



Mattila 83

Rum: 4 | Boarea: 68 m² | Utgångspris: 2 295 000 kr



Maria A Andersson

Ansvarig mäklare
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
073-025 16 37
maria.a.andersson@lansfast.se



Länsdeklarerat Plus. Huset är besiktat före försäljning och försäkrat mot dolda fel.

Fritidshus i fint skick med fantastisk utsikt!

Upplev denna trevliga stuga på 68 kvm med en härlig utsikt i en lugn miljö! Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum förenklar umgänge. Stugan har genomgående ljusa golv, laserad väggpanel och vitmålat trätak.

Det finns två sovrum; ett med dubbelsäng och ett med våningssängar samt sovloft med ytterligare en dubbelsäng. Köket är modernt och välutrustat, och badrummet har golvvärme som kan styras via Wi-Fi.

Koppla av framför braskaminen eller njut av bastun efter en kall dag ute i naturen eller i längdspåren. Med skidspåren precis utanför husknuten erbjuds ski in–ski out – perfekt för den som vill ta sig direkt ut i spåret från stugan. Vår och sommar njuter man extra ute på altanen med den härliga utsikten. Då lockar även Multtjärn i närheten med fina badmöjligheter – perfekt för ett svalkande dopp eller en avkopplande dag vid vattnet. En perfekt fritidshusstuga att nyttja året runt i en härlig avkopplande miljö.

Snabb fakta

Utgångspris: 2 295 000 kr

Adress: Mattila 83,
68597, Östmark

Antal rum: 4 rum och kök varav 2 sovrum

Boarea: 68 m²

Tomtareal: 280 kvm

Boendeform: Fritidshus. Friköpt

Fin utsikt från altanen!







Om bostaden.

Entré

Här finns plats för avhängning, en garderob samt luftvärmepump placerad (Daikin, kan styras med Wi-Fi). Golvplastmatta, laserad väggpanel och vitt trätak med spotlights.

Sovrum 1

Med dubbelsäng. Ljust trägolv, laserad väggpanel och vitt trätak.

Duschrum med bastu

Utrustat med WC-stol, handfatsmöbel, duschhörna, elburen handdukstork och torkskåp. Golv- och väggplastmatta samt vitt trätak. Elburen golvvärme kan styras med Wi-Fi. Duschrummet är förberett för tvättmaskin. I bastu: Golvplastmatta och bastupanel. Här finns Tylö bastuaggregat samt varmvattenberedare under sittbänken.

Sovrum 2

Med två våningssängar med bredare bädd nertill samt två garderober. Ljust trägolv, laserad väggpanel samt vitt trätak, öppet till nock.

Kök

Trevligt kök med öppen planlösning mot vardagsrummet. Köket har gröna köksluckor samt ljus laminatbänkskiva med kakel ovan. Matplats med stora fönsterpartier och praktisk sittbänk med förvaring under. Köket är utrustat med spishäll, kombinerad ugn/mikro, spisfläkt, integrerad diskmaskin samt integrerad kombinerad kyl/frys. Vitvarorna är från IKEA förutom diskmaskinen som är från Bosch. Ljust trägolv, laserad väggpanel samt vitt trätak, öppet till nock.

Vardagsrum

Öppen planlösning mot köket, trappa till sovloft samt dörr med utgång till altanen. Här finns även braskamin (Contura med täljsten, sotad senast 2024-06-18 och installationsbesiktigad 2021-12-10). Ljust trägolv, laserad väggpanel samt vitt trätak, öppet till nock.

Sovloft

Med dubbelsäng. Ljust trägolv, laserad väggpanel samt vitt trätak. Sovloftet har används för privat del och har inte varit tillgänglig för hyresgästerna.

Balkong/Uteplats

Altan, delvis under tak, på tre sidor av stugan. Härlig utsikt!

Område

Välkommen till Mattila – en anläggning med upplevelser året om!

Mattila är beläget i Finnskogen som också är den västra delen av Torsby kommun. Från Torsby centrum har du hit ca 40 km. I Mattila finns det aktiviteter att utöva såväl sommar som vinter.

Under vinterhalvåret är längdskidåkningen en övervägande aktivitet, det finns upp till hela 7 mils skidspår att välja mellan. På sommarhalvåret finns en bred variation av aktiviteter, allt från vandring, cykelturer till sevärdheter och utflyktsmål. Fina badmöjligheter finns bland annat i Multtjärn med en fin badplats med brygga vid den södra sidan av sjön. Där finns även ett vindskydd och grillplats.

I anläggningen finns restaurang samt stugor för uthyrning i de två stugområdena Mattila och Mattilamäki.





Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Multtjärn 1:59
Adress: Mattila 83, 68597 Östmark
Kommun: Torsby
Möjligt tillträdesdatum: Enligt överenskommelse
Boendeform: Fritidshus. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: Enplanshus med sovloft
Byggår: 2021.
Antal rum: 4 rum och kök varav 2-3 sovrum
Boarea: 68 m²
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.
Grund: Plintgrund
Stomme: Trä
Bjällklag: Trä
Fasad: Trä
Tak: Plåt
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: 3-glas Outline
Ventilation: Mekanisk, frånluft
Uppvärmning: Direktverkande el (luftvärmepump, radiatorer & golvvärme)

TV & Internet

Tv: Via fiberförening för området & antenn
Internet: Via fiberförening för området
Övrigt: Låsbart förråd intill entrén.

Värmekabel för inkommande vatten.

Möbler och inventarier: I köpet ingår samtliga sängar, soffa i vardagsrummet, köksbord med tillhörande stolar samt mattor.

Avtal:
Förmedlings/uthyrningsavtal finns med Mattila Fritid AB. För mer info om gällande avtal och villkor kontakta Mattila Fritid AB.

Tomt/trädgård

Lättskött, mindre naturtomt med högt läge och med fin utsikt över Svarttjärn samt omgivande berg och dal.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är ej nödvändig

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 280 kvm
Vatten och avlopp: Gemensamhetsanläggning för området.

Servitut och andra rättigheter

Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Torsby Multtjärn GA:5.
Ändamål: Väg
Gemensamhetsanläggning: Torsby Multtjärn GA:6.
Ändamål: VA-anläggning, grönområde

Planbestämmelser: Detaljplan (2021-02-24)

Ekonomi

Utgångspris: 2 295 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 794 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 699 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 95 000 kr
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: 2 st om totalt 1 215 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 22 597 kr/år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
El: 12 783 kr/år.
Sotning: 838 kr/år.
Samfällighet: 6 250 kr/år.
Försäkring: 2 726 kr/år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/ avgift 0 kr (22 597 kr)
Kommentar till driftskostnad: I kostnaden för väg- och samfällighetsavgift ingår vatten/avlopp, vägavgift, snöskottning, sophämtning m.m.
Antal personer i hushållet: 5
Elförbrukning: 5 548 kWh/år

Ansvarig mäklare

Maria A Andersson 073-025 16 37
maria.a.andersson@lansfast.se

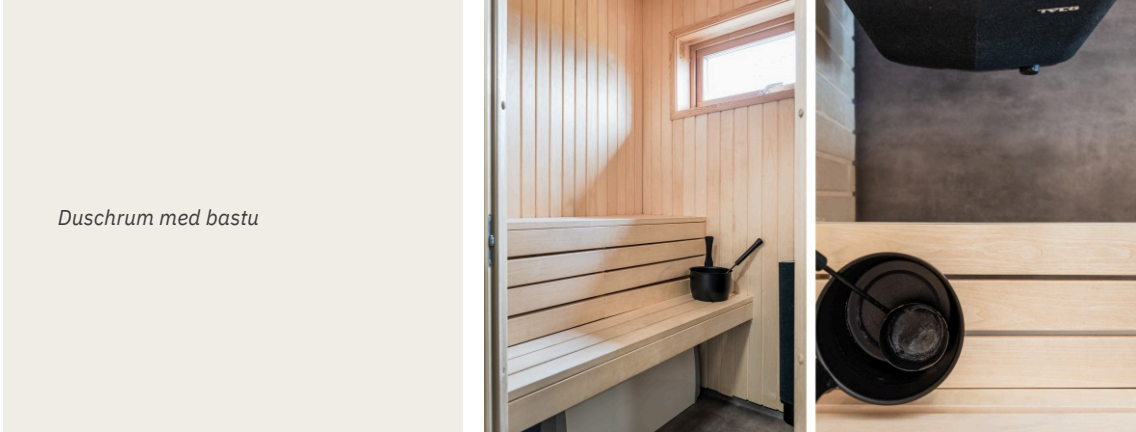
Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

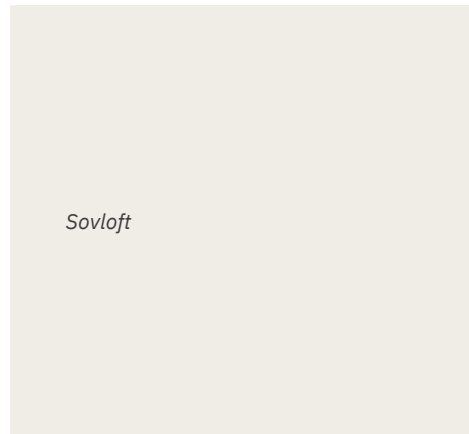




Duschrum med bastu

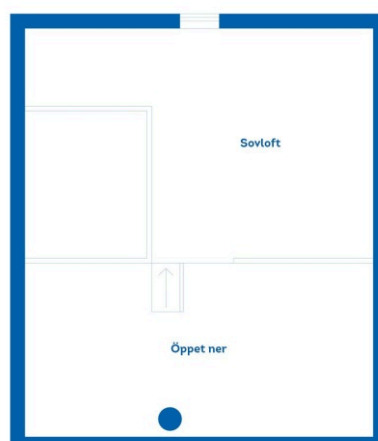


Sovloft





Planlösning.



Entréplan & sovloft

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Juridisk information.

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för fel ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt men mäklaren har en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Vem ansvarar för fel i bostaden?

Utgångspunkten är att fastigheten överläts i det skick den är i på kontraktssdagen. Säljaren ansvarar för dolda fel i 10 år enligt jordabalkens regler. Ett fel är dolt om det inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet och om fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller vad en köpare kan förvänta sig med anledning av fastighetens ålder och skick. Om köpet rör ett äldre hus måste man som köpare alltså ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller renovering.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående och en köpare är skyldig att undersöka bostaden noggrant innan kontrakt skrivs. I undersökningsplikten ingår att köparen måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på mattor för att undersöka ytskikten. Köparen bör vara extra noggrann med att undersöka kök och badrum efter eventuella fuktskador. Även andra utrymmen som källare och vind omfattas av köparens undersökningsplikt samt även fastighetens fasad, tak, skorsten och elinstallationer, värmeanläggningar och brunnar för vatten och avlopp. Även vattnets kvalitet omfattas av köparens undersökningsplikt. Köparen behöver även kontrollera eventuell förekomst av radon i vatten, mark och byggnad. Om köparen upptäcker fel eller symptom på fel eller om fastigheten är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparens inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökgångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningskyldighet. Säljaren kan dock hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Det gäller framförallt om säljarens uteblivna upplysning kan antas ha inverkat på köpet och om felet är så pass väsentligt att en köpare borde ha kunnat räkna med att ha blivit upplyst om detsamma. Det får antas ligga i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

Parterna kan komma överens om en annan ansvarsfördelning för fastighetens skick än den som följer av lag. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Det innebär att köparen inte kan rikta några anspråk mot säljaren avseende fel i de delar som säljaren har friskrivit sig från.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare. Om säljaren har tecknat en säljaransvarsförsäkring via Länsförsäkringar kan du som köpare göra en skadeanmälan via <https://www.lansfast.se/vara-tjans-ter/lansdeklarerat-plus/>

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vad ingår i köpet?

Ibland uppstår frågan vad som ingår i köpet. Enligt jordabalken finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör kan exempelvis vara vitvaror, badrumsinredning, spisfläkt, persienner, hatthylla, badkar, parabol, platsbyggda hyllor och torkskåp. Köparen och säljaren kan alltid komma överens om att viss egendom ska eller inte ska ingå och då är det bra om parterna klargör det i köpekontraktet.

Formkrav vid köp av fastighet

Det krävs ett skriftligt köpekontrakt som är underskrivet av både köpare och säljare för att ett köp av fastighet ska bli giltigt. Det innebär att en muntlig överenskommelse om att köpa eller sälja inte är bindande mellan parterna. När parterna har skrivit under köpekontraktet kan inte någon av parterna ångra köpet om det inte finns ett särskilt återgångsvillkor i kontraktet.

Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har sin finansiering ordnad innan kontraktet skrivs under. Om det inte finns något villkor i kontraktet om finansiering kan köpet inte återgå och köparen är bunden av köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte endast är giltigt om köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp. Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren vid försäljning av en fastighet se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutligen köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Budgivning

Det är säljaren som bestämmer formerna för budgivningen. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren kan sälja till vem säljaren vill, även om det inte är till det högsta budet. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Det gäller fram till dess att bostaden är såld. Mäklaren är skyldigt att upprätta

en anbudsförteckning över de bud som lämnas med kontaktpuppgifter till budgivarna samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen. Spekulanterna har inte rätt att få information om vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamationen/underrättelsen om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter enligt lag. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Kundkännedom

En fastighetsmäklare omfattas av lagar och regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. För att genomföra din bostadsaffär på ett tryggt och säkert sätt behöver fastighetsmäklaren en del uppgifter om köparen för att kunna uppnå kundkännedom. Det betyder att fastighetsmäklaren kommer göra en identitetskontroll och även ställa frågor för att förstå varför köparen vill köpa bostaden samt hur köpet ska finansieras. Det är viktigt att handpenningen betalas in från köparen av bostaden och ingen annan.

Tilläggstjänster

Nedan följer de tilläggstjänster som mäklaren eller mäklarfirmataget marknadsför samt den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster. För fullständig information läs på lansfast.se/tillaggstjanster samt på den lokala bobutikens hemsida.

Hemnet Service HNS AB: Mäklarfirmataget kan erhålla dels en administrationsersättning om 600 kr, dels en provisionsersättning.

Boneo AB: Vid förmedling av annonserbjudande kan mäklarfirmataget erhålla förmedlingsersättning om 50 % av kostnaden för samtliga Boneo annonspaket, samt för kostnaden för extra-tjänsten Boost.

LFAB: Mäklarfirmataget kan erhålla 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen: Genom samarbete med länsförsäkringsgruppen erbjuds våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper gärna till med en kontakt till det lokala länsförsäkringsbolaget och får ingen ersättning för denna förmedling.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

Frågelista

Bilaga till köpekontraktet

Bostad Fritidshus Torsby Multtjärn 1:59 med adress Mattila 83, 68597 Östmark

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten?
2021
- 1 b. När är byggnaden uppförd?
2021
- 1 c. Finns erforderliga bygglov?
Ja, Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- 1 d. Har energideklaration gjorts? När?
Nej
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Nej
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Nej
3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?
Nej
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Nej
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
Ej aktuellt
- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?
Nej

6. Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej
7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren?
Nej
8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
Nej
9. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.
Nej
10. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
5

Svarens innebörd

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Säljarens och köparens ansvar för bostadens skick

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsgdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysnings- skyldighet

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2 i samarbete med Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling



Fastighetsuppgifter

| | |
|---|-----------------|
| Fastighetsbeteckning: Multtjärn 1:59 | |
| Fastighetsägare: | |
| Fastighetsadress: Mattila 83 | |
| Postnummer: 685 97 | Ort: Östmark |

Uppdragsgivare

| | |
|-------------|------|
| Namn: | |
| Adress: | |
| Postnummer: | Ort: |

Anticimex uppgifter

| | |
|---|------------------------------|
| Besiktningsdatum: 2025-06-05 | Protokollnummer: 69020869 |
| Temperatur: 17 °C | Väderlek: Halvklart |
| Tekniker: Lennart Davidsson | |
| E-post: Lennart.Davidsson@anticimex.se | |
| Kontor: Karlstad | |
| Närvarande: | |

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Fritidshus från 2021 med plintgrund. Huset bedöms vara fackmässigt byggt och har nästan inga noteringar.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

lennart.davidsson@anticimex.se
070-514 16 32

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

| | |
|--|---|
| Byggnadsår: 2021 | Fönster: Isolerfönster |
| Ombyggnad/Tillbyggnad: | Ventilation: Mekanisk frånluft (F) |
| Hustyp, antal våningar: Fritidshus, 1½-plan | Värmesystem: Direktverkande el luftvärmepump och eldstad |
| Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, plåt | Grundkonstruktion: Plintgrund |
| Stomme, material: Trä | Terrängförhållanden: Naturtomt |
| Fasad: Träpanel | Garage: Garage finns inte |

Övrigt:

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Inga lämnade

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden

Inget att notera.

Utvändigt / Sockel

Inget att notera.

Utvändigt / Fasad

Inget att notera.

Utvändigt / Dörrar

Inget att notera.

Utvändigt / Fönster

Inget att notera.

Utvändigt / Hängrännor / Stuprör

Inget att notera.

Utvändigt / Tak

Inget att notera.

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Vind



Saknas ryggåstak

Utvändigt / Plintgrund



Plintgrund är en riskkonstruktion.

Uteluftsventilerade grunder med bjälklag av organiskt material har ofta fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) och, i värsta fall, rötskador. Mikrobiell lukt kan då spridas till boendemiljön.



Utvändigt / Altan terrass



Inget att notera.

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Dusch/Toalett/Bastu



Plastmatta på golv och vägg
Inget att notera

Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Kök/Allrum



Inget att notera.

Entréplan / Loft



Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Lennart Davidsson
Namn

Karlstad
Kontor

2025-06-05
Datum

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar från grunden till taket och även samtliga installationer, utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som yttskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som yttskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

| | |
|--------------------------------------|---|
| Anlöpta/Anlöpning | Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta. |
| Asbest | Asbest är ett ämne som är vanligt förekommande i äldre byggnader. Asbest kan finnas i exempelvis eternit som tidigare användes som konstruktionsmaterial bl.a. för tak, fasad och väggar. Asbest kan även finnas i murbruk/fix/fog, mattlim, golvbeläggningar ventilationstrummor, isoleringsmaterial etc. Sedan 1982 är det förbjudet att använda asbest. Asbest förbjöds att användas i nya produkter och material men asbest kan finnas i äldre produkter och byggnaden. |
| Bjälklag | Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen. |
| Blindbotten | Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund. |
| Boardskivor | Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertack. |
| Dagvattensystem | Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. |
| Dränering | Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd. |
| Flytande golv | Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvskivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta. |
| Fuktkvot (FK) | Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Fördelningsskåp | Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas. |
| Kryppgrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget). |
| Källarens utvändiga fuktskydd | Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material. |
| Läkt (strö- och bärläkt) | Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak. |
| Lättbetong | Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon. |
| Markplan | Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset. |
| Mikrobiell lukt | Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier. |
| Mikroorganismer | Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier. |
| Okulär besiktning | Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset. |

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

| | |
|---|---|
| Platta på mark | Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan. |
| Relativ fuktighet (RF) | Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt. |
| Radon | Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten |
| Råspont | Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten. |
| Syll (syllkonstruktion) | Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden. |
| Taktäckning | Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc. |
| Torpargrund | Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.) |
| Tryckimpregnering | Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar. |
| Uppreglat golv | Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta. |
| Utreglad vägg | Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg. |
| Yttertakspanel/ underlagstak | Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc. |

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningssprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också dennes köpare samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och luktrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för el, vatten- och avlopp.

I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord.

Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation.

Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, analyser, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme, vatten*, ventilation och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Att notera eller anmärka på bagatellartade förhållanden.
- Att notera eller anmärka på estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Att notera, anmärka på eller undersöka om byggnads- eller konstruktionsmaterial innehåller eller kan innehålla asbest eller radon.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

69020869

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplad till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

Här ger vi dig våra rekommendationer avseende tekniska livslängder för det vanliga konstruktioner, material och installationer/ produkter.

Konstruktioner och material i ett hus har alla olika förväntade tekniska livslängder. Den tekniska livslängden beräknas utifrån ett normalt underhåll, men kan påverkas av många faktorer såsom val av material, utformning, miljö, geografisk zon och andra externa faktorer.

Invändigt

Installationer

| | |
|-------------------------------|----|
| Värmepump..... | 15 |
| Luft/luft värmepump..... | 10 |
| Varmvattenberedare..... | 15 |
| och expansionskärl | |
| Varm- och kallvatten..... | 50 |
| ledning (stambyte) | |
| Elcentral och kablar etc..... | 45 |
| Golvvärme, el..... | 20 |
| Golvvärme, vatten..... | 30 |

| | |
|------------------------------------|----|
| Avloppsledningar..... | 25 |
| äldre plast (pvc). | |
| Före mitten 70-tal | |
| Avloppsledningar..... | 40 |
| modernare plast (pvc). Efter | |
| mitten 70-tal | |
| Avloppsledningar, gjutjärn.. | 50 |
| Värmeledningar, stål | - |
| Anges ej, den tekniska livslängden | |
| påverkas av syre i vattnet | |

Våtrummen

| | |
|-----------------------------|----|
| Plastmatta som ytskikt..... | 25 |
| Keramik, äldre..... | 15 |
| tätskikt före 1995 | |
| Keramik, modernare..... | 30 |
| tätskikt efter 1995 | |
| Våtrumstapet..... | 15 |
| Målning, väv..... | 10 |

Vitvaror

| | |
|----------------------------|----|
| Kyl, frys, diskmaskin..... | 10 |
| tvättmaskin, spis etc. | |

Tips!

Det bästa sättet att uppnå och förhoppningsvis förlänga den tekniska livslängden är att regelbundet underhålla ditt hus genom exempelvis kontroller, rengöring, service, målning och mindre reparationer.

Utvändigt

Tak

| | |
|-----------------------------------|----|
| Papp, fuktisolering tjära på..... | 20 |
| låg lutande takkonstruktion | |
| Gummiduk på låglutande..... | 30 |
| takkonstruktion | |
| Underlagspapp under..... | 30 |
| takpannor | |
| Tegel och betongpannor..... | 40 |
| Hängrännor och stuprör..... | 25 |
| Enklare plåttak monterade..... | 20 |
| med skruv, spik el klipp | |

| | |
|----------------------------------|----|
| Korrugerad takplåt med..... | 35 |
| underlagspapp | |
| Band/skivtäckt plåt..... | 40 |
| Plåtdetaljer t.ex. runt skor- | 35 |
| sten, rännalar, ventilation etc. | |
| Asbestcementskivor/eter- | 35 |
| nitskivor (riskavfall) | |
| Skorsten, murad..... | 40 |
| Skorsten, plåt/stål..... | 25 |

Fasad

| | |
|--------------------|----|
| Träpanel..... | 40 |
| Plåt..... | 40 |
| Tegel..... | 50 |
| Puts..... | 30 |
| Asbestplattor..... | 40 |

Fönster / Dörrar

| | |
|------------------------|----|
| Trä..... | 40 |
| Plast..... | 25 |
| Aluminium..... | 50 |
| Isolerglasfönster..... | 25 |
| (isolerglaskassett) | |

Dränering källaryttvägg

| | |
|----------------------------|----|
| Äldre utvändigt..... | 20 |
| fuktskydd typ asfalts- | |
| strykning | |
| Modernare fuktskydd..... | 30 |
| och vertikal fuktisolering | |
| Dräneringsledning och..... | 30 |
| dagvattenledning | |

Har du frågor?

Hör av dig till oss om du har frågor eller vill veta mer om Anticimex och våra tjänster.



Säljaransvar Plus (SA 25:1)



Köparinformation angående säljaransvarsförsäkring

Gäller från 2025-03-01

När börjar försäkringen gälla?

Försäkringen börjar gälla när premien betalas, dock senast på tillträdesdagen och gäller i tio år framåt.

Vem gäller försäkringen för?

Det är säljaren av bostadsbyggnaden som är försäkrings-tagare och Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (nedan "Länsförsäkringar") är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Försäkringen gäller för säljarens ansvar mot köparen enligt jordabalken 4 kap. 19 § när försäkrad bostadsbyggnad avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, för så kallade abstrakta, dolda fel som funnits vid tidpunkten för överlåtelsen. Abstrakta, dolda fel är sådana fel som inte hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning av fastigheten innan överlåtelsen och som det inte fanns anledning att förvänta med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter.

Försäkringen gäller för besiktigad bostadsbyggnad och garage eller carport. Även besiktigade komplementbyggnader som är Atte-fallshus eller gästhus med en bruttoarea om högst 100 m² omfattas. Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd, altan, uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan och som även är i direkt anslutning till bostadsbyggnad.

Försäkringen omfattar vatten-, avlopp- och elinstallationer samt även eldstäder och rökkanaler förutsatt att besiktning och provtryckning av dessa utförts av behörig besiktningsman högst två år innan försäkringen tecknades.

Försäkringen gäller även för solcellsanläggning som har installerats på bostadsbyggnaden av installatör godkänd av elsäkerhetsverket med behörighet för installationen, under förutsättning att solcellsanläggningen inte är installerad på en bostadsbyggnad vars yttertak uppnått teknisk livslängd. Försäkringen gäller även för krav som grundas på skada i en så kallad riskkonstruktion, under förutsättning att skada konstateras ha funnits vid tidpunkten för överlåtelsen, med undantag för enstegstätade putsade fasader.

För att försäkringen ska gälla för skada i riskkonstruktion krävs att riskkonstruktionen i fråga har besiktigats och fuktmätts av en av Länsförsäkringar godkänd besiktningsman.

Vad försäkringen inte gäller för

Här följer exempel på sådant som inte omfattas av försäkringen. Om du vill veta exakt vad försäkringen gäller för kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret.

- Ansvar på grund av säljarens egna åtaganden samt fel eller skador som säljaren känt till.
- Enstegstätade putsade fasader.
- Krav som grundas på rättsliga fel eller rådighetsfel.
- Krav som grundas på förekomst av miljöfarliga ämnen, såsom radon eller asbest.
- Krav som grundas på fel i frågan om vattnets kvalitet eller kvantitet.
- Krav som grundas på fel i fråga om boyta eller fastighetsareal.
- Krav som grundas på fel, skador eller brister hänförliga till
 - elsystem som inte installerats av behörig elektriker,
 - solcellsanläggning som inte har installerats av installatör godkänd av elsäkerhetsverket med behörighet för installationen, eller solcellsanläggning som är installerad på en bostadsbyggnad vars yttertak uppnått teknisk livslängd
 - gas-, dagvatten-, värme- och ventilationsinstallationer,
 - maskinell utrustning som t.ex. värmepanna, värmepump,
 - simbassäng/pool och spabad med tillhörande maskinell utrustning.

Försäkringen gäller inte för krav som grundas på fel, skador eller brister belägna utanför bostadsbyggnaden. Försäkringen gäller inte för fel som uppstått efter bindande köpekontrakt.

Självrisk- och åldersavdragsersättning

Försäkringen omfattar även ett skydd i form av en självrisk- och åldersavdragsersättning för vitvaror och värmepumpar. Länsförsäkringar lämnar ersättning för den självrisk och det åldersavdrag som säljare eller köpare drabbats av vid skada på vitvara eller värmepump, under förutsättning att det ersatts ur säljarens eller köparens villa- eller fritidshusförsäkring. Om du vill veta exakt vad självrisk- och åldersavdragsersättning innebär kan du läsa det fullständiga försäkringsvillkoret, under särskilt moment B.

Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt bostadsbyggnaden. De fel och brister som besiktningsmannen noterat i besiktningsutlåtandet kan inte betraktas som dolda enligt jordabalken 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljarens ansvar. Detsamma gäller också om besiktningsmannen noterat dessa fel och brister under rubriken Riskanalys eller föreslagit en fortsatt teknisk utredning. Beroende på vilket företag som har besiktigt bostadsbyggnaden kan det krävas en besiktningsgenomgång med besiktningsmannen för att du ska ha rätt att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel. Tänk också på att din undersökningsplikt omfattar såväl besiktigade som icke besiktigade delar av fastigheten.

Vart vänder du dig vid skada?

SSkadeanmälan görs digitalt via Länsförsäkringar hemsida, lansforsakringar.se/privat/forsakring/skadeanmalan/skadeanma-lan-saljansvar/

Skadeanmälan kan även göras per post till: Länsförsäkringar AB (publ), AO Företag & Återförsäkring, Avdelning Skador Dolda fel, 106 50 Stockholm.

Vid frågor, kontakta Skador Dolda fel per mejl på dolda-fel@lans-forsakringar.se eller på telefonnummer 08-588 405 10.

Även om det är säljaren som är försäkringstagare så ges du som köpare av fastigheten en möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Länsförsäkringar. Om du anser att det upptäckta felet/skadan utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt. Av rättspraxis (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklamerar fel/skada inom 4,5 månader från upptäcktsdatum. För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav krävs att du som köpare beskriver felet/ skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna dokumentation i form av en planritning eller skiss på aktuell skadeställe, foton samt utlåtande från en fackman eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mottagit din skadeanmälan registreras ett ärende och du får en bekräftelse på detta. Endast i undantagsfall skickar Länsförsäkringar ut en egen besiktningsman för att kontrollera felet/ skadan. Observera att Länsförsäkringar inte har någon skyldighet att skicka ut en besiktningsman utan det åligger dig som köpare att ta fram ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma

skadan. Har du ytterligare frågor kring försäkringen kan du vända dig till fastighets- mäklaren på Länsförsäkringars Fastighetsförmedling.

Behandling av personuppgifter

Du hittar information om hur vi på Länsförsäkringar behandlar personuppgifter och dina rättigheter i samband med det på vår webbplats, lansforsakringar.se/personuppgifter.

Några hållbara tips

Som köpare kan du passa på att ta hjälp av besiktningsmannen och överlåtelseprotokollet för att få en bild av skicket på ditt nyförvärvat hus. Tillsammans med dina egna iakttagelser får du en överblick över vad som eventuellt behöver åtgärdas omgående och vad som kan vänta. Här får du några tips som även har miljön i åtanke.

Förebygg – läs igenom besiktningsprotokollet noggrant för att få kunskap om eventuella brister i huset som du kan åtgärda innan större och dyrare skador uppstår. Varje skada som inte inträffar är en vinst för dig, miljön och samhället.

Upptäck – undersök själv huset noggrant. Ju tidigare eventuella skador upptäcks och åtgärdas desto större besparing för dig och för miljön.

Åtgärda – om du upptäcker skador eller fel: Reparera så fort som möjligt, återanvänd gärna oskadat byggmaterial, om inte det är möjligt, använd gärna byggmaterial som är bra för miljön.

Vill du veta mer om Länsförsäkringars hållbarhetsarbete gå in på vår webbplats, lansforsakringar.se/privat/om-oss/hallbarhet--forskning/, för att läsa mer.



Vi kan Torsby - välkommen till din trygga och personliga mäklare!

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling
Torsby
Nya Torget 7, 685 30 Torsby
0560-106 64, torsby@lansfast.se
lansfast.se/torsby



