estetiskt natur då fönstrets isolerings-förmåga bara marginellt påverkats. Fönster av aktuell typ anses generellt sett ha en livslängd på ca 25-30 år även om nyare fönstertyper anses ha en längre livslängd än de äldre från slutet av 1970-talet och början av 1980-talet. Fönster av typen tvåglasfönster och fönster med träkarmar anses ha en liknande teknisk livslängd (25-30 år) som ovan nämnda fönstertyper även om skadorna istället är orsakade av fukt- och rötskador.

### 12. Äldre badrum

Äldre badrum med kakel och eller klinkers har ofta svagheter gällande bakomvarande tätskikt och golvbrunnens anslutning till tätskiktet. Golvbrunnen och rören är ofta gjorda av gjutjärn och kan vara rostangripna. Risken för fuktskador bedöms därför vara högre.

### 13. Klinkers på träbjälklag

Klinkers på träbjälklag är i många fall en olämplig konstruktion då mindre rörelser alltid uppstår i träkonstruktioner dels beroende på årstidsförändringar men även på grund av belastningar. Detta kan leda till sprickor i klinkers, klinkerfogar och/eller i underliggande tätskikt. Om underliggande tätskikt skadas i våtutrymmen riskeras att fuktskador uppstår om golvet exponeras för vatten.

### 14. Golvbrunnar

Golvbrunnens anslutning till golvytskiktet är av största vikt för våtrumsgolvets funktion. Det finns därför en branschrekommendation som säger att om våtutrymmet renoverades efter 1990 så bör golvbrunnen bytas och efter 2007 så skall den bytas. Gjutjärnsbrunnar skall dock alltid bytas. Om golvbrunnen är smutsig vid besiktningen kan inte anslutningen till omgivande tätskikt eller ytskikt bedömas, vilket då noteras i protokollet.

### Risakanalys och fortsatt teknisk undersökning

Det är i många fall svårt eller omöjligt att fastställa vissa byggnadskonstruktioners kondition och funktion vid överlåtelsebesiktningen utan håltagning och användande av tekniska hjälpmedel såsom t.ex. fukt- och temperaturgivare.

Risakanalysen och rekommendationen om fortsatt teknisk undersökning ger därför besiktningsförrättaren möjlighet att varna för risker och rekommendera undersökningar som inte ingår i en överlåtelsebesiktning. Ofta kan förrättaren inte bedöma om föreliggande konstruktioner fungerar tillfredsställande eller inte.

Många konstruktioner fungerar förträffligt trots att dessa rent generellt betraktas som riskkonstruktioner medan andra likadana konstruktioner inte alls fungerar tillfredsställande.

För en beställare av en överlåtelsebesiktning är det därför viktigt att ta aktiv del av besiktningsprotokollet och avgöra om t.ex. den fortsatta tekniska undersökningen skall utföras, eller om man som beställare kan tänka sig att ta föreliggande risker och lägga in dessa i den totala kalkylen av fastighetsköpet.

## Avskrivningstider för olika material och installationer

Följande lista redovisar generell teknisk livslängd för installations- och byggnadsmaterial.

### Utvändigt

#### Tak:

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Takpapp                                        | 20 år |
| Takduk                                         | 30 år |
| Takpapp, under takpannor                       | 30 år |
| Korrugerad takplåt<br>(underliggande takpapp)  | 35 år |
| Bandfalsad plåt<br>(med underliggande takpapp) | 35 år |
| Plåtdetaljer                                   | 35 år |
| Hängrännor o stuprör                           | 25 år |
| Underlagstak                                   | 40 år |

#### Fasader:

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Träpanel                    | 40 år |
| Färg på fasad o trädetaljer | 10 år |
| Puts                        | 30 år |

#### Fönster:

|              |       |
|--------------|-------|
| Isolerglas   | 25 år |
| Fönster, trä | 40 år |
| Dörrar       | 35 år |

#### Källarytternväggar:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Fuktisolering, tjära | 25 år |
| Dräneringsledning    | 25 år |

### Invändigt

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Målning/tapetsering | 10 år |
| Plastmatta på golv  | 15 år |
| Laminatgolv         | 20 år |
| Parkett             | 40 år |

### Invändigt

#### Ytskikt våtutrymmen

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Våtrumsmatta                                        | 25 år |
| Tätskikt under klinker                              | 30 år |
| Tätskikt under klinker<br>(dispersion cax1980-1995) | 15 år |
| Våtrumstapeter                                      | 15 år |

#### Installationer för vatten

|                                                  |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar, gjutjärn                       | 50 år |
| Avloppsledningar, pvc<br>(installerad före 1974) | 25 år |

|                                                  |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| Avloppsledningar pvc<br>(installerad efter 1974) | 40 år |
|--------------------------------------------------|-------|

|                  |       |
|------------------|-------|
| Vattenrör galvad | 35 år |
| Vattenrör koppar | 50 år |

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| Värmeledningar och<br>radiatorer av stål | *     |
| Porslin                                  | 30 år |

#### Elinstallationer

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kablage, centraler | 45 år |
|--------------------|-------|

|          |       |
|----------|-------|
| Vitvaror | 10 år |
|----------|-------|

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Varmvattenberedare  | 20 år |
| Luft/luft värmepump | 8 år  |
| Värmepumpar, övriga | 15 år |

\*Kan ej anges, beror av hur mycket luft systemet påverkats av.

Uppgifterna kommer bl.a. från renoveringshandboken, SABO avskrivningsregler, meddelande M84:10 Statens institut för byggforskning samt erfarenhetsmässiga värden.

# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](https://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadsräkning, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)

# LUDVIG & CO

## Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



### Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerar rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



### Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



### Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



### Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



### Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

## LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor [ludvig.se](http://ludvig.se). Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# LUDVIG CO

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.