Tilläggsinformation Spillersbodavägen 200

Sid 2 - 20 Besiktningsprotokoll
Sid 21 - 29 Energideklaration
Sid 30 - 33 Uppmätning
Sid 34 - 35 Säljarens renoveringar
Sid 36 - 38 Fiskesamfällighet FS:11
Sid 39 - 41 Besiktning Eldstäder
Sid 41 - 43 Brandskyddskontroll

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

I samarbete med Sustera

UPPDRAG: 2025-1037
Besiktningsdag: 2025-02-27

Utlåtande över ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Norrtälje Spillersboda 1:25
Spillersbodavägen 200, Norrtälje

Denna besiktning är utförd på uppdrag av säljaren. Observera att Du som köpare har en egen långtgående undersökningsplikt! För att uppfylla en del av Din undersökningsplikt och för att juridiskt överta detta besiktningsutlåtande krävs att Du kontaktar besiktningsföretaget för utförande av en köpargenomgång. I annat fall har besiktningsmannen inget juridiskt ansvar gentemot Dig. Vid en köpargenomgång gäller samma villkor och ansvar som vid en separat köparbesiktning. Observera att en köpargenomgång är endast möjlig att utföra inom 6 månader efter genomförd besiktning.

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19, 617 71 Kimstad
Tel: 0722-34 34 50

www.dinbesiktningsman.se
Organisationsnummer: 559054-6387
Godkänd för F-skattesedel

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE 1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR 2

2. OKULÄR BESIKTNING 3

3. RISKANALYS 9

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING 10

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare 11

BILAGA 2: Liten Byggordbok 16

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder 17

BILAGA 4: Okulär el- och va-kontroll *(tilläggsuppdrag)*

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Spillersboda 1:25
Adress:	Spillersbodavägen 200, 761 97 Norrtälje
Kommun:	Norrtälje
Fastighetsägare:	Agneta Schneider och Lars Schneider

Uppdragsgivare

Namn:	Agneta Schneider och Lars Schneider
Uppdragsnummer:	2025-1037

Besiktningsman

Namn:	Leonard Windisch Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Av RISE certifierad besiktningsman SBR
Certifieringsnummer:	SC0444-16
Telefon:	0722-343450
E-post:	leonard@dinbesiktningsman.se

Överlåtelsebesiktning SC0444-16

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	En okulär besiktning av huvudbyggnaden, (samt eventuella tilläggsuppdrag, som till exempel okulär el- och va-kontroll. Dessa uppdrag redovisas som en bilaga till utlåtandet alternativt i ett separat utlåtande).
Besiktningsdag:	2025-02-27 klockan 9:30
Närvarande:	Agneta Schneider och Lars Schneider [fastighetsägare], Leonard Windisch [besiktningsman, LW Din Besiktningsman AB].

Uppdraget utförs enligt ”villkor för överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2025-02-14
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.
Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

Altan/uteplats, övriga fristående byggnader omfattas inte av uppdraget och är inte besiktigade.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

Tillhandahållna Handlingar:

Kvalitetsdokument våtrum (tvättstuga och badrum/dusch på övre plan gällande arbete utfört mellan 2015-07-08 till 2015-09-22 [1 sida A4],
Kvalitetsdokument våtrum daterad september 2006 gällande duschrum på entréplan [1 sida, A4],
Brandskyddskontroll gällande vedspis daterad 2022-12-22 [2 sidor, A4]
Brandskyddskontroll gällande kakelugnar daterad 2022-09-13 [3 sidor, A4].

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare, eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Säljaren förvärvade fastigheten 2021.

Följande renoveringar och underhåll är utförda:

Ca 1995/1996	Yttertak omlagt med betongpannor, läkt och papp och del av underlagstak (råspont), och falsat plåttak omlagt.
2006	Duschrum på entréplan renoverad.
2007-2008	Renovering av grundläggning *(torpargrund och bjälklag norra delen)*.
2015	Badrum/dusch på övre plan renoverad.
2015	Tvättstuga på övre plan renoverad.
2019	Öppnat upp vägg mot uterum och del av innervägg mellan kök och matplats.
2019	Toalettrum renoverad.
2019	Tvättstuga/grovkök renoverad.
2019	Fasad målad.
2021	2 stycken kakelugnar installerade.
2021-2024	El-installationer utbytta invändigt i huset.
2022	Fönster renoverade.
2022	Ytterdörrar utbytta.
2023	Rengjort yttertak och bytt några trasiga takpannor och monterat nockband via LA Takvård.

Yttertak är ca 25/26 år.

Upplysningar om fel i fastigheten:

Inga väsentliga fel i fastigheten enligt vad fastighetsägaren känner till.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler och belamrade ytor. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”Inget att notera” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. **Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst 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:	Ca 2 ºC och mulet.
Byggnadstyp:	2-plans hus med delvis källare.
Byggnadsår:	1894.
Grundläggning:	Torpargrund, Krypgrund (under tornrum), Delvis källare med betonggolv (grundsula).
Grundmur:	Natursten.
Stomme och bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel.
Fönster:	2-glas kopplat fönster, 3-glas isolerfönster.
Yttertak:	Betongpannor och falsad plåt.
Uppvärmning:	Bergvärmepump, luft/luftvärmepump, Kakelugnar, vedspis, elgolvvärme i entréhall.
Ventilation:	Självdrag.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

NOTERINGAR

HUVUDBYGGNAD

UTVÄNDIGT

Mark:	Berg i dagen intill huset och markfall mot huset förekommer.
Grundmur/Hussockel:	Inget att notera.
Fasad:	Inget att notera.
Dörrar:	Inget att notera.
Fönster:	Några fönsterbleck har bakfall.
Yttertak:	Äldre plåtanslutning intill avloppsavluftningsrör genom yttertak. Yttertak är äldre än 30 år / i äldre skick.
Tornrum, utvändigt:	Inget att notera.
Balkong:	Inget att notera.
Torpargrund:	Krypgrundsavfuktare är installerad i torpargrunden/krypgrund, *själva maskinen står i krypgrunden under tornrummet.* Befintlig torpargrund har inte kunnat besiktigas i sin helhet då den delvis inte är krypbar eller åtkomlig via de två inspektionsluckorna, dessa delar är inte besiktigade. Torpargrund är en riskkonstruktion, se riskanalys.
Krypgrund *(under tornrum)*:	Krypgrundsavfuktare är installerad i torpargrunden/krypgrund, *själva maskinen står i krypgrunden under tornrummet.* Krypgrund är en riskkonstruktion, se riskanalys.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

INVÄNDIGT

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

ENTRÉPLAN

Entréhall 1:	Inget att notera.
Entréhall 2:	Inget att notera.
Duschrum 1:	Golvbrunnsmanschett skuren felaktigt, bland annat för högt upp och lokalt på detta område så är det tätat med rollat tätskikt i efterhand, ej fackmannamässig lösning. Ej hög tröskel vid dörröppning.
Matsal:	Inget att notera.
Sovrum 1 *(med egen ingång)*:	Inget att notera.
Trappförråd:	Inget att notera.
Vardagsrum:	Inget att notera.
Kök och matplats:	Fuktskydd finns inte under kyl/frys.
Skafferi *(via kök)*:	Inget att notera.
Toalettrum 1:	Inget att notera.
Tvättstuga 1 / grovkök:	Ej hög tröskel med tätskikt vid dörröppning.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Sovrum 2:	Inget att notera.
Trappa till övre plan:	Inget att notera.

ÖVRE PLAN

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Hall 1:	Inget att notera.
Pentry:	Inget att notera.
Hall 2:	Inget att notera.
Toalettrum 2:	Äldre ytskikt i utrymmet.
Sovrum 3:	Inget att notera.
Sovrum 4:	Inget att notera.
Sovrum 5:	Inget att notera.
Allrum:	Spricka i vägganslutning mot murstock.
Sovrum 6:	Inget att notera.
TV-rum:	Tapetdragningar vid hörnvinklar på väggar.
Punsch veranda *(uppvärmt utrymme)*:	Inget att notera.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Badrum / dusch 2:	Fönster placerat i vägg nära badkar. Delvis bristfälligt golvfall mot golvbrunnar.
Tvättstuga 2:	Inget att notera.

PLAN 3 / TORNRUM

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Tornrum:	Inget att notera.

KÄLLARE

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här. Berg i dagen i del av källare. Äldre källare med låg höjd.
Verkstad, förråd och pannrum i källare:	Inget att notera.
Matkällare och redskapsförråd:	Inget att notera.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

VINDSUTRYMME

Allmänt:	Små skador som förekommer på ytskikt och inredning orsakade av åldersskäl eller normalt slitage noteras inte särskilt här.
Noteringar vindsutrymme:	Äldre träskadeinsektsangrepp på några ställen på yttertakets insida. Mikrobiell påväxt och några fuktfläckar på yttertakets insida.
Vindsutrymme *(tornrums vind)*:	Mikrobiell påväxt och några fuktfläckar på yttertakets insida. Fästen för flaggstång är monterade mot tak, fuktfläckar i område vid dessa fästen, *enligt fastighetsägare så är det utvändigt tätat och det har inte läckt in något sedan det utvändigt tätades.*

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

3. RISKANALYS

3.1 VINDSUTRYMME:

Eftersom vindsbjälklaget på äldre hus ofta har otätheter i vindsbjälklaget så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i befintliga och framtida fuktrelaterade / mikrobiella skador.

3.2 FÖNSTERBLECK LUTAR FEL:

Då fönsterblecken lutar åt fel håll finns risk att vatten rinner in i väggen vilket kan leda till fuktskador i väggkonstruktionen.

3.3 STUPRÖR AVLEDS INTE FRÅN HUSLIV:

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel med fuktrelaterade skador som möjlig följd.

3.4 MARKFALL FÖREKOMMER MOT HUSET:

Den utvändiga marklutningen mot huset innebär risk för ökad fuktbelastning mot grunden vilket kan resultera i fuktskador i huset.

3.5 TORPARGRUND OCH KRYPGRUND:

I husets krypgrund / torpargrund finns en krypgrundsavfuktare installerad. Syftet med denna installation är att genom avfuktning hålla fuktigheten i grunden på en så låg nivå att ingen tillväxt av mikroorganismer är möjlig. För att detta skall fungera är det viktigt att installationen servas årligen med bl.a. filterbyte och kontroll av inställningar så att fuktigheten inte stiger.

Befintlig torpargrund har inte kunnat besiktigas i sin helhet då den delvis inte är krypbar eller åtkomlig via de två inspektionsluckorna. Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar på grund av naturlig fuktpåverkan att drabbas av fuktskador. Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

3.6 BADRUM/DUSCH 2 PÅ ÖVRE PLAN:

Fönstrets placering i våtutrymmet utgör en risk för fuktskador i fönster- och väggkonstruktionen.

3.7 YTTERTAK ÄR ÄLDRE ÄN 30 ÅR:

Takpannor och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och på takkonstruktionen vilket kan resultera i befintliga och framtida mikrobiella skador.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING

4.1 DUSCHRUM 1 PÅ ENTRÉPLAN:

Golvbrunnsmanschett skuren felaktigt, bland annat för högt upp och lokalt på detta område så är det tätat med rollat tätskikt i efterhand, ej fackmannamässig lösning.

Det rekommenderas att aktuell entreprenör eller utförare kontaktas för att kontrollera och säkerställa eventuell garanti av utförandet. Aktuellt försäkringsbolag för byggnaden kan även kontaktas för ett besked vad som ersätts vid eventuellt läckage.

Köpare kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om risk för väsentligt fel som besiktningsmannen antecknat i riskanalysen finns eller inte. En fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen. En sådan utredning kan beställas särskilt. En fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

Kimstad, 2025-03-07

LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch
Tel: 0722-343450

Av RISE Certifierad besiktningsman SBR

Medlemsnummer SBR: 62080

Överlåtelsebesiktning SC0444-16

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

BILAGA 1: Villkor för överlåtelsebesiktning för säljare

Överlåtelsebesiktning för säljare enligt SBR-modellen

2025.1

Begreppsbestämningar

Med ***uppdragsgivare*** avses säljaren av fastigheten eller den som på säljarens uppdrag beställer överlåtelsebesiktningsuppdraget av besiktningsmannen och som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med ***besiktningsman*** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med ***fastighet*** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med ***fel*** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten skall ha vid tidpunkten för köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

Ändamålet

Ändamålet med en överlåtelsebesiktning för säljare är att i samband med en fastighetsöverlåtelse samla och redovisa information om fastighetens fysiska skick. Insamlingen sker genom en byggnadsteknisk undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett protokoll benämnt besiktningsutlåtande som är avsett att användas vid fastighetsförsäljningen som en byggnadsteknisk beskrivning av fastighetens skick.

Besiktningsutlåtandet kan även ha betydelse vid förhandling om de villkor som ska gälla för fastighetsköpet och det kan också utgöra underlag till en doldafelförsäkring.

Genomförandet

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagandet av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår överlåtelsebesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas.

Överlåtelsebesiktningens huvudsakliga innehåll

Överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen består sammanfattningsvis av fyra delar;

1) tillhandahållna handlingar samt information från säljaren eller dess ombud,

2) okulär besiktning,

3) riskanalys om sådan är påkallad samt

4) eventuell rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Resultatet av överlåtelsebesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1) Handlingar och upplysningar

Inför överlåtelsebesiktningen eller i samband med överlåtelsebesiktningens påbörjande tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för överlåtelsebesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2) Besiktning

Överlåtelsebesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av fastigheten, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Besiktningen sker således utan några hjälpmedel.

Överlåtelsebesiktningen gäller förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt fasader, tak och mark i den mån marken är av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar överlåtelsebesiktningen en byggnadsteknisk okulär besiktning av fastighetens huvudbyggnad, samt vidbyggd del av hus såsom garage, carport eller förråd samt den markyta i anslutning till byggnad som har teknisk betydelse för de besiktade byggnaderna.

Överlåtelsebesiktningen omfattar således inte hela registerfastigheten. För det fall parterna kommer överens om att besiktningen skall ha annan omfattning än vad som nu sagts, skall detta skrivas in i uppdragsbekräftelsen.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Besiktningen omfattar inte

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

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

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

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

3) Riskanalys

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

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

4) Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsmannen *kan föreslå* fortsatt teknisk utredning avseende ett förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen. Sådan utredning kan även föreslås för misstänkta fel i en del av fastigheten som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen.

Om besiktningsmannen gjort en anteckning om en påtaglig risk för väsentligt fel i form av en riskanalys, så föreslår inte besiktningsmannen någon fortsatt teknisk utredning i den delen.

Uppdragsgivaren kan själv se till att den påtalade risken utreds.

Fortsatt teknisk utredning *ingår inte* i överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även skall utföra den fortsatta tekniska utredningen, förutsatt att detta medges av fastighetens ägare. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

Besiktningsutlåtande

Besiktningsmannen upprättar ett besiktnings-utlåtande över överlåtelsebesiktningen.

I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att överlåtelsebesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid överlåtelsebesiktningen. Vid överlåtelsebesiktningen har således bland annat byggnadernas ålder och konstruktion betydelse. En äldre byggnad har normalt fler fel än en nyare byggnad och en äldre byggnad uppfyller inte alltid moderna krav.

I besiktningsutlåtandet redovisas endast de fel som har någon betydelse för bedömningen av fastighetens skick. Mindre fel (skavanker) antecknas normalt inte.

Besiktningsutlåtandet kan även innehålla riskanalys och rekommendation om fortsatt teknisk utredning.

Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av fastighetens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i överlåtelsebesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid överlåtelsebesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av överlåtelsebesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till överlåtelsebesiktningen eller i en separat uppdragsbekräftelse och resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförts i anslutning till överlåtelsebesiktningen gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggsuppdraget.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Besiktningsmannens ansvar

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

Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om fastigheten som han mottar i samband med överlåtelsebesiktningen

Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av överlåtelsebesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp

a) Skillnaden mellan fastighetens värde vid överlåtelsetillfället med respektive utan fel i besiktningsutlåtandet.

b) Den ersättning som uppdragsgivaren i förekommande fall utgett och varit skyldig att utge till annan till följd av fel i besiktnings-utlåtandet

c) 15 prisbasbelopp enligt lagen allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.

Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till överlåtelsebesiktningen skall begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.

Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

Besiktningsmannen skall arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två år från det att uppdraget slutförts.

Reklamation och preskription

Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skall reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts respektive från det att skada upptäckts.
Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktnings-utlåtandet till ursprungliga uppdragsgivaren (säljaren).

Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren skall tillhandahålla de handlingar rörande fastigheten som besiktningsmannen behöver och även i övrigt lämna för överlåtelsebesiktningen nödvändiga upplysningar om fastigheten.

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

Uppdragsgivaren ska svara för att godkänd stege skall finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

För genomförandet av uppdraget förutsätts att säkra uppstigningsanordningar till vindsutrymmen och yttertak finns på byggnaden. Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att han utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en säker uppstigningsanordning eller fara vid utförandet av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse

De fel som redovisas i besiktningsutlåtandet kan få betydelse mellan säljaren och köparen av fastigheten.

Genom en överlåtelsebesiktning för säljare och överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen klargörs ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare för de fel som redovisas i besiktningsutlåtandet. De redovisade felen kan till exempel inte anses utgöra dolda fel i fastigheten. De fel som antecknats, liksom de risker som antecknats i riskanalysen och som senare infrias, kan en köpare normalt inte göra gällande såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Om inte annat avtalats i samband med överlåtelsen av fastigheten ersätter besiktningsutlåtandet inte köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. Syftet med en överlåtelsebesiktning för säljare är således inte att utgöra en del av fullgörandet av köparens undersökningsplikt.

Överlämnandet av besiktningsutlåtandet till köparen innebär inte heller att säljaren utfäster eller garanterar att fastigheten har de egenskaper eller det skick som framgår av besiktningsutlåtandet. För att en utfästelse eller garanti skall föreligga krävs att säljaren ger särskilt uttryck för det. T ex genom att det anges i köpekontraktet.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämras under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

Äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet

Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren äger inte överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktnings-mannens uttryckliga medgivande.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare (säljare) och besiktningsföretaget. För att ansvar skall kunna göras gällande mellan köparen och besiktningsföretaget krävs särskilt avtal om uppdrag mellan besiktningsföretaget och köparen. Observera att ett sådant avtal endast är möjligt att utföra inom 6 månader från avslutat uppdrag.

Om överlåtelse av utlåtandet skall ske har besiktningsmannen rätt att vid samman-träffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvare av besiktnings-utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

Betalning och hävning

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

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

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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

ÖVRIGA VILLKOR - TILLÄGGSUPPDRAG

OKULÄR ELINSTALLATIONSKONTROLL

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär elinstallationskontroll i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter och allmänt kända åldersmässiga avskrivningar på elinstallationer. Några undersökningar i form av isolations-mätningar eller andra mätningar av elsystemet ingår inte. När uppgifter inhämtas angående el-systemet i fastigheten vilka frångår normal funktion ska elektriker/fackman anlitas. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation. Undertecknad besiktningsman har inte elbehörighet.

Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation.

OKULÄR KONTROLL AV VATTEN OCH AVLOPP

Överlåtelsebesiktningen omfattar normalt inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Dock ingår en okulär kontroll av vatten och avlopp i det här paketet. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Några undersökningar i form av mätningar, asbestinventering eller filmningar av vatten och avloppssystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet fackmän med särskild behörighet för respektive installation. Kontrollen innebär inte att besiktningsförrättaren garanterar funktion eller att installationen inte är i behov av en översikt, underhåll, uppgradering eller reparation. För att säkerställa detta krävs en utredning av en behörig fackman.

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.

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

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

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.

Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.

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

Fuktskydd
Skikt av material, t ex. vattentät massa, bitumenduk, eller en luftspaltbildande matta, som har till uppgift att förhindra fukttransport in i en konstruktion.

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

Fuktrelaterade skador
Kan till exempel vara missfärgningar, röta, mögel, materialförändringar, ökade materialemissioner, mikrobiella processer, luktproblem, med mera.

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”).

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

Klämring
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

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

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

Mättnadsånghalt
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 mättnadsånghalten.

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

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

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

© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

BILAGA 3: Tekniska medellivslängder

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll. Byggmaterial och konstruktioner har en begränsad livslängd.
Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga uppskattningar.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten, (renovering/ommurning, tätning	40 år
rökkanaler)	40 år
Nytt undertak – invändigt	
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	35 år
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	50 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	
Fasader	40 år
Träpanel (byte)	10 år
Träpanel (målning)	Ej Byte
Tegel	30 år
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	
Fönster/dörrar	25 år
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	40 år
Byte fönster	35 år
Byte dörrar (inne/ute)	10 år
Målning fönster/dörrar	
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive	25 år
dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	50 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	
Invändigt	10 år
Målning/tapetsering etc.	40 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	15 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	20 år
Laminatgolv	Ej byte
Klinkergolv	15 år
Plastmatta på golv (ej våtrum)	30 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	40 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i	30 år
våtutrymme	
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn	15 år
dispersion utfört under 1980-tal/i	
början av 1990-talet	
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som	20 år
tätskikt under klinker/kakel	30 år
* utfört före 1995	15 år
* utfört efter 1995	
Våtrumstapeter väggar	
Installationer för vatten,	50 år
avlopp samt värme	50 år
Avloppsledningar	30 år
Värmeledningar kall-	30 år
/varmvattenledningar	30 år
Avloppstank	20 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	
Badkar	
Värmeväxlare	45 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	10 år
	10 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	
Övriga installationer och annan	
maskinell utrustning än	20 år
hushållsmaskiner	8 år
T ex varmvattenberedare, elradiator,	
värmepanna (olja/el) inkl.	
expansionskärl	5 år
Luftvärmepump	15 år
	20 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	
Byte av fläktmotor	
Styr- och reglerutrustning	

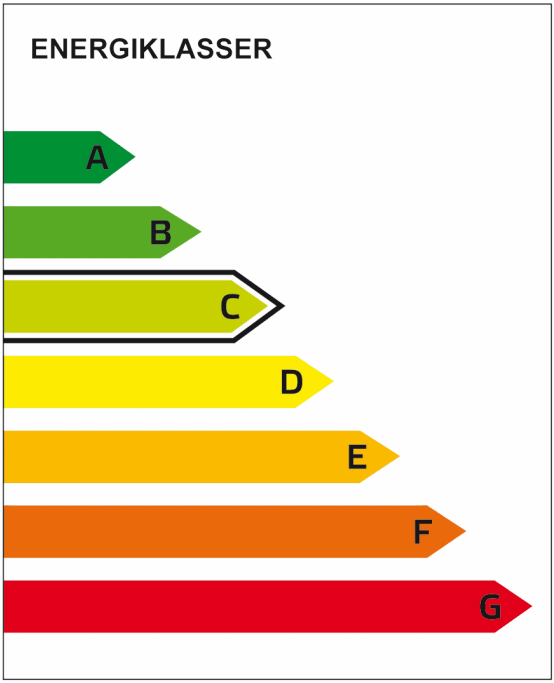
© 2025 SBR Byggingenjörerna. Version 2025.1

sammanfattning av

ENERGIDEKLARATION

Spillersbodavägen 200, 761 97 Norrtälje
Norrtälje kommun

Nybyggnadsår: 1894
Energideklarations-ID: 1631178



DENNA BYGGNADS ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
88 kWh/m² och år

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

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

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el) och värmepump-luft/luft (el)

Radonmätning:
Inte utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Leonard Windisch, LW Din Besiktningsman AB, 2025-06-26

Energideklarationen är giltig till:
2035-06-26

Energideklarationen i sin helhet finns hos byggnadens ägare.

För mer information:
www.boverket.se

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

Boverket

Energideklaration

Version: 3.0
Dekl.id: 1631178

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklareras av bostadsrättsföreningen.
Stockholm	Norrtälje	☑ Egna hem (privatägda småhus)

Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)	Egen beteckning
Spillersboda 1:25	

Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse
1	1	673639	Adressuppgifter är fel/saknas ○

Adress	Postnummer	Postort	Huvudadress
Spillersbodavägen 200	76197	Norrtälje	◉

Byggnaden - Egenskaper

Typkod	Byggnadskategori
220 - Småhusenhet, bebyggd	En- och tvåbostadshus

Byggnadens komplexitet	Byggnadstyp	Nybyggnadsår
(•) Enkel ( ) Komplex	Friliggande	1894

Atemp mätt värde (exkl. Avarmgarage)
398 m²

Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion
(•) Ja ( ) Nej

Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller är byggnaden en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?
(•) Nej
( ) Ja, enligt 3 kap KML
( ) Ja, enligt SBM-förordningen
( ) Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser
( ) Ja, är utpekad i annan typ av dokument
( ) Ja, egen bedömning

Verksamhet
Fördela enligt nedan:

	Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)
Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	100
Övrig verksamhet - ange vad	
Summa	100

Energianvändning

Mätperiod
Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna?
(ange första månaden i formatet ÅÅMM)

2401 - 2412

Beräknad energianvändning
Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.

☐

Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod?
Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12)
Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.

	Energi för uppvärmning	Energi för tappvarmvatten	
Fjärrvärme (1)			kWh
Olja, fossil (2)			kWh
Gas, fossil (3)			kWh
Ved (4)	1736		kWh
Flis/pellets/briketter (5)			kWh
Övrigt biobränsle (6)			kWh
El (vattenburen) (7)			kWh
El (direktverkande) (8)	1093		kWh
El (luftburen) (9)			kWh
Markvärmepump (el) (10)	11996		kWh
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh
Värmepump-luft/luft (el) (12)	2480		kWh
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh
Tappvarmvatten (el) (14)		2408	kWh

Övrig el som ingår i energiprestanda

Fjärrkyla (15)		kWh
El för komfortkyla (16)		kWh
Fastighetsel[1] (17)		kWh

Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel

Summa[2] (1-17)	19713	kWh

Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)

Hushållsel[3] (18)	7765	kWh
Verksamhetsel[4] (19)		kWh

Finns solvärme? ○ Ja ● Nej
Ange solfångararea: m²
Beräknad energiproduktion: kWh/år

Finns solcellsystem? ○ Ja ● Nej
Ange solcellsarea: m²
Beräknad elproduktion: kWh/år

Byggnadens energianvändning[5]
(Normalårskorrigerat värde (Energi-index))
20650 kWh/år

Ort (Energi-Index)
Norrtälje

Byggnadens primärenergianvändning[6]
34974 kWh/år

Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
88 kWh/m² ,år	90 kWh/m² ,år	158 kWh/m² ,år	0 kWh/m² ,år

[1] Den el som ingår i fastighetsenergin.
[2] Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.
[3] Den el som ingår i hushållsenergin.
[4] Den el som ingår i verksamhetsenergin.
[5] Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.
[6] Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?	○ Ja	◉ Nej		
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning	
	☐ F	☑ Självdrag		

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvärmnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvärmning på över 70 kW?	○ Ja	◉ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	○ Ja	◉ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	○ Ja	◉ Nej

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknisk

Värme

- [ ] Nya radiatorventiler
- [ ] Injustering av värmesystem
- [ ] Tids-/behovsstyrning av värmesystem
- [ ] Rengöring och/eller luftning av värmesystem
- [ ] Maxbegränsning av innetemperatur
- [ ] Ny inomhusgivare
- [ ] Byte/installation av tryckstyrda pumpar
- [x] Annan åtgärd

Ventilation

- [ ] Injustering av ventilationssystem
- [ ] Tidsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Behovsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar
- [ ] Annan åtgärd

Belysning, kylning m.m.

- [ ] Tids-/behovsstyrning av belysning
- [ ] Tids-/behovsstyrning av kyla
- [ ] Annan åtgärd

Installationsteknik

- [ ] Varmvattenbesparande åtgärder
- [ ] Energieffektiv belysning
- [ ] Isolering av rör och ventilationskanaler
- [ ] Byte/installation av värmepump
- [ ] Byte/installation av energieffektivare värmekälla
- [ ] Byte/komplettering av ventilationssystem
- [ ] Återvinning av ventilationsvärme
- [ ] Installation av solvärme
- [ ] Installation av solceller
- [ ] Annan åtgärd

Byggnadsteknik

- [ ] Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak
- [ ] Tilläggsisolering väggar
- [ ] Tilläggsisolering källare/mark
- [ ] Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar
- [ ] Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta
- [ ] Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar
- [ ] Annan åtgärd

Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh
636 kWh/år	0 kr/kWh

Beskrivning av åtgärden

Temperatursänkning bostadsyta 1 grad

Åtgärdsförslag (Dekl.id:)

Styr- och reglerteknisk

Värme

- [ ] Nya radiatorventiler
- [ ] Injustering av värmesystem
- [ ] Tids-/behovsstyrning av värmesystem
- [ ] Rengöring och/eller luftning av värmesystem
- [ ] Maxbegränsning av innetemperatur
- [ ] Ny inomhusgivare
- [ ] Byte/installation av tryckstyrda pumpar
- [ ] Annan åtgärd

Ventilation

- [ ] Injustering av ventilationssystem
- [ ] Tidsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Behovsstyrning av ventilationssystem
- [ ] Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar
- [ ] Annan åtgärd

Belysning, kylning m.m.

- [ ] Tids-/behovsstyrning av belysning
- [ ] Tids-/behovsstyrning av kyla
- [ ] Annan åtgärd

Installationsteknik

- [x] Varmvattenbesparande åtgärder
- [ ] Energieffektiv belysning
- [ ] Isolering av rör och ventilationskanaler
- [ ] Byte/installation av värmepump
- [ ] Byte/installation av energieffektivare värmekälla
- [ ] Byte/komplettering av ventilationssystem
- [ ] Återvinning av ventilationsvärme
- [ ] Installation av solvärme
- [ ] Installation av solceller
- [ ] Annan åtgärd

Byggnadsteknik

- [ ] Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak
- [ ] Tilläggsisolering väggar
- [ ] Tilläggsisolering källare/mark
- [ ] Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar
- [ ] Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta
- [ ] Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar
- [ ] Annan åtgärd

Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh
179 kWh/år	0,73 kr/kWh

Beskrivning av åtgärden

Installation av snålspolande munstycke

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
(•) Ja ( ) Nej	Småhus med liknande utformning, storlek och energiegenskaper som redan är besiktad
	Kommentar
	För att oberoende upprätta en energideklaration krävs en energibesiktning på plats.

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

Energi- och vattenanvändningen har normaliserats/korrigerats för att motsvara ett standardhushåll med hänsyn till det aktuella husets storlek, samt en inomhustemperatur på 21 °C. Faktisk förbrukning hushållsel har varit: El: 29633 kwh/år. Av detta så är el till fristående byggnad "Café" 3476 kwh/år.
Så el till huvudbyggnad är 29633-3476 = 26157 kwh/år.
Vedförbrukning = 1736 kwh7år.
Dir. el är elgolvärme i entréhall.
Yta på huset enligt protokoll areamätning: Boa = 354 m2 och bia = 0 m2.
Det finns källare som är uppvärmd som har ingång utifrån och är inte med som bia, men med i atemp och denna yta är på 44 m2 där det är pannrum och verkstad.
Atemp = (354+44) = 398 m2.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklaration eller ett inspektionsprotokoll?	( ) Ja (•) Nej

Expert

Förnamn	Efternamn	
Leonard	Windisch	
Datum för godkännande	**E-postadress**	
2025-06-26	leonard@dinbesiktningsman.se	
Certifikatnummer	**Certifieringsorgan**	**Behörighetsnivå**
2516	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
LW Din Besiktningsman AB		

Boverket

Bilaga - Byggnadens energiprestanda

Version: 3.0

Byggnaden - Identifikation

Län	Kommun	Dekl.id
Stockholm	Norrtälje	1631178
Fastighetsbeteckning		**Energideklarationen upprättad**
Spillersboda 1:25		2025-06-26

Adress	Postnummer	Postort
Spillersbodavägen 200	761 97	Norrtälje

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda	
Specifik energianvändning enligt BBR 24[1] och tidigare	52	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 25[2]	80	kWh/m² och år
Primärenergital enligt BBR 29[3]	88	kWh/m² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.

[1] BFS 2016:13
[2] BFS 2017:5
[3] BFS 2020:4

Uppdrag AV25-117
2025-06-26

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

”Huvudbyggnad” *Bild 1*

Norrtälje Spillersboda 1:25

Spillersbodavägen 200, Norrtälje

LW Din Besiktningsman AB
Kvarnlyckevägen 19
617 71 Kimstad
559054-6387
Tel: 0722-343450 www.dinbesiktningsman.se

UPPMÄTNING AV BO- OCH BIAREA

OBJEKT

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Spillersboda 1:25
Adress:	Spillersbodavägen 200
Postnummer och Ort:	761 97 Norrtälje
Kommun:	Norrtälje
Ägare:	Agneta Schneider och Lars Schneider

Beställare:	Agneta Schneider och Lars Schneider
Beställningsnummer:	AV25-117
Besiktningsman:	Leonard Windisch [LW Din Besiktningsman AB]
Telefon:	0722-343450
E-post:	leonard@dinbesiktningsman.se
Besiktningsdag:	2025-06-26

NOTERINGAR

Förutsättningar:	Inga skriftliga handlingar har erhållits.	
Uppmätning:	Mått är tagna på plats med en Leica Disto D510.	
Utförande:	Fastigheten har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m². Mätningen är utförd med reservation om en felmarginal +- 3%. LW Din Besiktningsman friskriver sig för samtliga skador och krav vid felmätning som understiger +- 3% av total uppmätt area, och till ett maxbelopp av 1600 kr inkl. moms. Ansvar för eventuella felmätningar har besiktningsföretaget i 2 månader efter utförd areamätning (t.o.m 2025-08-26), Efter denna period så har LW Din Besiktningsman AB inte något ansvar gällande eventuella felmätningar. Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin beställare. Annan än beställare äger således inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen / besiktningsföretaget.	
Resultat: ”Huvudbyggnad” *bild 1*	**Huvudbyggnad:** Huset har en total boarea på: Huset har en total biarea på: Varav boarea Entréplan: Mellan plan: Övre plan ”Tornrum”: --- ***Övrigt:*** *Golvyta i källare 1 (matkällare och förråd) som inte är med i boarea och inte med i biarea är på 20 m² +/- 3% då källaren inte är åtkomlig via entréplan via invändig trappa.* *Golvyta i källare 2 (pannrum och verkstad) som inte är med i boarea och inte med i biarea är på 44 m² +/- 3% då källaren inte är åtkomlig via entréplan via invändig trappa.* *Golvyta på vindsutrymme åtkomlig via invändig inspektionslucka och är inte med som boarea och inte med som biarea då det inte är någon fast trappa till vindsutrymmet och denna golvyta är på 31 m² +/- 3%.*	**354 m²** +/- 3%. **0 m²** +/- 3%. 198 m² +/- 3%. 146 m² +/- 3%. 10 m² +/- 3%. --- Nedan ytor är inte med i boarea och inte med i biarea: **Källare 1 golvyta på *20 m² +/- 3%*** *av denna yta är 11 m² +/- 3% med en lägre takhöjd än 1,9 meter.* **Källare 2 golvyta på *44 m² +/- 3%,*** *av denna yta är 11 m² +/- 3% med en lägre takhöjd än 1,9 meter.* **Vindsutrymme golvyta på** ***31 m² +/- 3%**, av denna yta är 31 m² +/- 3% med en lägre takhöjd än 1,9 meter.*

 ”Café” *bild 2*	**Golvyta i Café** är inte med som boarea och inte med som biarea. Golvyta i Café, entréplan:	102 m² +/- 3%. Total golvyta invändigt i Café: **102 m² +/- 3%.**
 ”Annexet” *bild 3* ”Annexet” *bild 4*	**Golvyta i Annexet** är inte med som boarea och inte med som biarea. Golvyta i Annexet, entréplan: Golvyta i Annexet, souterrängplan:	61 m² +/- 3%. 57 m² +/- 3%. Total golvyta invändigt i Annexet: 61 + 57 = **118 m² +/- 3%.**

Kimstad 2025-06-27
LW Din Besiktningsman AB

Leonard Windisch

Spillersboda 1:25
Spillersbodavägen 200

Renoveringar och förbättringar utförda av professionella hantverkare under tiden 2021-2025. Se även kostlistan.

Markplanering.
7 fällda ekar samt enorm björk. Stubbfräsning, utrullat gräs, ny häck, påfyllning grus och sand till badstranden mm.

Äkta sjötomt vid havet med vattenrätt
Uppmätt vattenrätt ca 3000 kvm. Egen sandstrand. 2 brygganläggningar med segelbåtsdjup, egna bojar. Samt framdragen el och färskvatten med dusch.

Utomhus
Alla utomhuslyktor på stora huset nya 2021. Med Plejd
Västra och södra fasaden målad 2025. Övrigt 2019.
Terrassen utanför kök behandlad med Sioxx. 2023
Glasat räcke terrassen. 2023
Nya ytterdörrar 2023
Yttertaket behandlat mot mossa 2024
Spindelsanering 2024
Murar och stensättningar nya under balkong 2024
Staket målat 2024
Nydraget färskvatten till Brygga 1 med dusch. 2022
Ny brygganläggning 2023. Sk ”Brygga 2”.
Nydragen el, lyktor, stolpar och Plejd till Brygga 2. 2023.
Pool Spa, installerad 2022
Nydragen el till poolanläggning 2022. Nytt säkringsskåp i caféet.
Insynsskydd poolen 2024
Förberett för elladdningsstation vid parkeringen 2022.
Nya Elmarkiser 2022.

Innomhus
Rummen är omsorgsfullt renoverade och tapetserade
Vån 1. Tak, väggar och golv renoverade. 2021
Hall 1, hall 2 samt trapp till övervåningen målade 2021
Vån 2. Alla, utom ”tvillingarnas rum”, är uppdaterade under åren.
Nya stengolv med golvvärme båda hallarna 2021
Nya garderober i hallarna vån 1. 2021

Nya badrumsskåp 2021
Nya Kakelugnar uppe och nere 2021
Nya trägolv vån 1. 2021 Delvis Vattenburen golvvärme.
Nydragen el, nya säkringsskåp huvudbyggnaden 2022
Nya elkontakter inne med tidstypiskt utseende. 2021-2022
Samtliga fönster i huvudbyggnaden renoverade, målade och isolerade. 2023.

Verkstad och källare
Nyinstallerad belysning i verkstaden.
Omdragning av el till bergvärmepump som tidigare var bristfällig.

Caféet
Ny panel utvändigt 2022
Nya fönster mot havet 2022
Ny värmepump/AC 2023
Nytt säkringsskåp 2022.

Tomt
Nyinköpt tomtdel vid havet 2023 med vattenrätt (ca 3.000 kvm). I och med det stor uppsnyggning av både mark samt rivning av befintliga hus.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

NORRTÄLJE SPILLERSBODA FS:11

Aktualitet fastighetsregistret: 2023-04-03 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a40-f219-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 01, Stockholm

Kommun: 88, NORRTÄLJE

Övriga noteringar:

AREALUPPGIFT SAKNAS

Socken: Frötuna

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

Ändamål:

FISKE

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
A-FRÖTUNA SPILLERSBODA FS:11	1979-10-01	01-BJÖ-836

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Laga skifte	1881-01-22	01-FRU-120	Annan åtgärd	1995-12-12	0188-95/190

Tekniska:	Datum:	Akt:
Utredning	1979-11-07	01-FRU-1204

AREAL

Arealuppgifter saknas.

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
7.	6624831,6	716038,4	6624500,04	1670840,01
5.	6623030,8	715051,4	6622711,03	1669830,99
3.	6623557,6	714386,1	6623245,99	1669172,02
2.	6625383,1	716991,6	6625040,01	1671800,03
4.	6623491,8	714746,1	6623175,8	1669531,26
6.	6622978,7	714720,1	6622662,95	1669499,02
1.	6624126,3	716887,5	6623784,33	1671680,63

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

DELÄGARE

Eventuella andelstal inom parantes

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:35 (Andel: 0,5978 Andelssort: procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:63 (Andel: 0,0417 Andelssort: procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:67 (Andel: 0,0417 Andelssort: procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:42 (2,0833 procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:40 (0,1953 procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:51 (0,1667 procent)

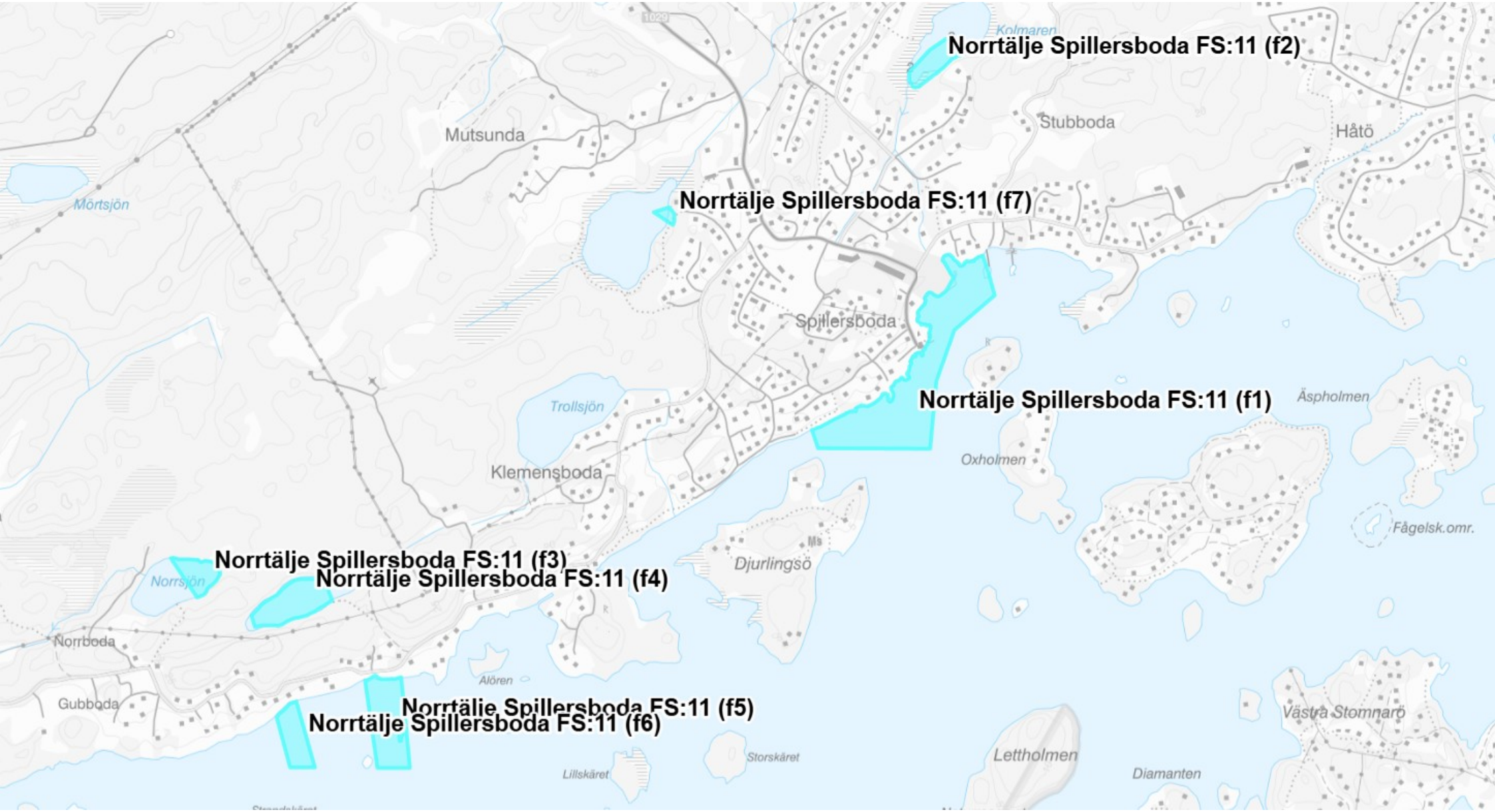
NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:39 (6,4453 procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:62 (1,0417 procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:26 (0,3900 procent)

NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:36 (0,0543 procent)	NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:27 (0,2604 procent)	NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:34 (5,5979 procent)
NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:25 (0,6511 procent)	NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:209 (59,9061 procent)	NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:16 (12,5000 procent)
NORRTÄLJE GUBBODA 1:17 (2,3438 procent)	NORRTÄLJE GUBBODA 1:18 (4,1667 procent)	NORRTÄLJE SPILLERSBODA 1:248 (3,5156 procent)

Rapporten hämtades 2025-07-05 07:46:58
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader


Norrtälje Spillersboda FS:11 (f2)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f7)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f1)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f3)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f4)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f5)
Norrtälje Spillersboda FS:11 (f6)
Mutsunda
Stubboda
Håtö
Mörtsjön
Spillersboda
Trollsjön
Klemensboda
Äspholmen
Oxholmen
Fågelsk.omr.
Djurlingsö
Norrsjön
Norrboda
Alören
Gubboda
Västra Stomnarö
Storskäret
Lettholmen
Lillskäret
Diamanten

SSR GODKÄND®

BESIKTNING

INSTALLATION

PROTOKOLL

Besiktningsnummer
245157

Besiktningsdatum
2021-09-13

Beställare
Mariebergs Brasvärme & Solengergi i Sollentuna AB
Vaksala Fridhem 40
755 94 Uppsala

Besiktningsföretag
Attunda Sot Och Vent AB
Maskingatan 9
195 60 ARLANDASTAD

Systemets installationsplats
Mariebergs Brasvärme & Solengergi i Sollentuna AB
Spillersbodavägen 200
761 97 Norrtälje

FASTIGHET

Typ av byggnad
Besiktning

Fastighetsadress
Spillersbodavägen 200

Beteckning

Ägare
Mariebergs Brasvärme & Solengergi i Sollentuna AB

Registernummer
99900,333

UTLÅTANDE

NR	TYP	PLACERING	UTFALL
E1	Kakelugn - Sekundär	Vardagsrum	Godkänd
E2	Kakelugn - Sekundär	Allrum	Godkänd

BESIKTNINGSMAN

Namn
,Oskar Forss

Behörighetsnummer
7051-03

Datum
2021-09-14

Detta protokoll är digitalt signerat

TEKNISKA EGENSKAPER:

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

EGENSKAPSDEKLARATION RÖKKANAL:

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

BEDÖMNINGSGRUNDER:

Godkänd

■ Anläggningen är utförd enligt nominella mått och gällande toleranser.

■ Anläggningens bestånd, utseende och allmänna status svarar mot vad som kan förväntas.

■ Anläggningens ändamålsenliga användning är tillgodosedd.

Godkänd med brister av underordnad betydelse

■ Bristen är ej av avgörande betydelse för anläggningens bestånd, utseende eller allmänna status.

■ Bristen påverkar i en avgörande grad inte den avsedda användningen.

■ Bristen är, utan att vara menlig, oskäligt dyr att åtgärda i förhållande till dess inverkan på anläggningens bestånd, utseende, allmänna status eller ändamålsenliga användning.

Icke Godkänd

■ Användning medför risk för brandfara, hälsofara eller sanitär olägenhet.

■ Användning av det avsedda bränslet medför risk för vad som sägs ovan.

■ Den avsedda användningen kan inte uppnås med det avsedda bränslet.

Dnr BoM 2021-002511 – Ankom 2021-10-05 Slutbesked utan bostad - BoM 2021-002511 - Carl-Magnus Brännström - 2021-10-21 -

SSR GODKÄND®
BESIKTNING
INSTALLATION

TEKNISK BESKRIVNING

Luckförsedda eldstäder

NR	FAKTA				UNDERTRYCK	
E1	FABRIKAT	Borgholm G830	TYP	Kakelugn - Sekundär	NÖDVÄNDIG	12 Pa
	BRÄNSLE	Ved	EFFEKT	4,5	UPPMÄTT	19 Pa
	FÖRBR.LUFT	Rumsluft	KANAL	S1.1		
			CE	Ja		
E2	FABRIKAT	Louise G370	TYP	Kakelugn - Sekundär	NÖDVÄNDIG	12 Pa
	BRÄNSLE	Ved	EFFEKT	4,5	UPPMÄTT	19 Pa
	FÖRBR.LUFT	Rumsluft	KANAL	S1.2		
			CE	Ja		

Systemorientering

NR	TYP	RUM	LÄGENHET	LÄNGD	TVÄRSNITT	BÖJAR	ANSLUTEN TILL
S1.1	Rökkanal	Vardagsrum		6,5 m	120		E1
S1.2	Rökkanal	Allrum		4,5 m	120		E2

Rök- och avgassystem

NR	FAKTA				LÄCKAGE	
S1.1	FABRIKAT	Tegel/slang	LÄNGD	6,5 m	KRAV	2,0 l/s m²
	MATERIAL	Tegel m. foderrör	CE	Ja	AVTALSKRAV	Saknas
	EGENSKAPSDEKLARATION				UPPMÄTT	0,01 l/s m²
S1.2	FABRIKAT	Tegel/slang	LÄNGD	4,5 m	KRAV	2,0 l/s m²
	MATERIAL	Tegel m. foderrör	CE	Ja	AVTALSKRAV	Saknas
	EGENSKAPSDEKLARATION				UPPMÄTT	0,01 l/s m²

Taksäkerhetsanordningar

NR	BESKRIVNING	FABRIKAT	MATERIAL	SAKNAS
TS1.1	Lös stege		Metall	Nej
TS1.2	Glidskydd		Metall	Nej
TS1.3	Takstege		Metall	Nej
TS1.4	Gångbrygga		Metall	Nej

Provningsförhållanden

INNERTEMPERATUR (Celsius)	YTTERTEMPERATUR (Celsius)	ATMOSFÄRISKT TRYCK (hPa)
20	14	1014

SSR GODKÄND®
BESIKTNING
INSTALLATION

TEKNISK BESKRIVNING

Besiktningens omfattning

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

Resultat av/kommentarer till besiktning

Installationsbesiktning av 2 st kakelugnar anslutna till murad skorsten som försatts med slang.

Filmning, läckagemätning samt funktionsprovning av kakelugnar med tillhörande rökkanaler har utförts på plats.

Besiktningsresultat: Godkänd.

Diare nr: BoM: 2021-0028511

Åtgärdsförslag och kostnader

Inga åtgärder bedöms nödvändiga

Uppskattad kostnad

Konsekvenser om bristerna ej åtgärdas

Inga

Ev. fortsatt teknisk utredning

Bedöms inte vara nödvändig

Räddningstjänsten Norrtälje
Utskrivet: 2022-12-22
Brandskyddskontroll
Genomförd: 2022-12-21
Nr: BR-2022-006867

Schneider, Lars Lennart
Spillersbodavägen 200

76197 Norrtälje

TJÄNSTEANTECKNING BRANDSKYDDSKONTROLL

enligt 3 kap. 4 § lagen om skydd mot olyckor (2003:778) samt kommunicering enligt 25 § förvaltningslagen (2017:900)

-

Brandskyddskontrollen avser nedanstående objekt

Fastighet	**SPILLERSBODA 1:25**
Namn	**Schneider, Lars Lennart**
Objektstyp	**Vedspis - 6 år -**
Benämning	**Husqvarna**
Placering	**Bottenvåning** **Vardagsrum**
Frist	**6** (år)
Kontrollant	**Jimmy Thumén**

Nr	Notering/upplysning
0.0	**Information om skäligt brandskydd**
	Information om skäligt brandskydd i hemmet har delgetts fastighetsägaren vid brandskyddskontrollen
1.10	**- ELDSTAD -**
	Kontrollerad utan anmärkning
3.30	**- RÖKKANAL / AVGASKANAL -**
	Kontrollerad utan anmärkning
5.50	**- TAK / TAKBELÄGGNING INTILL SKORSTEN -**
	Kontrollerad utan anmärkning
6.60	**- DRIFT & SKÖTSEL -**
	Kontrollerad utan anmärkning
9.90	**Metod för kontroll av anläggningen - Okulär**
	Okulär besiktning av eldstaden och rökkanalen i hela dess längd samt närliggande byggnadsdelar
9.91	**Metod för kontroll av anläggningen - Skorstenskamera**
	Invändig okulär kontroll av rökkanalen med hjälp av inspektionskamera

Inga brister observerades vid brandskyddskontrollen. I och med denna tjänsteanteckning avslutas ärendet.

Syftet med denna tjänsteanteckning är att redovisa de omständigheter och förhållanden som observerades i samband med genomförd brandskyddskontroll.

Brandskyddskontrollen utförs i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter och allmänna råd (MSBFS 2014:6) rörande brandskyddskontroll. Detta innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kan konstateras okulärt kan utökade kontroller ske, innebärande mätning/provning.

Brandskyddskontrollens syfte är att upptäcka fel och brister på anläggningen för att förebygga och begränsa skador till följd av brand. Eldstaden, skorstenar, tak och anslutande byggnadsdelar kontrolleras utifrån brandskyddssynpunkt.

Kontrollen innebär en prövning av att anläggningens funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de krav som gällde när anläggningen togs i bruk. Vid kontrollen ska särskild hänsyn tas till hur brandskyddet påverkas av:
- Sotbildning och beläggningar
- Skador och förändringar av anläggningens tekniska utförande
- Temperaturförhållanden
- Tryckförhållanden och täthet
- Drift och skötsel