

Lantligt boende, Gesäter

DALS-ED SOLBERG 1:3



LUDVIG  CO



Bostadshus högt fint beläget

Äldre bostadshus mellan Geäster och Rölunda, högt fint beläget med tillhörande uthus.



Henrik Pålsson
Ansvarig mäklare
0525-64231
0705-187045
henrik.palsson@ludvigfast.se



Martin Melin
Assisterande mäklare
0530-494 34
martin.melin@ludvigfast.se



Tanumshede
Industrivägen 3 D
0525-642 31

LUDVIG & CO



Utsikt över dalgången

Fastighetsbeteckning	Dals-Ed Solberg 1:3
Adress	Solberg 210
Boyta	100 kvm
Biyta	10 kvm
Taxeringsvärde	442 000 SEK

**Utgångspris:
950 000 SEK**

**Visning: 2026-08-07
kl 16:00-17:30**

Öppen budgivning

Beskrivning

Inledning

Fastigheten belägen mellan Rölanda och Gesäter ca 12 km söder om Dals-Ed. Huset beläget högt fint på en kulle med utsikt över dalgången. Byggnaderna utgjorde tidigare gårdscentra till gården Solberg.

Byggnader

Bostadshus

Bostadshus i 1 1/2-plan från 1800-talet uppförd i 1½-plan. Stenlagd grund, trästomme, träfasad och yttertak av lertegel. Fönster av typen 2-glas. Bostaden har ett vattenburet värmesystem kopplat till en bergvärmepump från 2014, vedspis och öppen spis finns också som komplement, sotningsprotokoll från 2020 se bilaga. Vatten tas från egen borrhälsbrunn på egen mark som delas med Solberg 1:2 och avloppet leds till en trekammarbrunn med markbädd på grannes mark, servitut finns. Mer information gällande husets skick se överlåtelsebesiktning.

Planlösning

Entréplan med farstu, hall, wc/dusch, kök, skafferi och tvådelat vardagsrum. Övervåningen med hall, förråd med varmvattenberedare och expansionskärl, allrum samt två sovrum.

Utförda renoveringar

Takbyte utfördes 2023 med ny plåt, hängrännor och stuprör.

Uthus

Äldre träbyggnad under plåttak i stort renoveringsbehov. I källaren finns bl.a vattenpump och hydrofor.

Fel, brister, friskrivning

Information gällande husets skick se nyligen utförd överlåtelsebesiktning.

Säljaren har aldrig bott på fastigheten och kommer i ett köpekontrakt friskriva sig från ev. fel och brister i fastighet och byggnader.

Spekulanter uppmanas undersöka fastigheten





med dess byggnader noggrant för att bilda en egen uppfattning om dess skick.

Inteckningar

Fastigheten överlättes inteckningsfri.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 235 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 207 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 442 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

Värdeåret är: 1940.

Typkod

220 Småhusenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Text om rättigheter nedan är hämtade direkt från fastighetsregistret, se även bifogade kartor.

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Kärnsjön, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2012-11-07, Registreringsdatum: 2014-10-27, Senast ändrad: 2025-10-06).

Rättigheter, last

Officialservitut: Rätt att använda och underhålla väg i sträckningen a-c, för in- och utfart. - Väg, Officialservitut: Rätt att taga vatten i befintliga brunnen b samt dit bibehålla ledningar i sträckning c och d. -Vattentäkt.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsledning samt del av avloppsanläggning i sträckningen d-e. - Avlopp, Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsanläggning och dess utloppsledning i sträckningen e-f. - Avlopp, Officialservitut: Rätt att använda och underhålla väg i sträckningen b-c, för in- och utfart. - Väg.

Driftskostnad

Totalt ca 44 000 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El/uppvärmning: 30 000 SEK/år

Sotning: 900 SEK/år (1 tillfälle)

Tömning avlopp: 1500 SEK/år (1 tillfälle)

Försäkring: 5000 SEK/år

Fiberförening: 250 SEK/år (vilande)

Fastighetsskatt/avgift: 3 315 SEK/år

Sophämtning 3000 kr/år

Kostnaderna är uppskattade då huset endast varit använt till fritidshus/jaktstuga senaste åren.

Pris

Utgångspris: 950 000 SEK

Visning

Fredag den 7 augusti mellan kl 16:00-17:30.

Anmälan till visning sker i första hand på hemsidan.

Försäljningsätt, bud

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 950 000 SEK.

Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande (budgivning).

Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Bud lämnas till mäklaren via:

Telefon: 0705-187045

Epost: henrik.palsson@ludvigfast.se

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Nuvarande ägare

Fredrik Orvelin, Strömstad
Petter Orvelin, Spanien
Johan Orvelin, Strömstad

Semester

Mäklarna har semester veckorna 29, 30, 31 dvs från den 13 juli och är åter måndag 3 augusti.





Kök



Häll



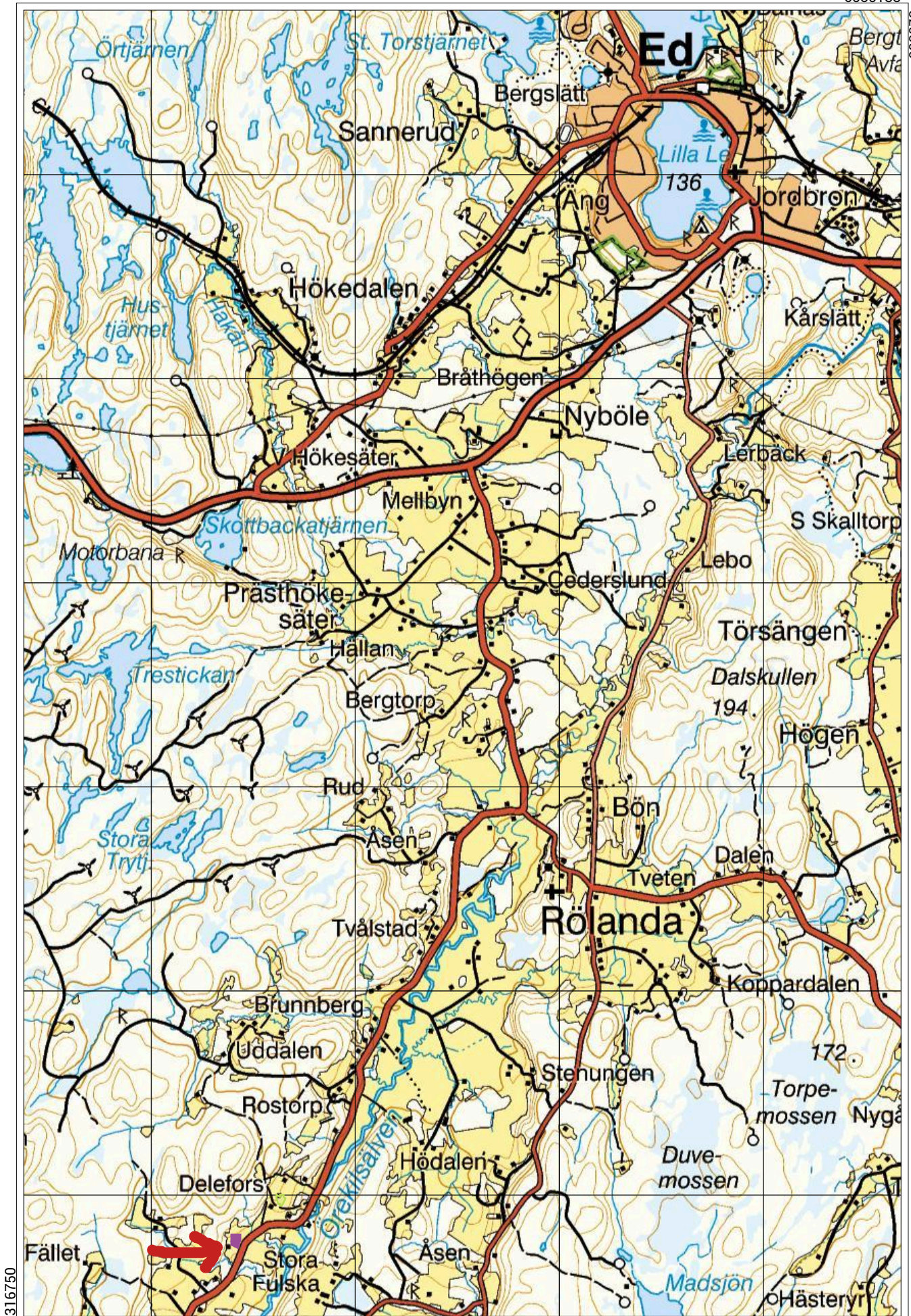
Badrum

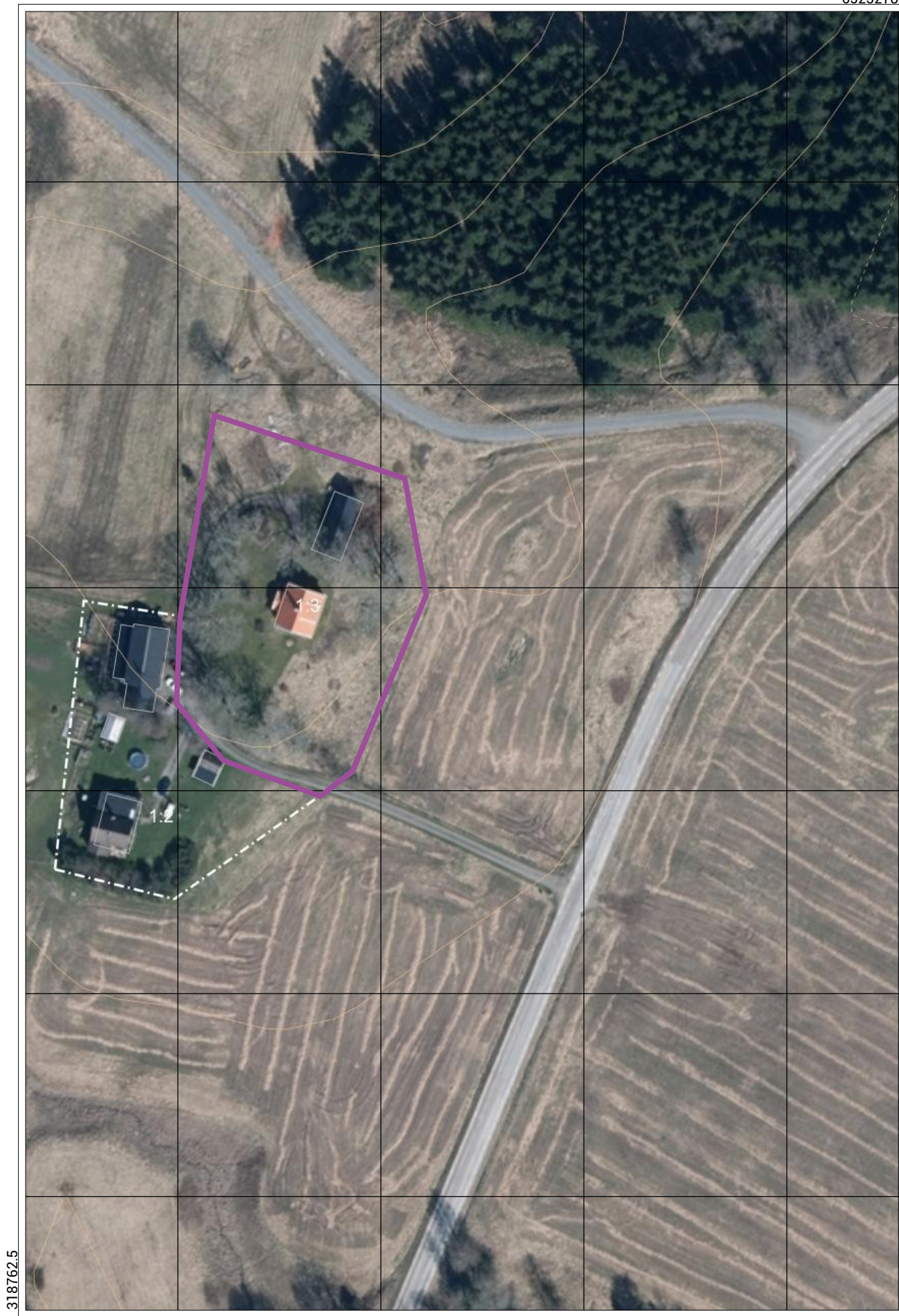


Nedre plan



Vardagsrum





Plankarta

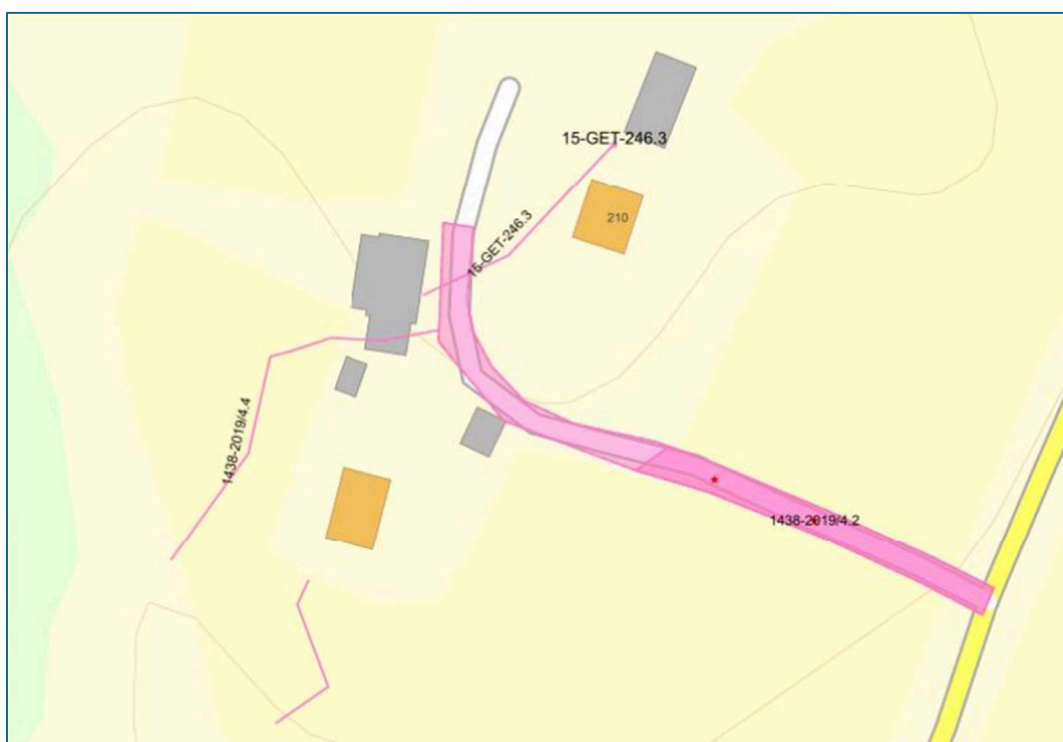
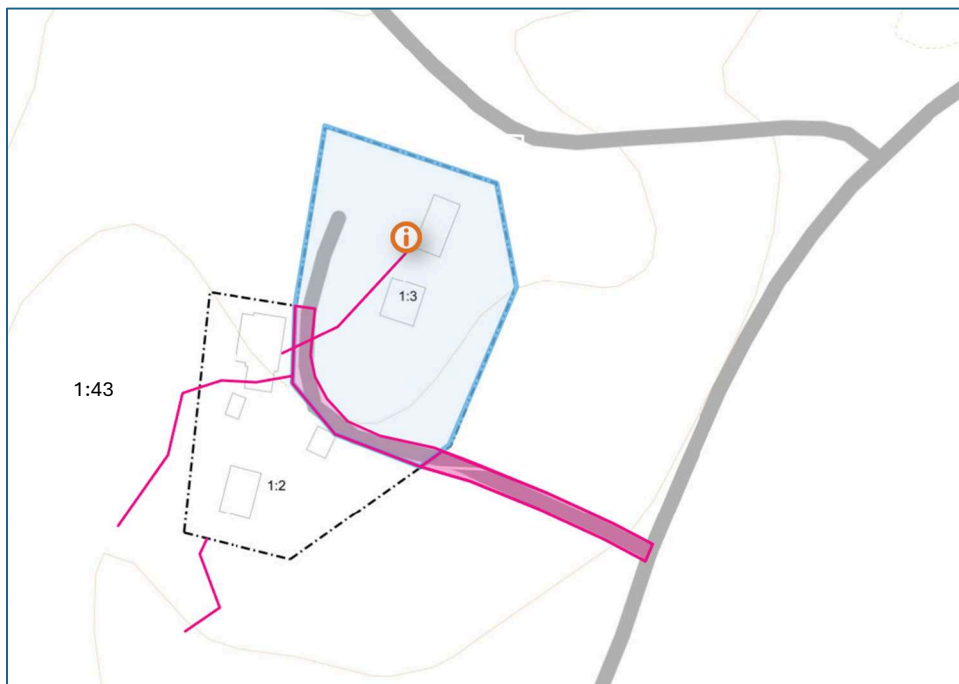
Hela fastigheten ligger inom vattenskyddsområde mot Örekilsälven/Kärnsjön

Belastande servitut infartsväg för Solberg 1:2, 1438-2019/4.1

Förmåns servitut på infartsväg över Rölanda-Torp 1:43, 1438-2019/4.2

Förmåns servitut gällande avlopp både över Solberg 1:2 och Rölanda-Torp 1:43, 1438-2019/4.3

Belastande servitut gällande vattenbrunn och ledningar för Solberg 1:2, 1438-2019/4.4



ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Solberg 1:3
Solberg 210, 668 93 Dals-Ed



Fukt och Byggekonsult AB
Åsbräcka 335, 463 94 Lilla Edet
Tel: 010-1679999
Organisationsnummer: 559035-9286
Innehar F-skattsedel

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren 3

Okulär besiktning 3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör 4

Interiör - Hela huset 6

Interiör - Entréplan 6

Interiör - Övre plan 7

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Dals-Ed
Fastighetsbeteckning	Solberg 1:3
Adress	Solberg 210
Postnummer/ort	668 93 Dals-Ed
Fastighetsägare	Johan, Fredrik och Petter Orvelin

Beställare	Namn: Johan, Fredrik och Petter Orvelin
Protokollnummer	FBÖ-12740
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-06-16, 09:00
Närvarande	Henrik Pålsson, mäklare Frans Elfving, Fukt och Byggkonsult AB

Besiktningens genomförande och omfattning Besiktningen är främst okulär, men omfattar även stickprovvis kontroll och fuktmätning av konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant. Utrymmen där vatten hanteras fuktindikeras. Jordade eluttag funktionskontrolleras stickprovvis. En lekmanmässig besiktning av elsystemet utförs. För fullständig besiktning av elsystemet måste en behörig elektriker anlitas. Innan besiktningen påbörjades godkändes uppdragsbekräftelsen av uppdragsgivaren eller dennes representant.

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.

Information från uppdragsgivaren Fastigheten har varit i nuvarande ägo sedan 2017. Huset har använts som jaktstuga under de senaste åren. Taket lades om för ett par år sedan. Upplysningarna lämnades av mäklaren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning Vid besiktningstillfället var byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc.

I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.

Muntliga uppgifter Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.** Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.

Väderlek Sol, 18°C

Byggnadsbeskrivning Fastighetstyp: 1½-plans hus.
Värmesystem: Bergvärmepump med vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation: Självdragsventilation.
Grundläggning: Torpargrund.
Grundmur: Granitsten.
Stomme: Trä (timmer).
Fasad: Stående brädor med lockläkt.
Fönster: Tvåglasfönster.
Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av brädor, underlagsduk och läkt.

Byggnadsår 1800

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från marken och längs takstegen. Underlagstaket kontrollerades stickprovsvis under några pannor.

Taktäckningen består av betongpannor ovan ett underlagstak av brädor, underlagsduk och läkt. Taket är nyligen renoverat och utförandet ser bra ut.

Takpannorna är fortfarande i nyskick. Takpannorna är inte fastsatta. Nockpannorna är spikade och har underliggande nocktätning.

Underlagsduken och läkten var i bra skick där kontroll utfördes. Underlagsduken är klistrad i överlappande skarvar. Vid takfoten finns takfotsplåt monterad.

Skorstenen är plåtinklädd med väderskyddande huv. Avtäckningsplåtarna är breda och täcker bra. Vid kontroll under plåtarna noterades att underbeslag saknas men underlagsduken är uppvikt.

Takanslutningarna mot fasaden saknar täckande ståndplåtar. Vid farstutaket är en vattenbräda monterad och underlagsduken är uppvikt bakom brädan. Vid takkupan ser anslutningen ut att vara utförd med en rännedal längs fasaden.

Vindskivor och takfotsbrädor är plåtinklädda. Delar av takstolstassarna och underlagstaket har bytts ut och är omålade.



Vind

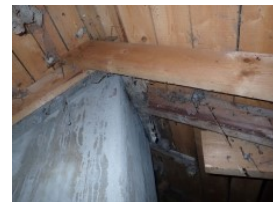
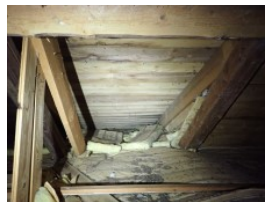
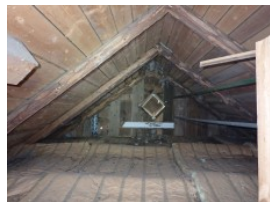
Huset har en uteluftsventilerad kallvind längs med nocken. Vindsutrymmet kan besiktigas från vindsluckan. Det saknas landgång ovanpå isoleringen.

Vindsbjälklaget är isolerat med ca. 10 cm kutterspån med ovanliggande 10-20 cm pappbeklädd mineralull.

Det ser generellt bra ut i vindsutrymmet. Det finns fuktanvisningar som tyder på tidigare läckage från yttertaket. Skadorna bedöms vara äldre och sannolikt åtgärdade i samband med takbytet.

Vid fuktkvotsmätning i underlagstaket uppmättes fuktkvot 11-12 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Risk för tillväxt av mikroorganismer föreligger om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 % vilket i furuvirke motsvarar en fuktkvot på 17 %.

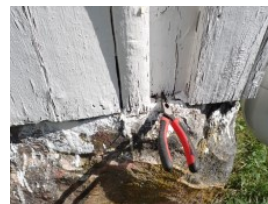


Hängrännor/Stuprör

Hängrännor och stuprör är nyare och i bra skick. Stuprören avslutas intill husgrunden vilket medför en ökad fuktbelastning mot grundläggningen. Takavattningen bör ledas bort från huset med markledningar.

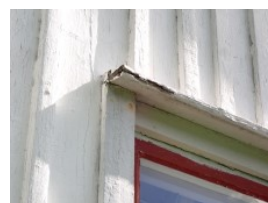
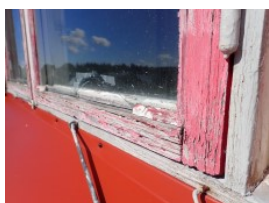
Fasad

Fasaden är av äldre utförande med åldersrelaterade skador. Skrapning, målning och underhållsbehov föreligger. Lokalt förekommer rötskador och vissa fasadbrädor behöver bytas ut. Otätheter noterades vid bergvärmens genomföringar i fasaden.



Fönster

Fönstren är av äldre modell, kopplade tvåglasfönster. Renoveringsbehov föreligger. Färgsläpp, löst fönsterkitt och spruckna rutor förekommer. Flera fönster funktionstestades och kunde öppnas vid besiktningstillfället.



Dörr

Äldre dörr med underhållsbehov. Det finns inget tröskelbleck, vilket medför risk för otätheter.

Sockel/Grundmur

Inget att notera.

Markförhållande

Inget att notera.

Torpargrund

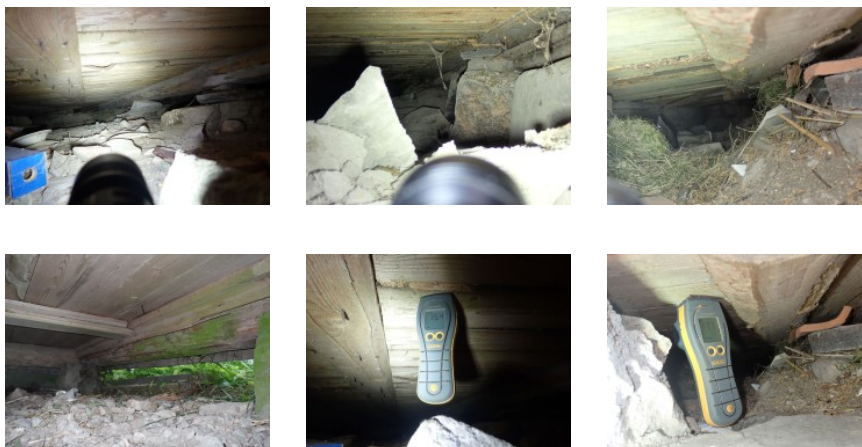
Huset är grundlagt på en äldre torpargrund. Grunden saknar inspektionslucka och har endast kunnat besiktigas via några ventiler. Utrymmet är trångt och bedöms inte krypbart. Delar av bjälklaget ligger delvis mot marken. Man kan se delar av de äldre stockarna och blindbotten av brädor som ser ut att vara intakta. Marken består av jord och det ligger en del skräp på markytan. Entréhallens bjälklag är utformat likt en låg plintgrund och kan endast besiktigas i begränsad omfattning via tillgängliga öppningar. Algpåväxt har noterats.

Generellt sett är en uteluftventilerad torpargrund en känslig konstruktion sett ur fukttekniskt perspektiv. Detta beror på att när utomhusluften, som framförallt under sommar och höst bär mycket vattenånga, strömmar genom den kallare grunden ökar den relativa luftfuktigheten till nivåer som medger tillväxt av mikroorganismer. I svåra fall kan den relativa luftfuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i grunden. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar med ett fuktillskott i utrymmet.

Kontroll / Fuktmätning

Fuktkvoten uppmättes i blindbottenbrädor innanför ventilerna till omkring 16-18 %. Tillväxt av mikroorganismer kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i trämaterial.

Angrepp av träskadeinsekter noterades vilket är mycket vanligt i en äldre grund av denna typ. Detta orsakas av att utrymmet tidvis har eller har haft förhöjda fuktnivåer. Angreppen finns ofta på ytan av virket men kan även ibland, efter lång tid, påverka bärligheten.



Interiör - Hela huset

Allmänt

Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte. Missfärgningar/fuktanvisningar förekommer generellt på ytskikten i huset vilket är vanligt förekommande i äldre hus.

Huset ventileras genom självdragsventilation. Självdragsventilation fungerar relativt bristfälligt, speciellt när det inte finns tilluftsventiler i alla sovrum och sällskapsrum. En generell rekommendation gällande ventilation är en halv omsättning av luften per timme. För att förbättra husets ventilation bör man montera tilluftsventiler i samtliga sov- och sällskapsrum samt installera forcerad frånluft i våtutrymmet. Bra ventilation är främst viktigt om huset nyttjas under uppvärmningsperioden.

Lokalt noterades att golv/bjälklag är ojämna och lutar i huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Delar av husets elsystem är till stor del att anse som ålderstiget och i behov av renovering. Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser. Eluttagen är av både jordat och ojordat utförande.

Husets radiatorer är av äldre modell och flera har lagningar/svetsreparationer.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Golvet lutar påtagligt.

Hall

Värmepumpens spillvatten avleds till en hink. Golvbrunn och tätskikt saknas i utrymmet. Vid eventuellt läckage föreligger risk för fuktrelaterade skador.

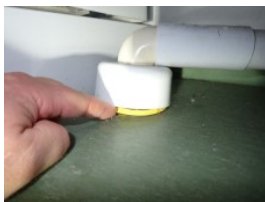
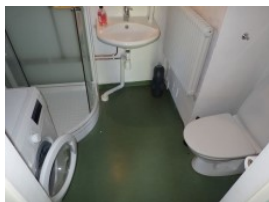


Dusch/WC

Äldre våtutrymme med plastmatta på golv uppvik mot vägg och tröskel. Målade väggar. Åldersrelaterat slitage och otätheter förekommer.

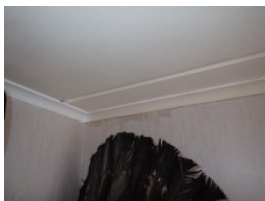
Golvbrunnen under duschkabinen har inte kunnat besiktigas. Tvättställets avloppsanslutning är lågt utförd och otätheter förekommer.

Förhöjd fukt indikerades på golv och väggar, vilket tyder på att fukt kan finnas bakom ytskikten.



Vardagsrum

Fuktskador finns lokalt på väggen. Dessa var torra vid besiktningstillfället.



Matplats

Inget att notera.

Kök

Kök av äldre utförande, ej utfört enligt dagens rekommendationer. Vattenlåset är av gjutjärn. Vid fuktindikering i utrymmet noterades inga avvikelser.



Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Allrum

Inget att notera.

Sovrum 1

Inget att notera.

Sovrum 2

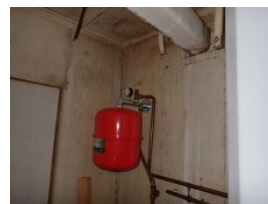
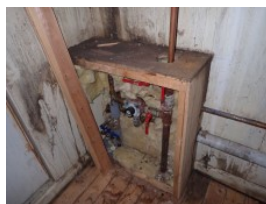
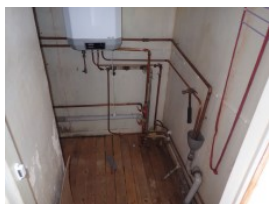
Inget att notera.

Sidovindar

Två mindre sidovindsutrymmen är inredda med spånskivor och nyttjas som två mindre sovrum. Då dessa utrymmen är isolerade mot yttertaket är de indirekt uppvärmda och utgör därav en torr miljö.

Förråd

Vattenfördelning samt varmvattenberedare och expansionskärl är installerade i utrymmet. Spillvattenledningarna är anslutna till avloppssystemet. Utrymmet är inte läckagesäkert med tätskikt och golvbrunn. Vid eventuellt läckage föreligger risk för fuktrelaterade skador. Fuktanvisningar finns på ytskikten. Torra vid besiktningstillfället.



Risicanalys

- 4.1 Fasad / Fönster / Dörr** När det förekommer renovering-/underhållsbehov, otätheter och åldersrelaterade brister vid fasad, fönster och dörrar ökar risken för fuktinträningar och fuktskador i omkringliggande konstruktioner.
Där otätheter samt rötskador förekommer behöver materialet bytas ut. Viktigt är då även att kontrollera bakomliggande konstruktioner.
- 4.2 Torpargrund** Uteluftventilerade grundkonstruktioner, såsom torpargrunder och mullbänkar, utsätts periodvis för fuktnivåer som kan medge mikrobiell tillväxt samt angrepp av rötsvampar. Detta kan leda till fuktrelaterade skador, nedbrytning av organiskt material och avvikande lukt. Med hänsyn till grundkonstruktionens ålder och utförande bör fuktrelaterade skador i viss omfattning förväntas. Avsaknad av kryputrymme och inspektionsmöjlighet försvårar kontroll av grunden samt möjligheten att utföra fuktförebyggande åtgärder. I normalfallet kontrolleras bjälklagets skick i samband med renovering av angränsande utrymmen.
- 4.3 Våtrum** Då våtrummet är äldre och har brister bör behörig våtrumsentreprenör anlitas för renovering. I samband med sådant arbete kontrolleras även omkringliggande konstruktioner avseende eventuella följdskador.

Fördjupad undersökning

5.1 Missfärgningar / Fuktanvisningar

Missfärgningar/fuktanvisningar är vanligt förekommande i äldre hus och behöver inte nödvändigtvis innebära pågående problem. Eftersom det vid ett enstaka besiktningstillfälle inte går att avgöra om missfärgningar/fuktanvisningar är aktiva eller ej bör sådana hållas under bevakning över tid. Ökar omfattningen måste detta undersökas och åtgärdas. Det kan även finnas bakomliggande skador som framkommer först vid friläggning.

BILAGA

ALLMÄNNA VILLKOR

BEGREPP

Uppdragsgivare: avser den part som beställt uppdraget.

Besiktningsman: även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget ska, i tillämpliga delar, inkluderas av begreppet.

Fastighet: avser den del av fastigheten som omfattas av uppdraget.

SYFTE OCH ÄNDAMÅL

Det avtalade ändamålet och syftet med att genomföra en överlåtelsebesiktning är att inför en fastighetsöverlåtelse med hjälp av en byggnadsteknisk okulär besiktning samla och redovisa mesta möjliga väsentliga information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället. Resultatet av denna byggnadstekniska besiktning redovisas på så sätt att besiktningsmannen upprättat ett besiktningsutlåtande som sänds till den som beställt besiktningen. Med hjälp av den kunskap som förmedlas i ett besiktningsutlåtande ges redan före en fastighetsöverlåtelse ett säkrare underlag för att bedöma byggnadens verkliga skick och den förväntan en köpare kan ha på byggnaden. Besiktningsutlåtandet kan utgöra underlag för en dold fel-försäkring samt ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet. Begreppet *fel i fastighet* innebär en avvikelse som innebär att besiktigad fastighet avviker från vad en köpare av fastigheten med fog kunnat förutsätta vid köpet, om köpet realiserades vid tiden för överlåtelsebesiktningen.

Överlåtelsebesiktningen utgör en del av, men ersätter inte köparens undersökningsplikt enligt 4 kapitlet 19 § 2 stycket jordabalken (1970:994). Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigats av någon anledning eller inte ingår i besiktningsmannens uppdrag, ingår i köparens kvarstående undersökningsplikt.

OMFATTNING

Överlåtelsebesiktningen är okulär och omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad tillsammans med vidbyggd del av hus såsom carport, förråd eller garage. Eventuella andra sekundära byggnader (såsom garage, gästhus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga sådana utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller fastighetsägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. Ej heller ingår det att flytta på badkar eller att demontera badkarsfront eller liknande. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas språngbrädor eller likvärdigt. Utvändigt besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas normalt från mark, steg, taklucka eller gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasatts av besiktningsmannen. Vid behov av längre stegar ska dessa tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder, energideklaration etc. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning eller annan mätning. Provhålltagning och fuktmätning ingår stickprovsmässigt i eventuella konstruktioner i anslutning till grundläggningen om så är relevant och förutsatt att fastighetsägaren godkänner detta. I våtrum utförs fuktindikering för att eventuellt upptäcka pågående vattenskador. Jordade eluttag kontrolleras stickprovsmässigt.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte att lämna åtgärdsförslag eller kostnadskalkyler, fortsatt teknisk utredning eller värdering.

För delar av fastigheten som inte omfattas av överlåtelsebesiktningen har besiktningsföretaget inget ansvar.

GENOMFÖRANDE

Innan överlåtelsebesiktningen påbörjas skickar eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till den som beställt överlåtelsebesiktningen.

Före besiktningens start går besiktningsmannen igenom uppdragsbekräftelsen med uppdragsgivaren så att några oklarheter om överlåtelsebesiktningens omfattning inte föreligger. Besiktningssuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Överlåtelsebesiktningen består av fyra delar vilka förklaras nedan. Besiktningsmannen redovisar sedan resultatet i ett besiktningsutlåtande. I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om byggnadens fysiska skick vid besiktningsstillfället som är av väsentlig betydelse för uppdragsgivaren att känna till. Uppdragsgivaren skall förvissa sig om att besiktningsmannen i besiktningsutlåtandet antecknar uppgifter som lämnas under besiktningen. Däremot noteras inte skavanker, skador på grund av slitage och andra i sammanhanget obetydliga upplysningar.

För att överlåtelsebesiktningen skall kunna utföras på avtalat sätt skall uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Berörda utrymmen och ytor skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege skall finnas tillgänglig. Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet skall besiktningsutlåtandet noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren.

1. *Handlingar och upplysningar*

Besiktningsmannen tar del av de handlingar och upplysningar som lämnats. Detta kan ske vid påbörjande av eller i samband med överlåtelsebesiktningen. Tillhandahåller fastighetsägaren handlingar eller lämnar denne på annat sätt information rörande fastigheten eller byggnaden skall besiktningsmannen anteckna detta i besiktningsutlåtandet och låta informationen utgöra grund för besiktningen. Det åligger inte besiktningsmannen att särskilt kontrollera uppgifternas riktighet.

2. *Okulär Besiktning*

Överlåtelsebesiktningen är en okulär besiktning och innebär att besiktningsmannen undersöker alla åtkomliga utrymmen. Överlåtelsebesiktningen omfattar också tak, fasader och mark i den mån marken anses ha byggnadsteknisk betydelse. Med åtkomliga utrymmen avses samtliga utrymmen som kan granskas exempelvis via dörrar, öppningar, inspektionsluckor eller dylikt. Dessutom omfattas alla utrymmen som är krypbara. Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid tillfället för besiktningen. Om besiktningsmannen av någon anledning inte gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller yta som omfattas av överlåtelsebesiktningen skall detta antecknas i besiktningsutlåtandet. Även om ett utrymme eller en yta inte besiktats ingår det i köparens undersökningsplikt.

3. *Risikanalyt*

Bedömer besiktningsmannen att det finns en substantiell risk för att byggnaden har andra väsentliga brister än de som identifierats vid den okulära besiktningen ska besiktningsmannen påtala dessa i protokollet. Till grund för riskbedömningar har besiktningsmannen att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. En riskbedömning innebär risk för framtida skada och/eller befintlig skada som inte gick att konstatera vid besiktningsstillfället.

4. *Fortsatt teknisk utredning*

Besiktningsmannen kan rekommendera fortsatt teknisk utredning vad gäller omständighet som inte kunnat utredas i den okulära besiktningen. Fortsatt teknisk utredning kan beställas för att klarlägga misstänkta fel, skador eller brister som noterats i besiktningsutlåtandet. Fortsatt teknisk utredning är inte en del av överlåtelsebesiktningen utan det är upp till uppdragsgivaren och besiktningsmannen att i samförstånd enas om att besiktningsmannen i det aktuella fallet ska verkställa den fortsatta tekniska utredningen. Fortsatt teknisk utredning förutsätter även fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningsutlåtandet innehåller all den samlade informationen om den besiktigade fastighetens fysiska skick vid tidpunkten för besiktningsstillfället. Besiktningsmannen skall i besiktningsutlåtandet redogöra för identifierade fel och brister som påträffats vid den okulära överlåtelsebesiktningen och som anses ha någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte. Vid utförandet av överlåtelsebesiktningen tar besiktningsmannen hänsyn till fastighetens ålder, normalt skick hos jämförbara fastigheter samt rådande omständigheter vid besiktningsstillfället.

Uppdragsgivaren bör normalt räkna med att ju äldre en fastighet är desto större anledning att tro att det finns fel och att slitaget är större än i en nyare fastighet.

Efter det att besiktningsmannen överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av uppdragsgivaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsmannen lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, skall uppdragsgivaren snarast men dock senast inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Lämnas inte något sådant meddelande inom ovan angiven tid kan besiktningsmannen inte göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

Påtalade risker, kända fel eller symptom på fel som noteras i besiktningsutlåtandet kan köpare vid senare tillfälle normalt inte åberopa som så kallade dolda fel mot säljaren. Genom överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen, klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de eventuella risker, symptom och/eller fel som redovisats.

I samband med en fastighetsöverlåtelse och överlämnande av besiktningsutlåtandet till köpare, innebär det inte att säljaren lämnar en garanti eller utfästelse att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår i besiktningsutlåtandet. Eventuella garantier och annan viktig information om fastigheten som säljaren lämnar under besiktningstillfället bör även föras med i köpekontraktet.

ANSVARSBEGRÄNSNING

Har uppdragsgivaren tillhandahållit felaktig eller ofullständig information i de handlingar och upplysningar om fastigheten som denne lämnat till besiktningsmannen i samband med uppdraget, svarar besiktningsmannen inte för skada som beror på detta.

Om ekonomisk skada orsakats p.g.a. besiktningsmannens vårdslöshet vid uppdragets utförande, är besiktningsmannen skyldig att ersätta den skada som hen orsakat vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

- a) Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsmannen inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet vid överlåtelsebesiktning i samband med köp av fastighet.
- b) Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande. Varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring som avhjälpandet medför.
- c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om uppdraget träffades.

Besiktningsmannen ansvarar inte för skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp.

I de fall besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till en överlåtelsebesiktning skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannen skall arkivera ett besiktningsutlåtande eller kopieringsbar kopia under den tvååriga ansvarstiden.

Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot uppdragsgivaren. Annan än uppdragsgivaren äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

Vill uppdragsgivaren åberopa att besiktningsmannens tjänst varit bristfällig, ska uppdragsgivaren skriftligen underrätta besiktningsföretaget om detta inom skälig tid efter det att uppdragsgivaren märkt eller borde ha märkt bristen. Reklamation får inte ske senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget har avslutats då utlåtandet skickas till uppdragsgivaren. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Uppdragsgivaren ska i reklamationen tydligt precisera i vilket avseende tjänsten varit bristfällig.

Reklamation ska ställas till besiktningsföretaget och inte mot någon enskild besiktningsman.

Utför besiktningsman en tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvars hänseende vara ett och samma uppdrag.

FÖRSÄKRING

Fukt och Byggkonsult AB har konsultansvarsförsäkring och särskild försäkring för överlåtelsebesiktning genom If Försäkringar samt Nordic försäkringar.

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

Uppdragsgivaren ska lämna uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador.

Uppdragsgivaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

Uppdragsgivaren ska se till att samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga. Det innebär att de skall vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag.

Uppdragsgivare ska säkerställa fastighetsägarens medgivande vid behov av provhålltagningar i husets konstruktioner.

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

Det åligger uppdragsgivaren att omsorgsfullt gå igenom utlåtandet efter mottagandet av densamma. Uppdragsgivaren ska, utan dröjsmål, underrätta besiktningsmannen om eventuella fel eller avsaknad av innehåll i utlåtandet.

Vidare ska uppdragsgivaren tillse att säkra uppstigningsanordningar till yttertak och vindsutrymmen finns tillgängliga på byggnaden. Det föreligger ingen skyldighet för besiktningsmannen att verkställa en åtgärd som medför att han eller hon utsätter sig själv eller annan för fara. Det är upp till besiktningsmannen att ensidigt avgöra huruvida fara föreligger.

Fakturerings sker i samband med att Fukt och Byggkonsult AB lämnar sin rapport i hela eller delar av uppdraget och betalning ska erläggas inom angivet förfallodatum.

UPPHOVS RÄTT TILL UTLÅTANDET

Besiktningsmannen innehar upphovsrätten till utlåtet i dess helhet. Uppdragsgivaren får dock nyttja utlåtet för avtalat ändamål.

Uppdragsgivaren har ej rätt att överlåta utlåtet eller nyttjanderätten till utlåtet utan uttryckligt medgivande från besiktningsmannen. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i utlåtet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Ansvar för detta uppdrag är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsman.

I de fall besiktningen är påkallad av säljaren och utgör grund för en s.k. Dolda-fel försäkring via Gar-Bo Försäkring AB äger även köparen av fastigheten rätt till besiktningsprotokollet. Om försäkringen inte tecknas efter genomförd besiktning tar Fukt och Byggkonsult AB bara ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet gentemot den säljare som är uppdragsgivare och under förutsättning att besiktningsuppdraget har betalats.

Förvärvare av utlåtet har inte i något fall bättre rätt gentemot besiktningsföretaget än uppdragsgivaren.

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. "kattvind").

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvsbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvsbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Putts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel (Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	30 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	35 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	30 år
Hängrännor/stuprör	35 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	25 år
Nytt undertak - invändigt	40 år

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

Tätskikt (t ex asfaltbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isoleringsfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändigt vertikalt (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtrum	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtrummen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtrum	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter vägg	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år



Sotarn på Dal AB

Järngatan 12
666 31 Bengtsfors

Protokoll

Vid kontroll av brandskyddet enligt 3:e kapitlet 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor

Datum

2020-01-17

Diarienummer

4665-757764-1-1

Utfärdare

Sotarn På Dal

Järngatan 12
666 31 Bengtsfors
0531-12566

Adressat

Orvelin Fredrik
Karlskatan 49
452 32 Strömstad

Fastighet

Fastighetsbeteckning Solberg 1:1	Ägare Orvelin Fredrik Karlskatan 49 452 32 Strömstad	Brukare/Innehavare Orvelin Fredrik Karlskatan 49 452 32 Strömstad
Fastighetsadress Solberg 210		
Kontrolldatum 2020-01-17		

Kontrollobjekt

Värmeanläggning

Objekttyp Vedspis	Fabrikat/modell HUSQVARNA	Våning Bottenvåning	Utrymme Kök
Bränsleslag Ved		Kontrollfrist 312 veckor	Senast sotad 2016-04-19

Rök-/avgaskanal

Typ Tegel	Fabrikat/modell TEGEL	Benämning
---------------------	---------------------------------	-----------

Kontrollmetod/er

Kontrollmetod * Okulär kontroll Täthetsprovning Temperaturmätning Tryckmätning Annat

Inga avvikelser noterades

Brandskyddskontrollant

Sören Gustavsson

Förklaringar till ovanstående eventuella positioner

1,00 Eldstad	Eldningsapparat	3,00 Rök-/avgaskanal	4,00 Pannrum	5,00 Tak & uppstigning	6,00 Drift & skötsel	7,00 Övrigt
1,10 Avstånd till brännbart	2,10 Flamövervakning	3,10 Avstånd till brännbart	4,10 Brandteknisk klass	5,10 Tillträde till tak	6,10 Eldningsteknik	7,10 Övrigt
1,20 Luckor	2,20 Skydd mot tillbakabrand	3,20 Omslutningsvägg	4,20 Golvbeläggning	5,20 Tillträde till skorsten	6,20 Bränstehandtering	
1,30 Förbränning/konvekt.	2,30 Avstånd till brännbart	3,30 Skiljeväggar	4,30 Övrigt	5,30 Arbetsplan	6,30 Restprodukter	
1,40 Förbindelsekanal	2,40 Övrigt	3,50 Schakt		5,40 Takbeläggning	6,40 Medgivande om egenstotn.	
1,50 Reglerutrusting		3,60 rökgasfläkt		5,50 Övrigt	6,50 Övrigt	
1,60 Eldstadsplan		3,70 Insatsrör/foder				
1,70 Förbränningsluft.		3,80 Sotbeläggning				
1,80 Sotbeläggning		3,90 Övrigt				
1,90 Övrigt		3,90 Övrigt				

* Brandskyddskontrollen har utförts i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter och allmänna råd (MSBFS 2014:6) rörande brandskyddskontrollen, vilket innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kunnat konstateras okulärt kan särskild kontroll, innebärande mätning/provning, behöva utföras. Resultatet från en sådan särskild kontroll redovisas separat.

** Förklaring till positionsnummer framgår av tabellen nederst på sidan.

*** 1 = Ni anmodas att snarast åtgärda avvikelserna.

*** 2 = Särskilt föreläggande om åtgärd kommer utfärdas.



Sotarn på Dal AB

Järngatan 12
666 31 Bengtsfors

Protokoll

Vid kontroll av brandskyddet enligt 3:e kapitlet 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor

Datum
2020-01-17

Diarienummer
4665-757764-3-1

Utfärdare

Sotarn På Dal

Järngatan 12
666 31 Bengtsfors
0531-12566

Adressat

Orvelin Fredrik
Karlskatan 49
452 32 Strömstad

Fastighet

Fastighetsbeteckning Solberg 1:1	Ägare Orvelin Fredrik Karlskatan 49 452 32 Strömstad	Brukare/Innehavare Orvelin Fredrik Karlskatan 49 452 32 Strömstad
Fastighetsadress Solberg 210		
Kontrolldatum 2020-01-17		

Kontrollobjekt

Värmeanläggning

Objekttyp Öppen spis	Fabrikat/modell	Våning Bottenvåning	Utrymme Vardagsrum
Bränsleslag Ved		Kontrollfrist 312 veckor	Senast sotad

Rök-/avgaskanal

Typ Tegel	Fabrikat/modell Tegel	Benämning
---------------------	---------------------------------	-----------

Kontrollmetod/er

Kontrollmetod * Okulär kontroll Täthetsprovning Temperaturmätning Tryckmätning Annat

Inga avvikelser noterades

Brandskyddskontrollant

Sören Gustavsson

Förklaringar till ovanstående eventuella positioner

1,00 Eldstad	Eldningsapparat	3,00 Rök-/avgaskanal	4,00 Pannrum	5,00 Tak & uppstigning	6,00 Drift & skötsel	7,00 Övrigt
1,10 Avstånd till brännbart	2,10 Flamövervakning	3,10 Avstånd till brännbart	4,10 Brandteknisk klass	5,10 Tillträde till tak	6,10 Eldningsteknik	7,10 Övrigt
1,20 Luckor	2,20 Skydd mot tillbakabrand	3,20 Omslutningsvägg	4,20 Golvbeläggning	5,20 Tillträde till skorsten	6,20 Bränstehandtering	
1,30 Förbränning/konvekt.	2,30 Avstånd till brännbart	3,30 Skiljeväggar	4,30 Övrigt	5,30 Arbetsplan	6,30 Restprodukter	
1,40 Förbindelsekanal	2,40 Övrigt	3,50 Schakt		5,40 Takbeläggning	6,40 Medgivande om egenstotn.	
1,50 Reglerutrusting		3,60 rökgasfläkt		5,50 Övrigt	6,50 Övrigt	
1,60 Eldstadsplan		3,70 Insatsrör/foder				
1,70 Förbränningsluft.		3,80 Sotbeläggning				
1,80 Sotbeläggning		3,90 Övrigt				
1,90 Övrigt		3,90 Övrigt				

* Brandskyddskontrollen har utförts i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter och allmänna råd (MSBFS 2014:6) rörande brandskyddskontrollen, vilket innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kunnat konstateras okulärt kan särskild kontroll, innebärande mätning/provning, behöva utföras. Resultatet från en sådan särskild kontroll redovisas separat.

** Förklaring till positionsnummer framgår av tabellen nederst på sidan.

*** 1 = Ni anmodas att snarast åtgärda avvikelserna.

*** 2 = Särskilt föreläggande om åtgärd kommer utfärdas.

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

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

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

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 areakällor 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. 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 eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

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, anlitan av besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, 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

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)
Franzégatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 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, deklarerera 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

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.