



© Copyright Johnér Bilbyrå AB / Per Magnus Persson

## Unikt tillfälle!

Katrinesjö: Totalrenoverad mycket charmig villa, 6 rok. Altan mot sjön. Treglasfönster. Bergvärme. Sjötomt om 5062 kvm med egen brygga och vedeldad bastu. Eget vatten och avlopp. Prisdé 1,9 miljoner.

*OBS! Otjänligt dricksvatten och olagligt avlopp! +250 000 kr*

# Några tips till dig

som ska köpa eller sälja hus  
med enskilt vatten och avlopp

## Trygga husaffären!

Klarlägg status på vatten- och avloppsanläggningar vid husförsäljning. Det ligger i både säljarens och köparens intresse för att undvika framtida frågor, missförstånd och i värsta fall tvister.

**Du som köper:** Enskild brunn och avlopp omfattas av din undersökningsplikt, men ingår normalt inte i en överlåtelsebesiktning. Du måste därför själv ta reda på vatten och avloppsanläggningarnas status inför husköp. Ta hjälp av frågorna i detta blad.

**Du som säljer:** Sammanställ de handlingar du har såsom: Tillstånd från kommunen, teknisk dokumentation, ritningar, dricksvattenprov och skötselråd för vatten- och avloppsanläggningarna som underlag för köparen.



*På väg till större bostad? Undvik fallgropar, kolla upp vad som gäller!*

## RÅD: Enskild dricksvattenbrunn

### Vatten av god kvalitet?

Var uppmärksam på dricksvattnets lukt, färg, smak och föroreningar.

- Finns resultat av vattenanalys? (analysen bör inte vara äldre än ett år)
- Har det någon gång varit problem med vattenkvaliteten?
- Bör dricksvattnet renas, i t.ex. ett filter?

### Tillräcklig vattentillgång?

- Hur mycket vatten kan man ta ut per dag?
- Har brunnen sinat vid något tillfälle, t.ex. under torra somrar?
- Är brunnskapacitet tillräcklig för den kommande vattenanvändningen? Vid tveksamhet bör en propumpning genomföras.

### Teknisk konstruktion och skötsel

Dokumentation om brunnen kan finnas hos husägaren eller i SGUs Brunnsarkiv, [www.sgu.se](http://www.sgu.se)

- Är brunnen borrade i enlighet med standarden "Normbrunn"?
- Hur ofta byts filter och pump?

### Kostnad

Att borra en ny brunn kostar vanligtvis mellan 50 000 och 100 000 kr beroende på borrhjup. Alla filter, pumpar, tätningar och ledningar behöver någon form av service. Drift- och underhållskostnaden varierar, främst beroende på om och vilken typ av filter som behövs. Räkna med 1000 kr–5000 kr/år.

- Hur hög är driftkostnaden per år?
- Hur gammal är anläggningen och när behöver den uppgraderas/renoveras?

### Vad säger lagen?

Miljöbalken ger kommunerna möjlighet att reglera brunnsborrning. I vissa kommuner krävs en anmälan eller ett tillstånd för att få borra brunn.

- Krävs det tillstånd från kommunen för brunnsborrning i ditt område?

**I Sverige har omkring 75 % av de enskilda dricksvattenbrunnarna anmärkning på vattenkvaliteten.**

Foto: istockphoto



## RÅD: Enskild avloppsanläggning

### Har anläggningen tillstånd?

För att få använda en avloppsanläggning eller bygga en ny krävs tillstånd. För att få bygglov för sitt hus krävs vanligtvis att vatten- och avloppsanläggningarna uppfyller lagens krav.

### Tillräcklig rening av avloppsvattnet?

Det är ofta svårt att se och mäta hur bra en avloppsanläggning renar. Teknik, ålder och lokalisering ger en fingervisning. På [www.avloppsguiden.se](http://www.avloppsguiden.se) finns en checklista ”Testa ditt avlopp”. Bättre kunskap om avloppens negativa påverkan på vattenmiljöer har gjort att kommunerna idag ställer högre krav på rening än för tio år sedan. Kommunens miljökontor bedriver tillsyn på avloppsanläggningar.

- Finns det föreläggande från miljökontoret på fastighetens avlopp?

### Dimensionerad för den kommande belastningen?

Många äldre avloppsanläggningar är dimensionerade för lägre vattenförbrukning än vad en normalfamilj använder idag. Överbelastning kan leda till igensättning och bräddning, luktproblem och utsläpp av orenat avloppsvatten.

- Är avloppsanläggningens kapacitet tillräcklig för den kommande belastningen?

### Teknisk konstruktion och skötsel

Det finns en rad olika tekniklösningar för avloppsanläggningar. Samtliga kräver någon form av årlig tillsyn och skötsel. Det kan vara slamtömning, byte av filter och påfyllning av kemikalier. Vissa anläggningar kräver tillsyn/skötsel varje vecka. Anläggningar äldre än 15 år behöver ses över och eventuellt uppgraderas eller bytas ut p.g.a. försämrade funktion.

- Vilken typ av avloppsanläggning? Finns det dokumentation/ritningar?
- Vilket år byggdes avloppsanläggningen?
- Finns det en skötselinstruktion? Säljaren bör visa hur anläggningen sköts.
- Finns det serviceavtal? Vissa teknikleverantörer erbjuder service av anläggningen.

### Kostnad

Köp och installation av ny avloppsanläggning kostar vanligtvis mellan 50 000 kr och 120 000 kr. Typ av anläggning samt omfattningen av markarbeten påverkar priset. Drift- och underhållskostnad varierar mellan 1000 kr och 7000 kr per år, beroende på typ av anläggning och nyttjandegrad.

- Vad är driftkostnaden per år?
- Hur gammal är anläggningen och när behöver den uppgraderas/reoveras?

Mer än 50 %  
av alla enskilda  
avloppsanläggningar  
är så dåliga att de inte  
klarar gällande krav  
på rening.

## Läs mer

[www.avloppsguiden.se](http://www.avloppsguiden.se)

Lättläst info och tips om enskilda avlopp.

[www.havochvatten.se](http://www.havochvatten.se)

Info om regler för enskilda avlopp.

[www.sgu.se](http://www.sgu.se)

Info och tips om enskilt dricksvatten.

[www.fmi.se](http://www.fmi.se)

Info om fastighetsmäklartjänsten och vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär.



## Vatten och avlopp hänger ihop

Dricksvatten från en enskild brunn är grundvatten som pumpas upp. När vi släpper ut avloppsvatten från bad-, disk-, tvätt- och toalett är det viktigt att avloppsvattnet renas i en väl fungerande avloppsanläggning, innan det slutligen når grundvattnet eller närliggande sjö, bad eller havsvik. Om avloppsvattnet inte renats tillfredställande finns det risk att föroreningar som t.ex. bakterier och övergödande ämnen hamnar i den egna eller grannens dricksvattenbrunn.



## Vems är ansvaret?

### Fastighetsägarens ansvar

Som fastighetsägare ansvarar du för att ditt dricksvatten håller god kvalitet och att din avloppsanläggning har ett giltigt tillstånd och klarar gällande krav för rening. Om en anläggning för vatten eller avlopp är yngre än tio år, och visar sig vara felbyggd, finns möjlighet att reklamera anläggningen enligt konsumenttjänstlagen.

### Kommunens roll

Kommunen är tillsynsmyndighet för avloppsanläggningar och bedriver tillsyn för att kontrollera att reglerna följs och utfärdar även tillstånd för avloppsanläggningar.

Tekniska kontoret sköter kommunalt vatten och avlopp, slamtömning och sophämtning. Tekniska kontoret ger dig svar på eventuella planer kring utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Kommunens miljökontor hjälper dig:

- om du har frågor om vad som gäller för vatten och avlopp på din fastighet
- att bedöma den befintliga anläggningens funktion
- när du behöver borra dricksvattenbrunn eller renovera/bygga ny avloppsanläggning.

### Fastighetsmäklarens roll

Mäklarens uppgift är bland annat att förmedla säljarens information om fastigheten. Har mäklaren kännedom om eller särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick, som kan ha betydelse för en köpare, ska mäklaren upplysa om detta. Det är inte mäklarens roll att bedöma dricksvattenbrunnen eller avloppsanläggningen eller ge råd om teknik. Däremot kan mäklaren hjälpa dig på vägen så att avloppet undersöks.

Broschyren har tagits fram i samarbete mellan:



UDDEVALLA KOMMUN



Havs  
och Vatten  
myndigheten

avloppsguiden