

Halfvarsgården i Torrberg, 20 ha

LEKSAND TORRBERG 11:17



LUDVIG  CO

Halfvarsgården i Torrberg, 20 ha

LEKSAND TORRBERG 11:17

Gården har befunnit sig i samma släkt sedan 1615. Byggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov men besitter en stor potential. En trädgård med stora möjligheter och tillhörande 19 ha skog som investering! Ett totalt virkesförråd om ca 2 400m³sk varav ca 1 500 m³sk är avverkningsbart. Med dagens historiskt höga virkespriser kan detta bli din mest lönsamma fastighetsaffär. Kavla upp ärmarna och flytta till en dalaidyll!



Åsa Eriksson
Fastighetsmäklare

070-550 91 27
asa.eriksson@ludvigfast.se



Kennet Kniif
Fastighetsmäklare

076-525 66 67
kennet.kniif@ludvigfast.se



Falun
Svärdsgöatan 8
023-939 10

LUDVIG & CO



**Välkomna till
Halfvarsgården!**

**19 ha produktiv
skogsmark varav
1 500 m³sk är
avverkningsbart.**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Områdesbeskrivning

Torrberg är en by tillhörande Leksands socken belägen mellan Rättvik och Leksand, ca 6 km från Leksands centrum. Byn ligger högt med utsikt i alla väderstreck och man kan därifrån se ned till Leksand. Byn ligger nära men avsides och turen genom byn visar att gårdarna med dess 65 bofasta invånare sköts med kärlek och stort engagemang.

Halfvardsgården med trädgård

Gården har varit i släktens ägo sedan 1615. Sagen säger att Dalkarlsleden gick förbi här för att undvika de hutlösa taxor som färjekarlarna i Torsång tog för att släppa förbi vandrarna över Dalälven. Här på Halfvardsgården låg en liten krog där vandrarna kunde förfriska sig innan de fortsatte sin vandring ned till Stockholm för att jobba. Som sagt, det säger ryktet.

Bror, som är född och uppvuxen på gården har

ägnat hela sitt liv åt trädgården. Han odlade fram till 1998 jordgubbar för självplock på en hektar av marken kring gården och har sedan dess även odlat blommor och grönsaker för samma ändamål. Bror har installerat snillrika lösningar gällande bevattning till land och växthus, uppvärmning av växthuset under tidig vår förbättring av jordmånen med avvattning och gödsling. Här finns även bevattningsdammar med tillhörande pumpstation och bevattningssystem.

I trädgården växer förutom hundraåriga vildäpplen även ett enormt valnötsträd samt både bok och ek tillsammans med hassel och flera olika sorters plommon och körsbär. Och så en mängd bärbuskar förstås.

Huset har inte fått samma omvårdnad som trädgården men för den som inte är rädd för att kavla upp skjortärmarna kan det här bli en sann liten pärla!

Enligt fastighetsutdraget uppfördes nuvarande byggnad 1912 men det är inte säkert. Huset har





förlorat delar av sin charm då man har eternitklätt fasaden och lagt in plastgolv och bytt fönster till kopplade tvåglas utan spröjs samt inte underhållit det löpande. Men i huset gömmer sig kakelugn, vedkamin och bakugn samt spegeldörrar och trägolv. Enligt besiktningsprotokollet så finns det inga större fuktskador eller andra fel förutom de man kan se med blotta ögat

Bostadshus 11/2 med källare

Bo/biyta; 119m²/75m²

Grund; källare under nästan hela byggnaden, tillgänglig krypgrund längst in, innanför tvättstugan. Murad och stensatt.

Stomme; trä, troligen timmer

Bjälklag; trä

Fasad; eternit

Tak; tegel, saknas takpapp

Fönster; kopplade tvåglas i behov av underhåll

Uppvärmning; bergvärmepump (2020)

djupborrad 200 m, finns även kakelugn och vedkamin. Vedpanna och acktank finns

fortfarande men används inte

Skorsten; se protokoll

V/A; kommunalt, avloppsledningen är påkopplad den gamla brunnen så slamtömning krävs fortfarande

Värdeår 1938, om och tillbyggnad 1985

Stor hall med trapp till övervåningen, wc, dörr till kök och vardagsrum. I trappen ligger en svängd

trasmatta som Brors mamma vävde och som finns omnämnd i boken "Den svenska trasmattan" Se bilaga. Till höger ett vardagsrum och mellan vardagsrummet och köket ett rum lämpligt som matsal. Köket är rymligt och har fönster i två väderstreck.

Källare med pannrum, tvättstuga och förråd som tidigare varit ett sommarkök. Här finns en bakugn och även en matkällare.

Övervåningen har en mindre hall samt tre sovrum och ett badrum med dusch och wc. Det finns en balkongdörr men själva balkongen saknas, dörren leder ut på taket över entrén.

Enligt skorstensprotokollet finns det många brister. Eftersom det finns en bergvärmepump så behöver inte kombipannan med tillbehör användas. Skorstenen med dess kanaler måste tätas och en sådan åtgärd kostar runt 50 000 kr efter ROT om det inte dyker upp något oväntat.

I Rättvik finns en mycket duktig kakelugnsmakare och att riva och sätta om en kakelugn kostar ca 50 000 kr efter ROT.

Enskild näringsidkare

Förvärv av en fastighet med taxeringskod som börjar på 1 innebär att man per automatik blir enskild näringsidkare. Det medför bokföringsskyldighet vilket även medger rätt till



vissa avdrag för kostnader som uppstår i näringsverksamheten. Till näringsverksamheten hör taxerad skog och mark samt ekonomibyggnader. Man bör även momsregistrera sig. Prata med mäklaren om detaljer, skyldigheter och rättigheter!

Ekonomibyggnader

På gården finns ett 27 m² stort växthus med ett finurligt uppvärmningssystem och bevattningssystem. Bror berättar gärna hur allt fungerar. Det finns löstagbar inredning, bänkar och bord för omplantering och paketering.

En äldre lada/loge/ladugård i vinkel med enklare carport och vedbod. Byggnaden har plåttak men är förövrigt i sämre skick.

Ett mindre växthus ovanför ekonomibyggnaden och ett fint härbre som tyvärr har en takläcka.

Det finns även en matkällare som är i sämre skick.

Städning

Byggnaderna kommer vid tillträdet överlämnas med kvarvarande inventarier och övrig lös egendom. Bostadsbyggnaden kommer att överlåtas i grovstädat skick.

Ekonomibyggnaderna i befintligt ostädat skick.

Arealuppgifter

Areal enligt fastighetsutdrag; 20,82 ha

Areal enligt fastighetskarta; 21,32 inklusive vatten

Areal enligt skogsbruksplan; 20,5 ha landareal och 0,8 ha vatten

Skogsuppgifter

Skogsbruksplanen upprättades i augusti 2024 av Dala Planläggning, inför försäljningen.

Enligt skogsbruksplanen är den produktiva arealen skogsmark 19,3 ha. Virkesförrådet uppskattas till ca 2 392 m³sk med ett medeltal på 124 m³sk/ha. Trädslagsfördelning 75 % tall, 21 % gran och 4 % löv. Beräknad medelbonitet, 4,9 m³sk/ha/år.

Se vidare i skogsbilagan, länk längre ner.

Skogsbruksplanen är upprättad med för skogsbruksplanläggning gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen.

Natur och kulturvärden

Det finns inga registrerade naturvärden eller nyckelbiotoper, vid kontrolltillfället.

(Källa: www.skogsstyrelsen.se/skogensparlor)

På skiftet vid Bertilsbo finns två fornlämningar registrerade, det är område med fossil åkermark



som tillhör fäboden Norra Bertilsbo.

Det betyder inte att man inte får bedriva skogsbruk men man får inte rubba, gräva ut eller skada en forn- eller kulturlämning utan länsstyrelsens tillstånd. Kontakta Länsstyrelsen för detaljerad information innan åtgärder i området.

Jakt

Skogsskiftena ligger inom Leksands Östra VVO om ca 5 000 ha. Jaktlaget har ca 50 deltagare vid älgjakten. Ansökan om medlemskap görs till årsmötet. Kontakta mäklaren för att få kontaktuppgifter till jaktlaget.

Gårdsskiftena ligger inom Kilen-Björkbergs VVO, ca 7 600 ha. Mer information finns på hemsidan, se länk längre ner.
www.kilenbjorkbergsvvo.com

Fiske

Fastigheten ligger inom Bjursås-Leksands Fiskevårdsområdesförening (FVOF). Läs mer under länk nedan.

Rättigheter och belastningar

Skogsskiftet vid BERTILSBOHAR innehar ett servitut som medger rätt att använda väg för transport för terrängfordon för skogsbrukets skötsel.
Servitut 2029-3537.92

Vägar och samfälligheter

Fastigheten har del i samfälligheterna Leksand Torrberg S:7, FS:1 & FS:8 som avser vägar,

Driftskostnader

Driftskostnaderna är baserade på ett hushåll för en person

Sophämtning; fast avg 1615:-/år +
hämtningsavgift var 8:e vecka 350:-/år
Elförbrukning; ca 7000 kWh per år.
Gårdsförsäkring: 5444:-/år
V/A: Inga uppgifter om förbrukning och kostnad.
Slamtömningen 1365:- / tömning, 1 g per år)
Vägar/samf: Mårtanbergshyttans
samfällighetsförening, avg för 2020 2625:-.

Energideklaration

Energiklass D. Uppskattad energianvändning per år 13 427 kWh. Se bilaga

Taxeringsuppgifter

Taxering genomförd 2023, taxeringskod 120-bebyggd lantbruksenhet

Skogsmark 19 ha 909 000 SEK
Övrig mark 1 ha
Ekonomibyggnad 98 000 SEK
Tomt 1 600 kvm 494 000 SEK
Bostadshus 1 178 000 SEK

Totalt taxeringsvärde 2 679 000 SEK



Inteckningar och pantbrev

Fastigheten innehar inga pantbrev och säljs obelånad.

Besiktnings och undersökningsplikt

Fastigheten har besiktigats och en köpare kan innan kontraktsskrivningen gå genom besiktningsprotokollet med besiktningsmannen

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

Skogsinventeringen är upprättad med för skogsinventering gängse metoder och kan därför vara behäftad med osäkerhet i angivna uppgifter. Det åligger köparen att själv kontrollera uppgifterna i skogsinventeringen.

Visning

Visning av husen presenteras på hemsidan. Anmälan krävs. Välkommen!

Bror som bor på gården kommer att närvara vid visningen, tag gärna tillfället i akt och prata med honom om hans livsverk; trädgården, odlingarna och växthuset.

Skog och mark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev. pågående jakt och liknande.

Den här fastigheten har en interaktiv Gårdskarta. Klicka upp Gårdskartan i din mobila enhet så kan du klicka på kartbilden när du befinner dig i fält via GPS för att få information från skogsbruksplanen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs ej för fysisk person för denna fastighet. Juridisk person behöver alltid söka förvärvstillstånd.

Försäljningssätt

Utgångspris 2 995 000 SEK

Försäljning av fastigheten sker via budgivning. Som intressent lämnar du in ett anbud via hemsidan eller via mail innan anbudsdagen. Efter anbudsdagen redovisas anbuden för säljaren. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

OBS! Ange "Torrberg" som referens.

Mail: asa.eriksson@ludvigfast.se



Telefon: 070-550 91 27

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning i anslutning till kontraktstecknandet och resterande vid tillträdet.

Tillträde

Enligt överenskommelse. En förutsättning för tillträde är att köpeskillingen erlagts i sin helhet.

Fastighetsbeskrivning

Fastighetsmäklaren förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Kostnadskalkyl

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

SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Torrberg 11:17
Leksand
Leksand
Dalarnas län
2024 - 2033
Dala Planläggning
2024-08-23



pcSKOG

Målsättning (rastrerad)

 NV-mål orört

Huggningsklass

 Röjningsskog

 Gallringsskog

 Föryngr.avv-skog

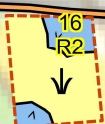
Ägoslag

 Inägomark

 Övrig landareal

 Vatten

Torrbe



931

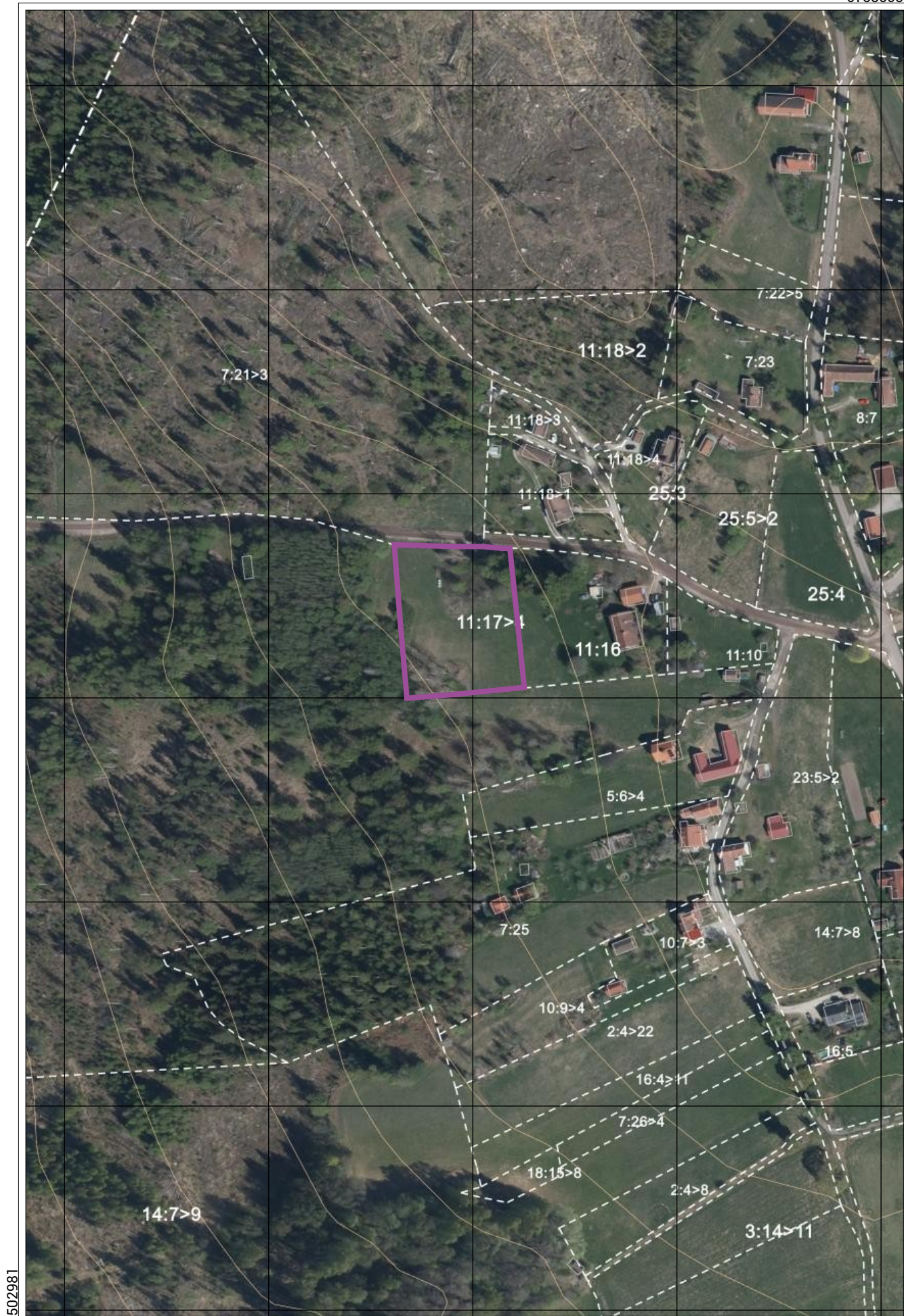
14

15

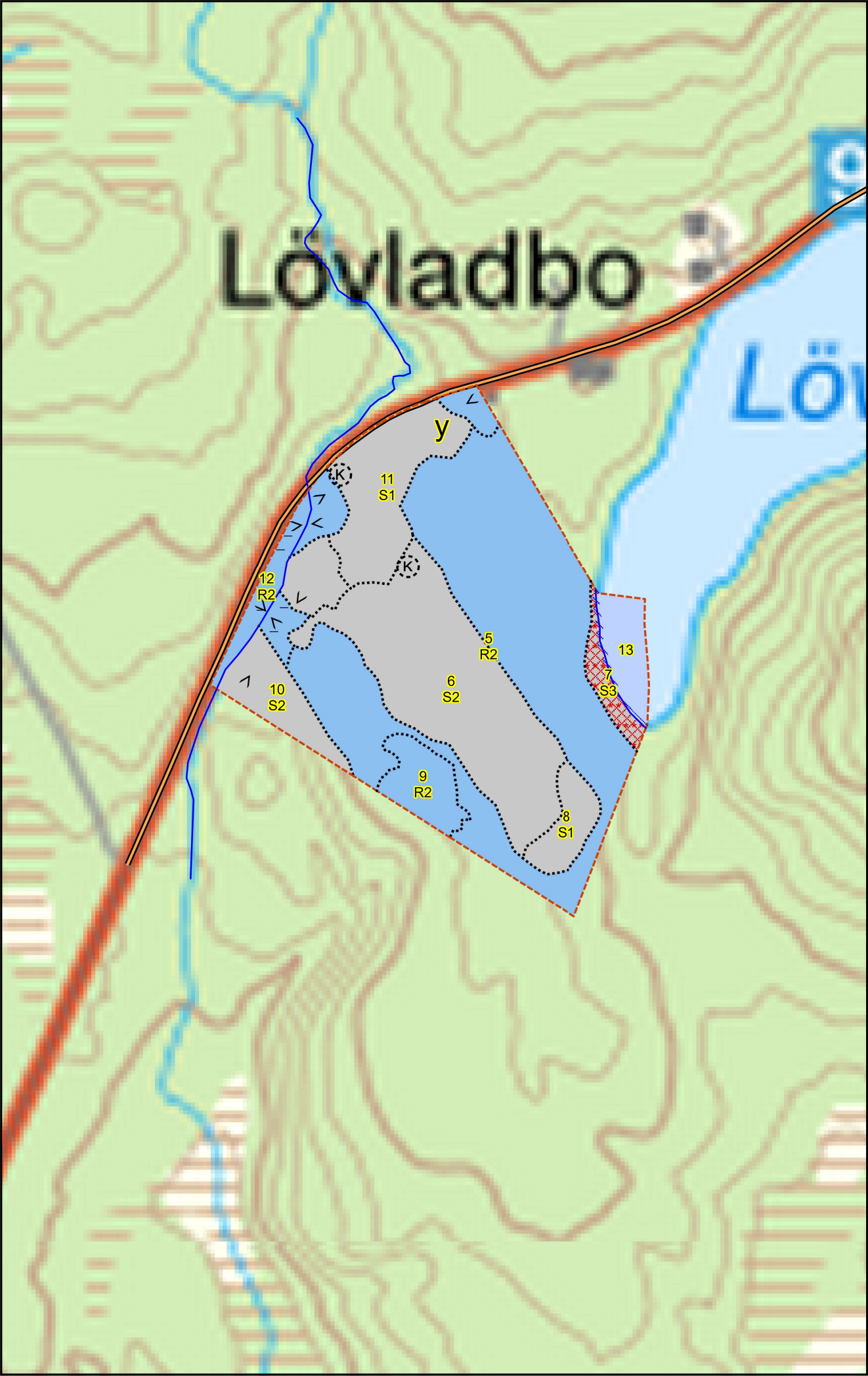


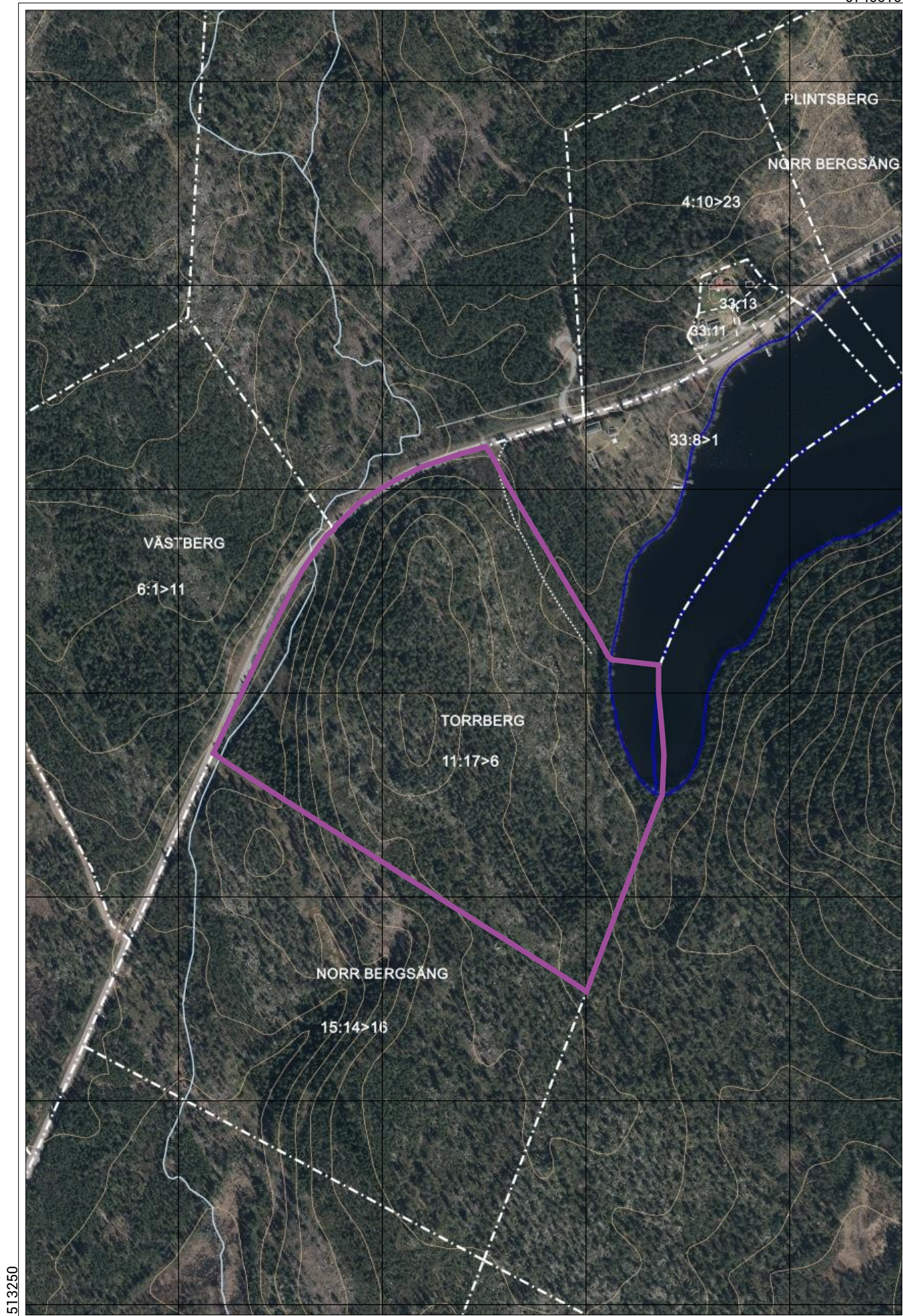
1:5000

250 m

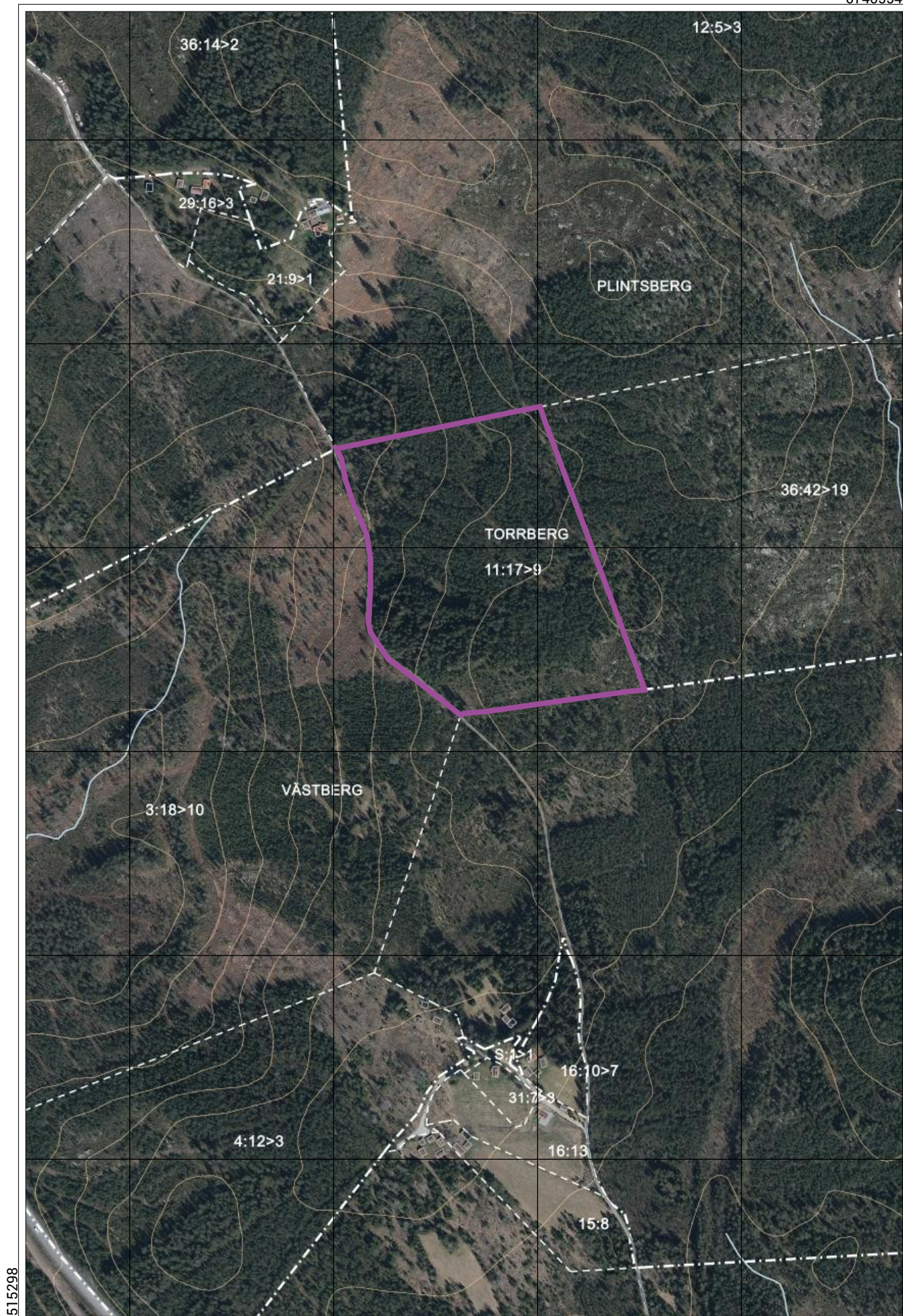


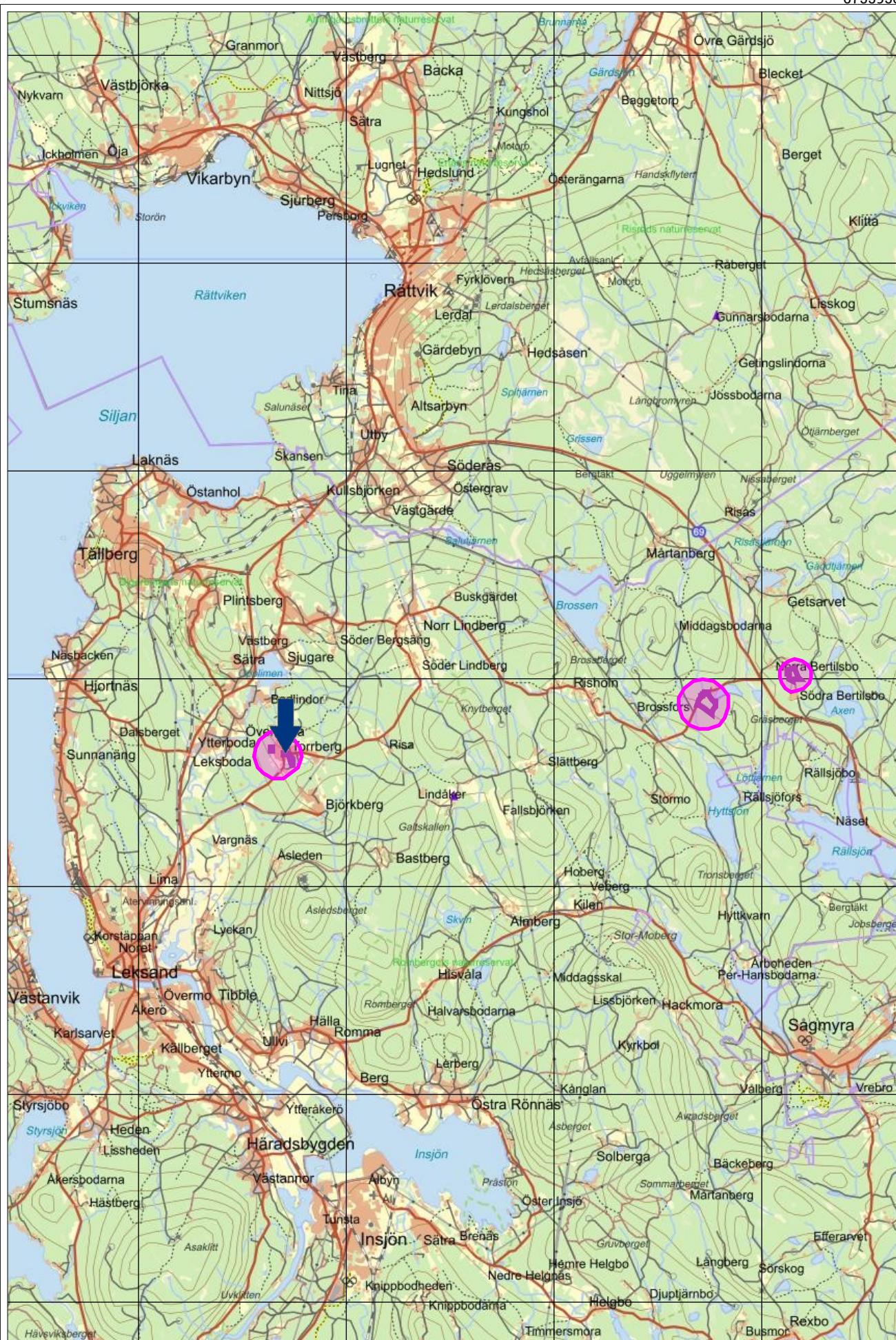


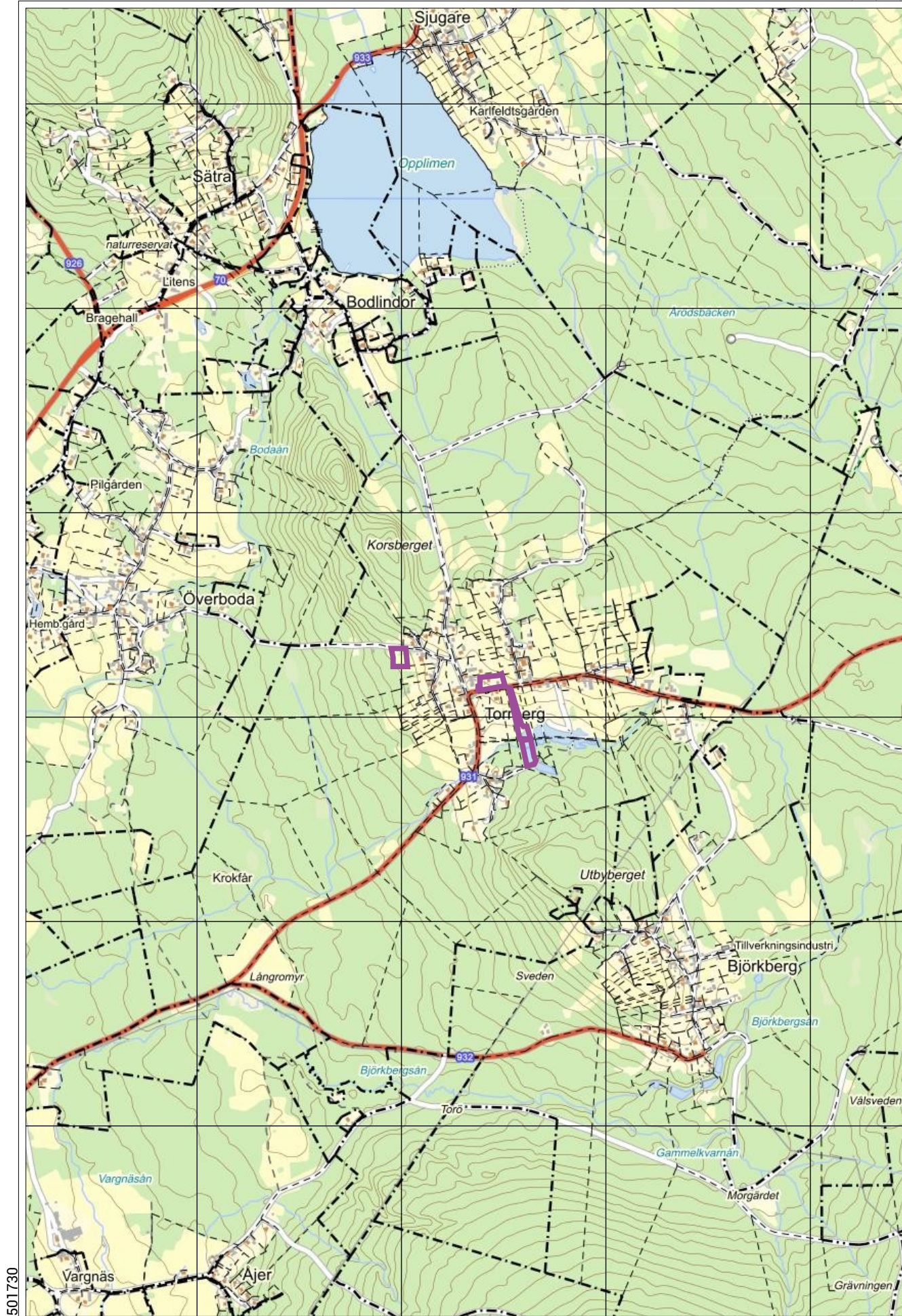


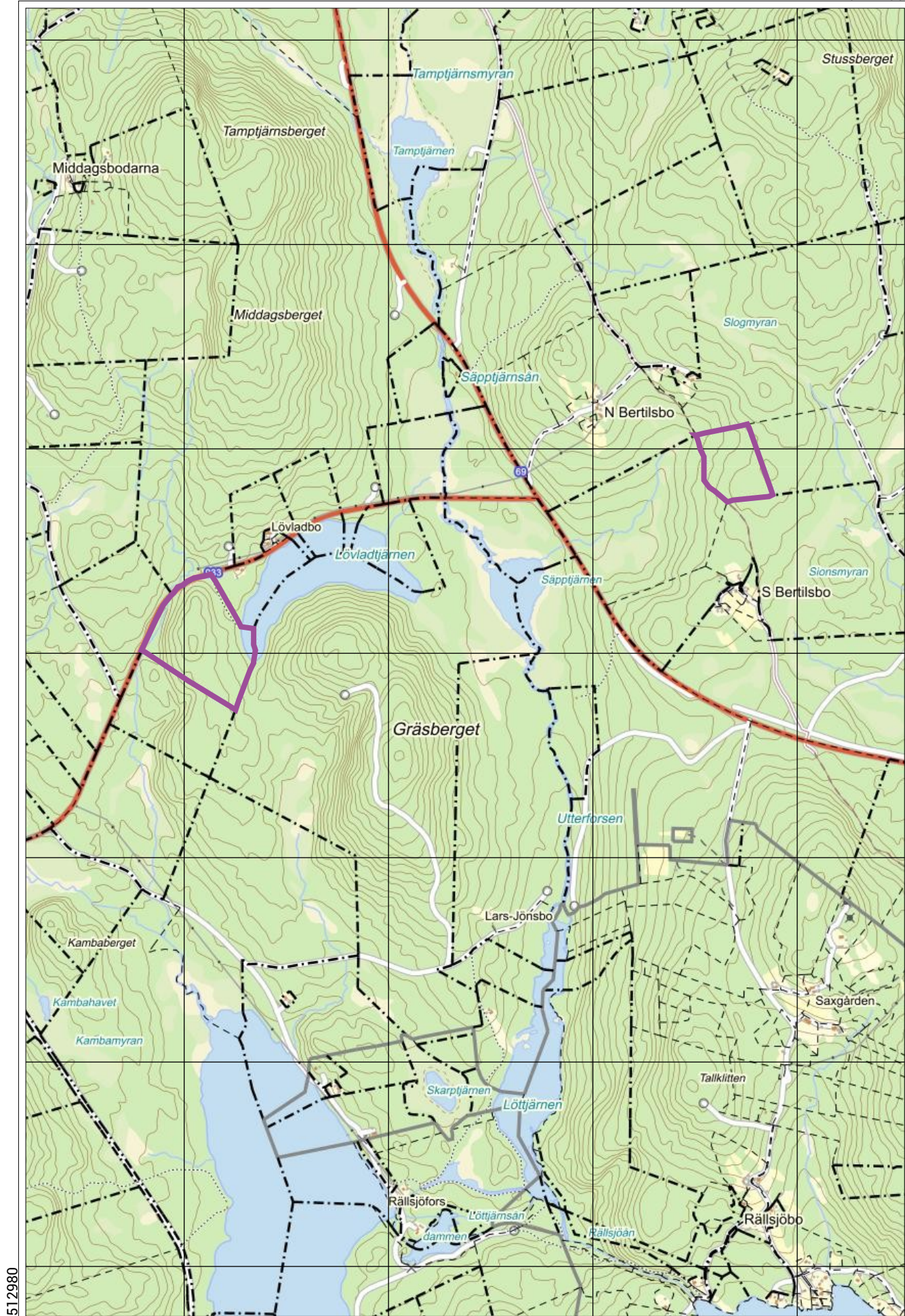


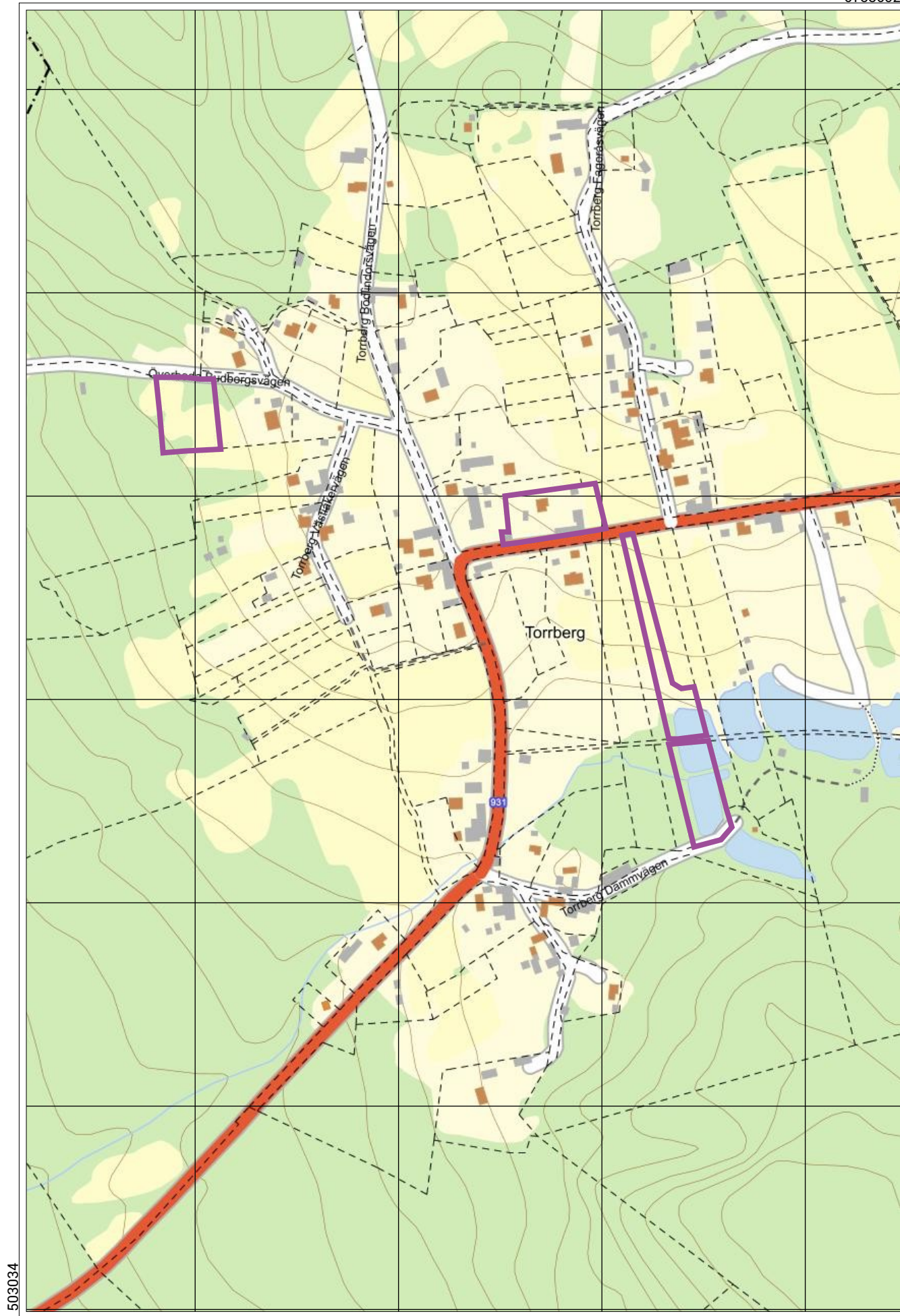












SKOGSKARTA

Plan
Församling
Kommun
Län
Planen avser
Planläggare
Utskriftsdatum

Torrberg 11:17
Leksand
Leksand
Dalarnas län
2024 - 2033
Dala Planläggning
2024-08-23



pcSKOG

Målsättning (rastrerad)

 NV-mål orört

Huggningsklass

 Röjningsskog

 Gallringsskog

 Föryngr.avv-skog

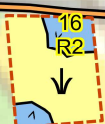
Ägoslag

 Inägomark

 Övrig landareal

 Vatten

Torrbe



931

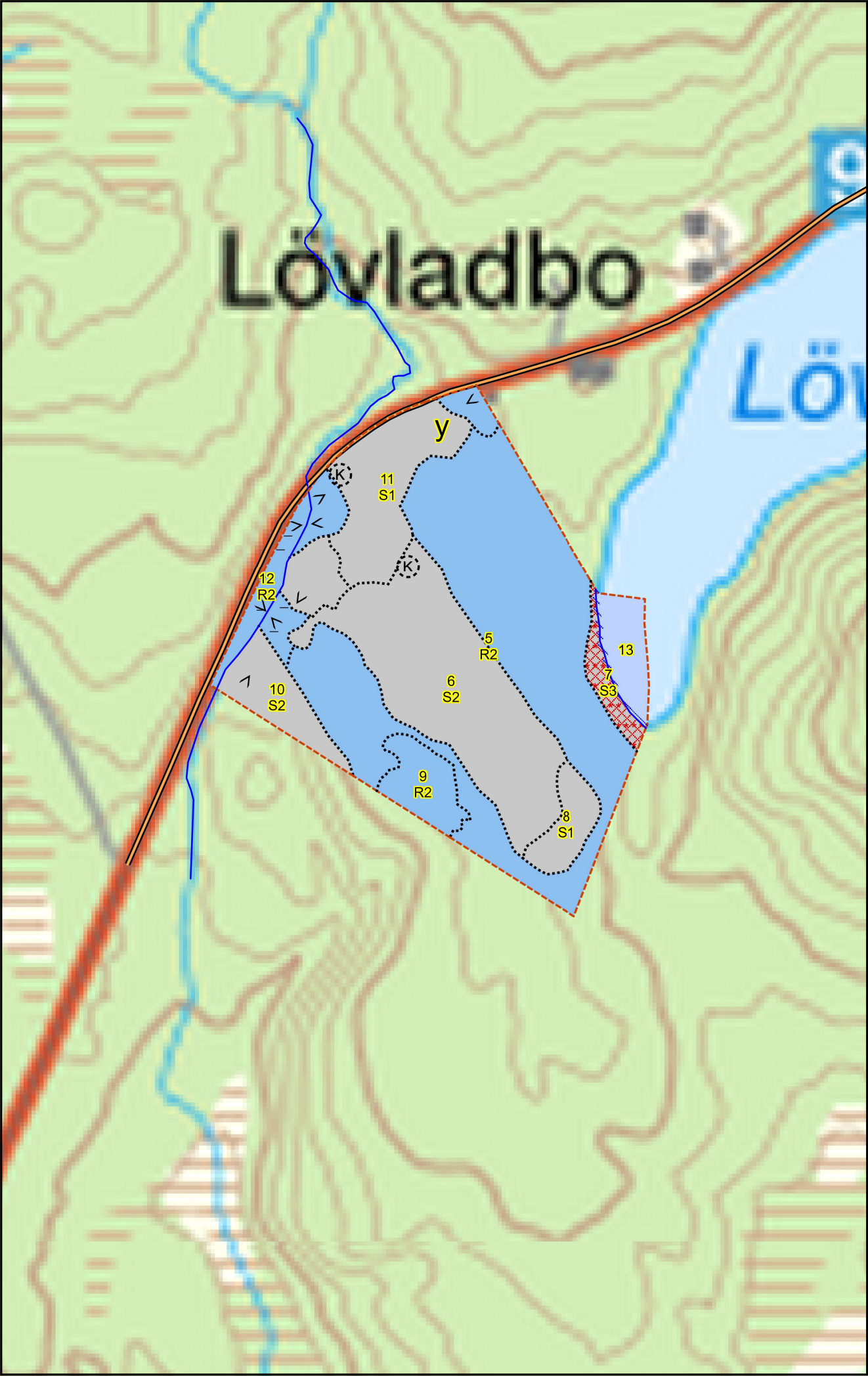
14

15



1:5000

250 m

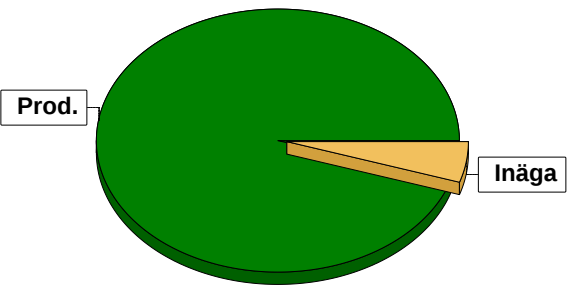




Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	19,3	95
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	1,1	5
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,0	<1
Annat	0,1	<1
Summa landareal	20,5	
Vatten	0,8	

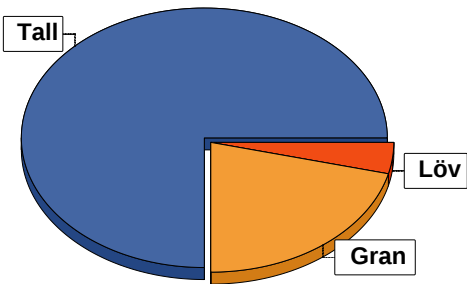


Virkesförråd

	m³sk	%	ha
Totalt			
Tall	1789	75	14,9
Gran	503	21	2,5
Löv	101	4	1,9

m³sk
2392

Medeltal
m³sk per hektar
124



Bonitet

Fastighetens medelbonitet är beräknad till

m³sk per ha
4,9

Tillväxt

Tillväxt för perioden 2024-08-02 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder

m³sk per år
67

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	940
Gallring	296
Totalt under perioden	1236

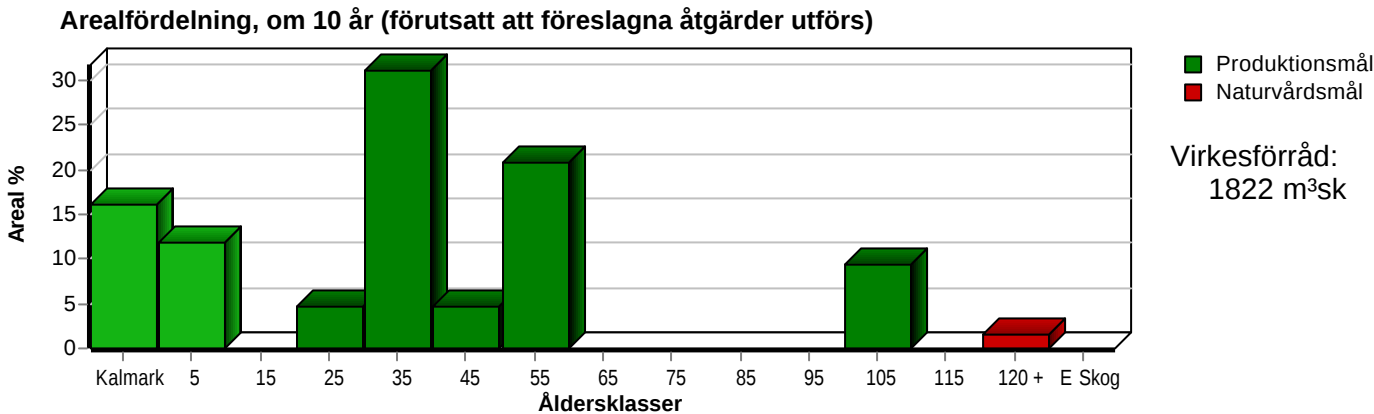
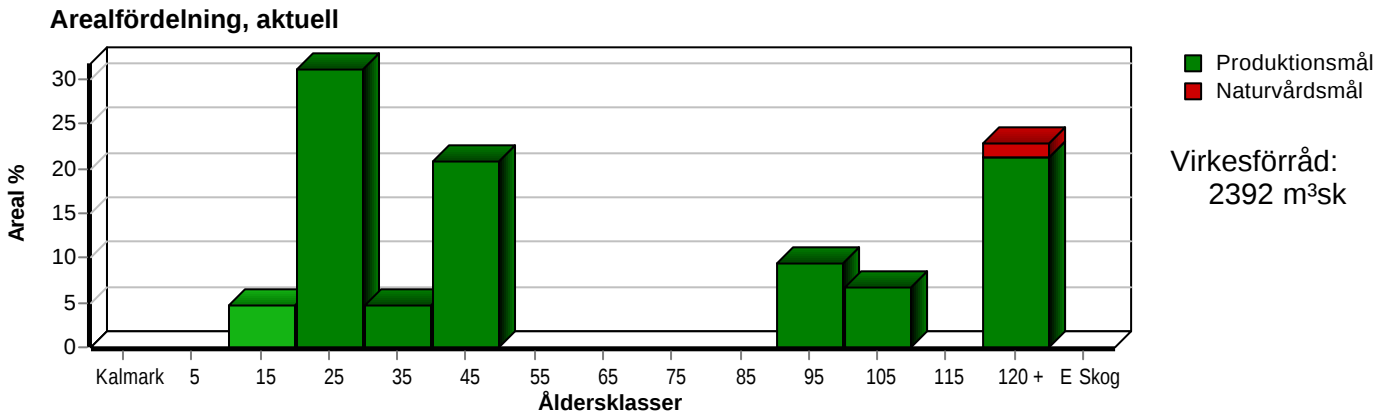
Förväntad tillväxt första växt-säsongen

m³sk
81

m³sk per ha
4,2

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd				
	ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark							
- 9 år							
10 - 19	0,9	5	9	10	80	4	16
20 - 29	6,0	31	92	15	82	7	11
30 - 39	0,9	5	54	60	3	2	95
40 - 49	4,0	21	695	174	94	2	4
50 - 59							
60 - 69							
70 - 79							
80 - 89							
90 - 99	1,8	9	265	147	64	32	4
100 - 109	1,3	7	370	285	35	65	
110 - 119							
120 +	4,4	23	907	206	83	17	
Lågprodskog(E)							
ÖF/Skikt							
Summa/Medel	19,3	100	2392	124	75	21	4



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass		Areal		Virkesförråd				
		ha	%	Totalt m³sk	m³sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %
Kalmark	K1							
	K2							
Röjningsskog	R1							
	R2	7,8	40	155	20	55	5	41
Gallringsskog	G1	4,0	21	695	174	94	2	4
	G2							
Föryngrings- avverknings- skog	S1	1,8	9	265	147	64	32	4
	S2	5,4	28	1244	230	71	29	
	S3	0,3	2	33	110	5	95	
Lågproducer- ande skog	E1							
	E2							
	E3							
Överstånd/Skikt								
Summa/Medel		19,3	100	2392	124	75	21	4

Kalmark

- K1** Obehandlad kalmark
Mark där åtgärd(er) behövs för att erhålla tillfredsställande föryngring.
- K2** Behandlad kalmark
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1** Plantskog
Säkerställd föryngring upp till 1,3 m medelhöjd.
- R2** Ungskog
Skog som är över 1,3 m och som i utvecklings-hänseende motsvarar röjningsskog.

Gallringsskog

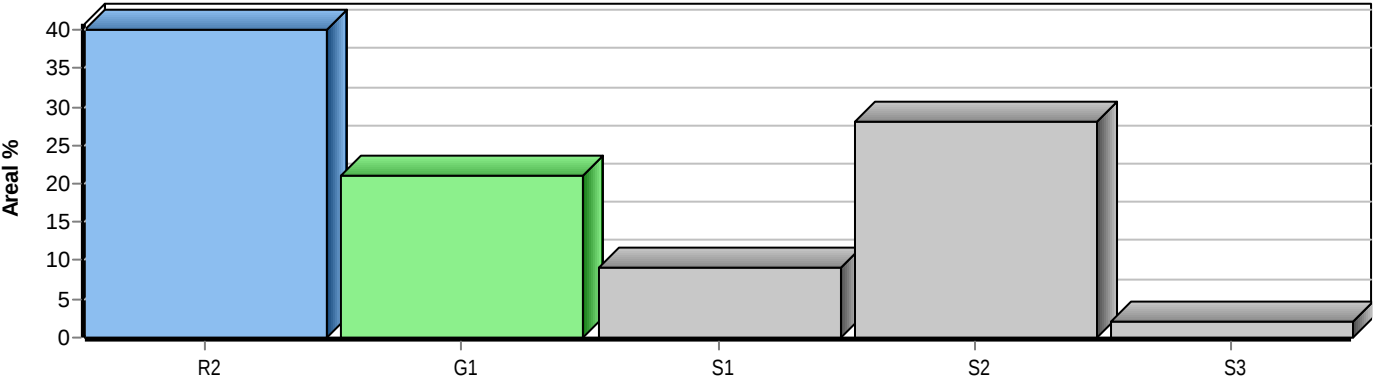
- G1** Normal gallringsskog
Skog som är yngre än skyddsåldern (lägsta ålder för föryngringsavverkning).
- G2** Äldre gallringsskog
Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1** Skog som kan föryngringsavverkas
Normalt föreslås ingen avverkningsåtgärd under planperioden.
- S2** Skog som är mogen att föryngringsavverkas
Normalt infaller en avverkningsåtgärd under planperioden.
- S3** Skog i föryngringsbar ålder
Föryngringsavverkning bör dock inte utföras.

Lågproducerande skog

- E1** Restskog
Skog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2** Gles skog
Gles skog eller skog av ett för marken olämpligt trädslag.
- E3** Skog av hagmarkskaraktär
Gles skog av hagmarkskaraktär.

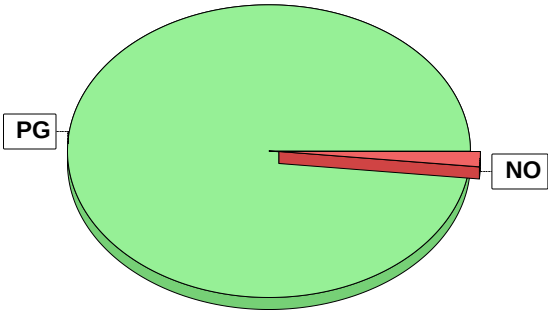


Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt		Antal avd
	ha	%	m³sk	%	m³sk	%	
PG	19,0	98,4	2359	98,6	657	98,8	12
PF - produktion							0
PF - naturvård							0
NS							0
NO	0,3	1,6	33	1,4	8	1,2	1
Summa	19,3	100,0	2392	100,0	665	100,0	13

Impediment

	ha	%
Myr	0,0	<1
Berg	0,0	<1



Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

- PG** Produktionsmål med miljöhänsyn
I avdelningar med låga naturvärden där produktionsmålet styr skötseln. Miljöhänsyn tas genom att hänsynsytor, trädgrupper, evighetsträd och buskar mm lämnas. Miljöhänsyn motsvarar högst ca 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.
- PF** Produktionsmål med förstärkt miljöhänsyn
I avdelningar med låga/vissa naturvärden förenas produktionsmålet med en förstärkt miljöhänsyn. Produktionsmålet styr huvudinriktningen av skötseln, medan naturvårdsmålet dominerar i vissa delar av avdelningen. Förhållandet mellan målen anges som procentsatser av avdelningens produktiva skogsmarksareal. Förstärkt miljöhänsyn innebär att mer än 10 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal utgörs av naturhänsyn. Naturvårdsmålet kan i vissa fall överstiga 50 % av avdelningens produktiva skogsmarksareal.
- NS** Naturvårdsmål med skötsel
I avdelningar med höga naturvärden där återkommande skötsel är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr skötseln som endast utförs när det är motiverat av naturvårdsskäl.
- NO** Naturvårdsmål, orört
I avdelningar med höga naturvärden där fri utveckling är nödvändig för att bibehålla områdets naturvärden samt avdelningar med förutsättningar att återskapa dessa naturvärden. Naturvårdsmålet styr genom att området lämnas för fri utveckling. Ibland kan dock ett nyskapande av död ved vara nödvändig för att påskynda utvecklingen av höga naturvärden.

Åtgärdsöversikt

Samtliga avdelningar där åtgärder är föreslagna finns här uppräknade.

Angelägenhetsgrad: FF = Förfallen, 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år

Åtgärd (F) = Följd (A) = Alternativ	Ang	Avdelning	Prod areal ha	Ålder år	Stånd- orts- index	Volym m³sk /ha	Uttag m³sk inkl tillv	Utförs år	Anteckning
Föryng avv	1	4	1,3	108	G18	285	315		
Föryng avv, fröträd	1	6	3,1	121	T18	190	383		
Föryng avv	1	10	1,0	133	T20	285	242		
Sista Gallring (A)	1	11	1,4	98	T14	135	(66)		
Röjning	1	1	0,8	11	T22	10	0		
Röjning	1	9	0,5	25	G22	20	0		
Röjning	1	12	0,9	30	B16	60	0		
Röjning	1	16	0,1	10	G26	10	0		
Underv röj f gallring	2	2	1,4	43	T24	125	0		
Gallring (F)	2	2	1,4	43	T24	125	77		
Gallring	2	3	2,6	47	T26	200	219		
Röjning	2	5	5,5	20	T24	15	0		
Plantering (F)	2	4	1,3	108	G18	285	0		
Plantering (F)	2	10	1,0	133	T20	285	0		
Markberedning (F)	2	10	1,0	133	T20	285	0		
Markberedning (F)	3	6	3,1	121	T18	190	0		

pcSKOG Plan

Utskriven: 2024-08-23

Län: Dalarnas län Kommun: Leksand Församling: Leksand
Torrberg 11:17 Id: 202901013

pcSKOG Plan

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag		Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd									%	m³sk		
1	0,8	1	11	R2	T22	10	8	PG ²	Tall Gran Löv	90 5 5			Enstaka vargar Frisk (2)	Röjning	1			2,9	
2	1,4	1	43	G1	T24	125	175	PG ²	Tall Gran Löv	80 5 15	12 10 14	15 12 14	Frisk (2)	Underv röj f gallring Gallring (F)	2 2	35	77	5,6	
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 22 m³sk/ha																			
3	2,6	1	47	G1	T26	200	520	PG ²	Tall Gran	99 1	21 15	16 14	Frisk (2)	Gallring	2	35	219	7,4	iv ¹
Spec värden: Formminne 100 %.																			
Priotal Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																			
4	1,3	1	108	S2	G18	285	371	PG ²	Tall Gran	35 65	28 19	24 20	Fornåkrar Torskador Frisk (2)	Föryng avv Plantering (F)	1 2	85	315	1,6	iv ¹
Spec värden: Formminne 100 %. RAÅ fornsök 50 %.																			
Priotal Visar-%: 2,4																			
5	5,5	1	20	R2	T24	15	83	PG ²	Tall Löv	90 10			Älgskador i väst Luckor Enstaka gran Torr (1)	Röjning	2			2,7	
6	3,1	1	121	S2	T18	190	589	PG ²	Tall Gran	98 2	29 24	20 18	Kolbotten Torr (1)	Föryng avv, fröträd Markberedning (F)	1 3	65	383	1,7	
Priotal Visar-%: 2,3																			

pcSKOG Plan

Utskriven: 2024-08-23

Län: Dalarnas län Kommun: Leksand Församling: Leksand
Torrberg 11:17 Id: 202901013

pcSKOG Plan

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Å g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹		
						ha	avd								%	m³sk				
7	0,3	1	125	S3	G16	110	33	NO	Tall Gran	5 95	26 18	16 14	Kantz m vatten Frisk (2)	Ingen åtgärd				2,7		
Målklass: NO - Naturvårdsmål, orört. Ingår i certifiering för målklass NS/NO.																				
Priotal Visar-%: 4,5																				
8	0,4	1	95	S1	G18	190	76	PG ²	Gran Löv	85 15	16 20	15 12	Blockigt Torr (1)	Ingen åtgärd				4,8		
Priotal Visar-%: 4,8 Total gödslingseffekt (under ca 10 år) av en giva om 150 Kg N/ha: 21 m³sk/ha																				
9	0,5	1	25	R2	G22	20	10	PG ²	Tall Gran Löv	20 60 20			Frisk (2)	Röjning	1			2,8		
10	1,0	1	133	S2	T20	285	285	PG ²	Tall Gran	60 40	30 24	22 19	Frisk (2)	Föryng avv Markberedning (F) Plantering (F)	1 2 2	85	242	1,3		
Priotal Visar-%: 1,9																				
11	1,4	1	98	S1	T14	135	189	PG ²	Tall Gran	90 10	15 12	14 12	Y= äldre del Torr (1)	Ingen åtgärd Sista Gallring (A)		1	35	66	3,1	
Priotal Visar-%: 5,1																				
12	0,9	1	30	R2	B16	60	54	PG ²	Tall Gran Löv	3 2 95			Olikåldrigt Blöt (4)	Röjning	1			4,9		
13	0,8	6											Vatten							
14	1,1	4											Inägomark							

pcSKOG Plan

Utskriven: 2024-08-23

Län: Dalarnas län Kommun: Leksand Församling: Leksand
Torrberg 11:17 Id: 202901013

pcSKOG Plan

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

² PG - Produktionsmål med miljöhänsyn

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdskommentar, iv = speciella värden

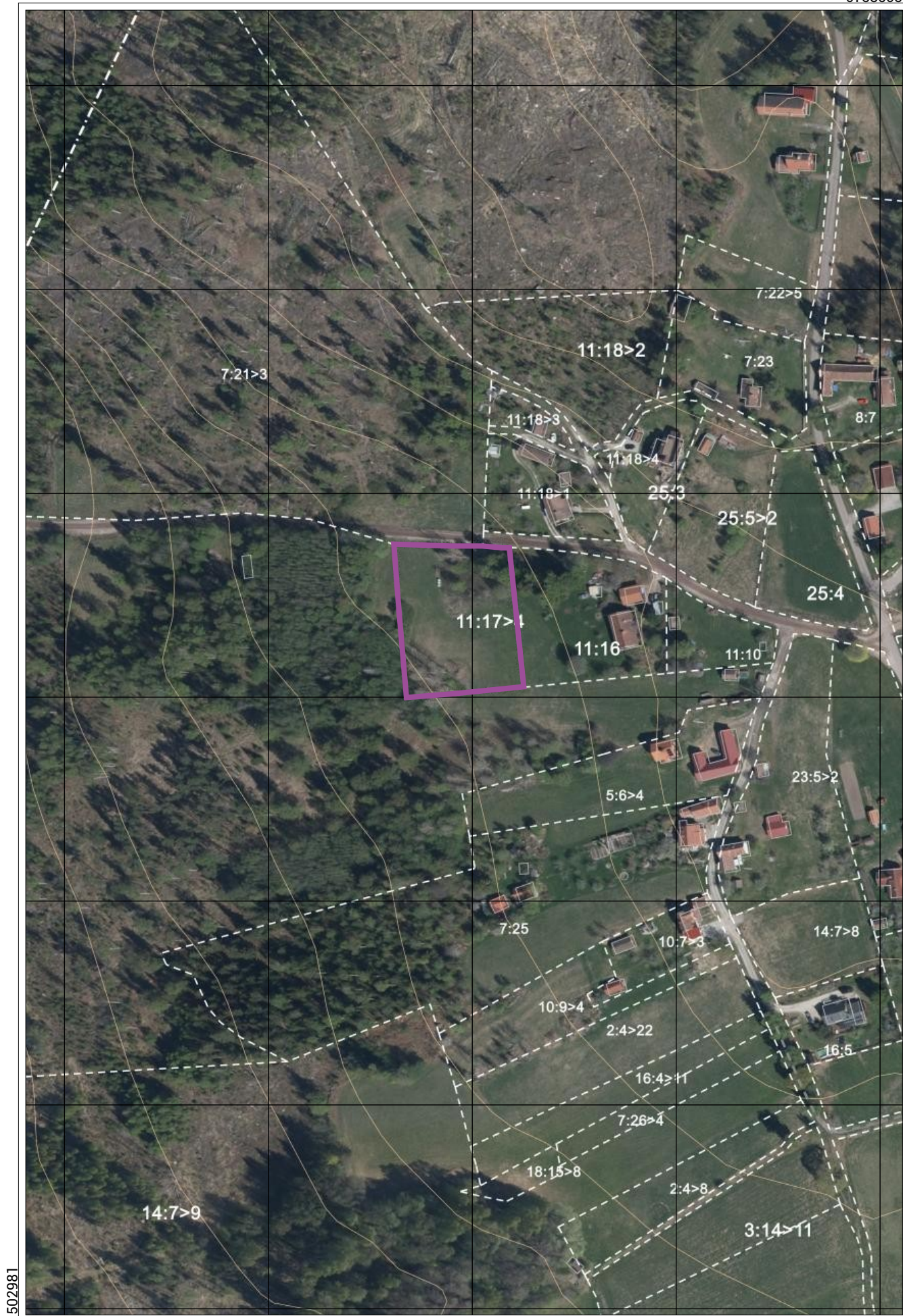
Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m³sk		Mål klass	Träd- slag	Med diam cm	Med höjd m	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	avd								%	m³sk		
15	0,1	5										Strand						
16	0,1	1	10	R2	G26	10	1	PG ²	Löv	100		Asp Överståndare Frisk (2)	Röjning	1			3,4	

pcSKOG Plan

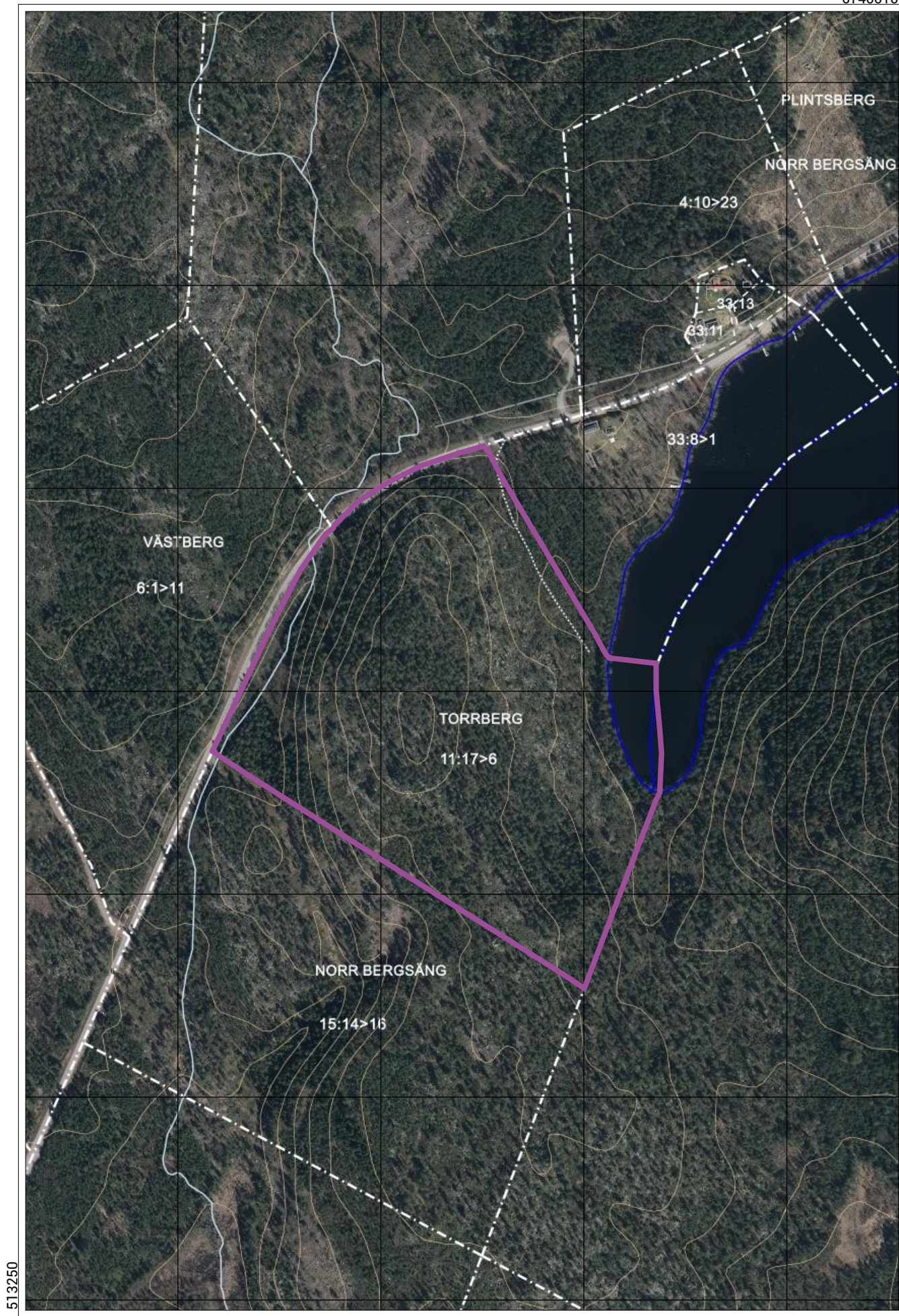
Utskriven: 2024-08-23

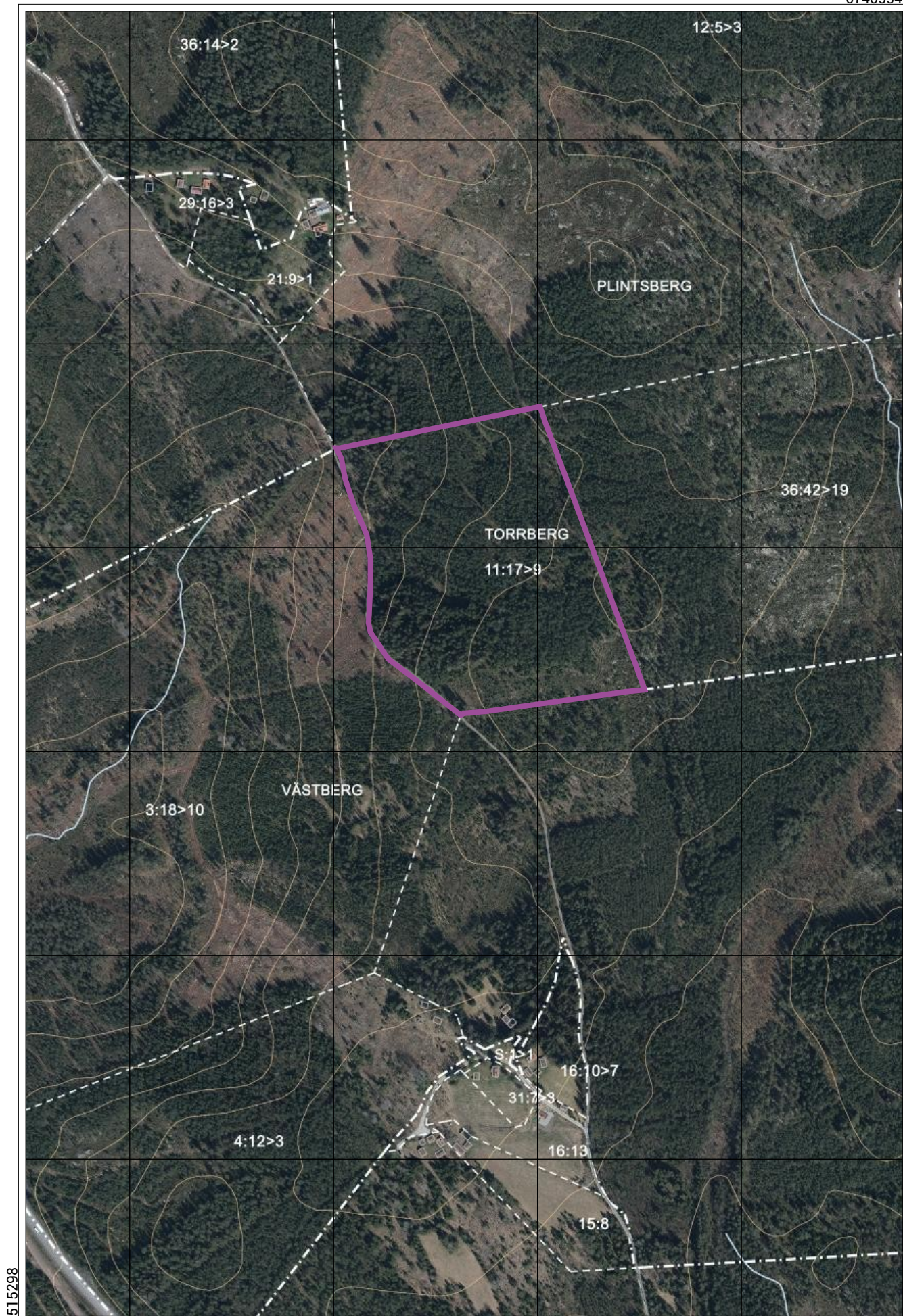
Län: Dalarnas län Kommun: Leksand Församling: Leksand
Torrberg 11:17 Id: 202901013

pcSKOG Plan









Besiktningsprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 1



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Torrberg 11:17	
Fastighetsägare: Ingrid Marianne Björkman Dahlin	
Fastighetsadress: Torrberg Torrbergsvägen 125	
Postnummer: 793 90	Ort: Leksand

Uppdragsgivare

Namn: Ingrid Marianne Björkman Dahlin	
Adress: Risetvägen 56 Östnor	
Postnummer: 79295	Ort: Mora

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2024-08-22	Protokollnummer: 68476613
Temperatur: 13 °C	Väderlek: Mulet
Tekniker: Patrik Engvall	
E-post: Patrik.Engvall@anticimex.se	
Kontor: Falun	
Närvarande: Patrik Engvall Anticimex Falun	

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Detta hus är från 1912 med en renovering gjord 1985.

Grundkonstruktionen är en källare med en mindre del torpargrund. I källaren noterades fuktgenomslag med puts och färgsläpp som tyder på att det utvändiga fuktskyddet har nedsatt funktion. Det kommer alltid finnas naturlig fukt under huset och även till viss del upp i väggarna även om en omdränering skulle utföras. Man bör av denna anledning undvika täta skikt och organiskt material mot golv och väggar i källaren.

Husets tak är äldre tegelpannor där underlagstaket består av pert utan yttre täckning av papp under takbeklädningen. Gamla tegelpannor har en förmåga att frysa sönder i skikt (frostsprängning). Eftersom takbeklädningen är äldre rekommenderas att en takläggare kontaktas för en offert på takbyte.

Husets våtutrymmen är äldre och utförda efter den tidens normer och inga skador eller förhöjda fuktindikationer noterades i våtutrymmen vid besiktningen. Vid framtida renoveringar är det viktigt att den utförs enl. gällande branschregler för våtutrymmen.

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. Genomgång av protokollet kan göras med Anticimex. Som slutlig köpare är det kostnadsfritt att göra detta per telefon. Helst mellan 13 - 15 på vardagar.

Patrik Engvall Anticimex Falun

Mob: 072-1410066

Mail: patrik.engvall@anticimex.se

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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.



Obesiktig 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 krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 1



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1912	Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1985	Ventilation: Självdreg (S)
Hustyp, antal våningar: Villa, 2-plan med källare	Värmesystem: Bergvärmepump, kakelugn, kamin, bakugn, vedpanna samt acctank
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, tegelpannor	Grundkonstruktion: Källare med en mindre del torpargrund
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Eternitplattor	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Uppgifter om utförda renoveringar:

Se mäklarens prospekt.

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

Utvändigt / Markförhållanden



Växter finns i anslutning till grundmur.

När det finns rabatter och växter nära grundmuren finns risk att fukt stannar kvar i väggarna. Detta kan i sin tur orsaka invändiga fuktskador. Växternas rötter kan också skada grundmuren och sätta dräneringsledningen ur funktion.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



Utvändigt / Sockel



Sprickor och putssläpp finns i sockel.

Bedöms inte ha några bakomvarande skador.



Utvändigt / Fasad



Fasaden har otätheter i eternitfasaden eternitplattor har lossnat samt att det finns några som är spruckna på balkongen.

Otätheterna medför en ökad risk för att fukt tränger in bakom fasaden vilket i sin tur kan orsaka fuktskador.



68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Dörrar



Torrspäckor finns på dörr.

Torrspäckor och färgsläpp medför ökad risk för fuktinträngning vilket i sin tur kan leda till rötskador.



Utvändigt / Fönster



Fönster har färgsläpp och torrspäckor.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på fönster rekommenderas målning och underhåll eller byte kontakta en fönstermontör för kontroll och åtgärdsförslag.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Hängrännor är rostiga och läcker.
Dessa är i behov av byte.

Rostskadade hängrännor leder ofta till läckage, vilket i sin tur innebär risk för fuktskador på fasad, sockel och i bakomliggande konstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Stuprör är inte anslutet till markledning.

Stuprör som inte är anslutet till markledning kan medföra en ökad fuktbelastning på grundmur/sockel som i sin tur kan leda till fuktrelaterade skador.



Utvändigt / Tak



Yttertaket är äldre och i behov av ett takbyte.

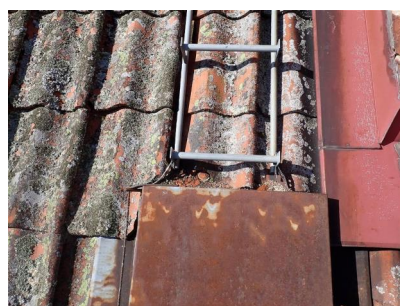
Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd. Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Kontakta takläggare för en offert.



Vindstakluckan är rostangripen.

Risk finns att det rostar hål i plåten med fuktskador i underliggande konstruktioner som följd.



Skorstenen saknar väderskydd.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som annars kan orsaka fuktskador och frostsprängning i skorstenen/ murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Utvändigt / Vind



Vinden är tilläggsisolerad.

Eftersom vindsbjälklaget tilläggsisolerats så kommer klimatet på vindsutrymmet att ändras, främst vintertid. Detta i sin tur kan leda till uppfuktning av underlagstakets insida vilket kan resultera i mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).



Vinden är endast besiktad till vänster om murstocken då det inte gick att komma runt murstocken.

Inget onormalt noterades på vinden.



Utvändigt / Tak ovanför entréhallen



Inget att notera.

Utvändigt / Torpargrund



Torpargrunden är ej besiktningsbar på grund av låg höjd.

Torpargrunder 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. Grunden har inte kunnat besiktigas eftersom den inte är krypbar.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att ta reda på om skador finns och bedöma orsak och omfattning.

Entréplan / Allmänt



Vid inträde i huset upplevs en lukt av djur (katt) noterades.

68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Entréplan / Entréhall



Inget att notera.

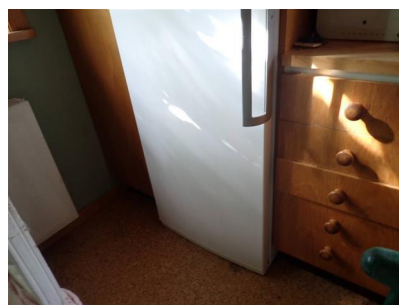
Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåp samt under kyl/frys.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.



Dörren till dusch/wc utrymmet går inte att stänga noterades.

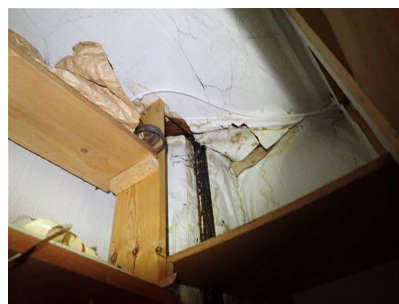
Övre plan / Skrubbs



Taket och väggen har fuktfläckar vid rör genomföring.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller en pågående fuktskada.

Vi rekommenderar en fördjupad undersökning för att bedöma orsak och omfattning.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Dusch/Toalett



Våtutrymmet har äldre yt-/tätskikt.

Eftersom funktionen, som innebär att ytskiktet/tätskiktet ska vara vattentätt, kan vara nedsatt finns en ökad risk att vatten tränger igenom ytskiktet/tätskiktet med vattenskador i omkringliggande konstruktioner som följd.

Rör genomföring finns i golv.

Rör genomföringar i golvet medför en ökad risk för att vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador. Vid uppbyggnaden av utrymmet var detta tillåtet och utförandet anses därför vara fackmässigt utfört. I dagens branschregler är detta inte längre tillåtet.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.



Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Sovrum 4



Inget att notera.

Övre plan / Klädkammare



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Övre plan / Förråd



Expansionskärl finns.

Expansionskärl är olämpligt placerat då ett läckage kan leda till att vatten rinner ut i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.



Källarplan / Allmänt



Utvändigt fuktskydd är äldre.
Putssläpp finns på källarväggar.

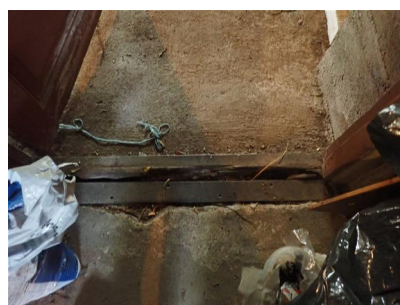
Puts som släppt från underlaget invändigt på källarytterväggarna är ett tecken på att källarens utvändiga fuktskydd inte längre fungerar tillfredsställande.

För att åtgärda detta måste källarens utvändiga fuktskydd förbättras. Läs Anticimex faktablad om källare för tips och råd.



Trädetaljer i kontakt med betonggolvet och källarvägg.

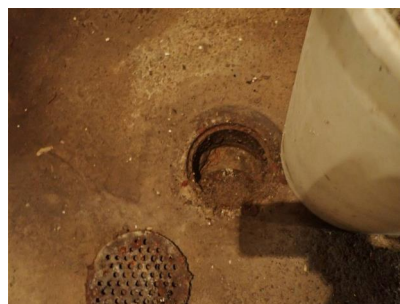
Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.



Gjutjärnsbrunnar är rostangripna.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.

Den skall bytas vid renovering.



68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Källarplan / Svale/Pannrum



Inget att notera.



Källarplan / Förråd/Bagarstuga



Inget att notera.

Källarplan / Matkällare



Förhöjda fuktvärden i nederkant trähylla i matkällare.

Detta i sin tur kan leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan resultera i att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Vid obehag riv ur träkonstruktion.



Överlåtelsebesiktning nivå 1

Källarplan / Tvättstuga



Fuktuppsug samt mindre med mikrobiell påväxt på innerväggsskiva som täcker acctanken finns.



Inget övrigt att notera.



Hela huset / Allmänt



Elanläggningen i huset är äldre.

Äldre elanläggningar och elkablar är en säkerhetsrisk som kan orsaka både personskador och brand.

Kontakta en elektriker för kontroll och åtgärd.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Besiktningsteknikers underskrift

Patrik Engvall
Namnförtydligande

Falun
Kontor

2024-08-23
Datum

68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar 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 ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt 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/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
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 yttertak.
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 golvschivor 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 krypbart (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 fuktspärri ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
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.
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.

68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

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 1

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. Besiktningsprotokollet 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 besiktningsprotokollet

Rätt till besiktningsprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad köpargenomgång innan köpet genomförs. Vid en köpargenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet 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.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet 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 besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

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 nå genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. 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 besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

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, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, 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, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.

68476613

Överlåtelsebesiktning nivå 1

- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- 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.

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 utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Försummas den här reklamationsfristen 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.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. 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 besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. 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, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna 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 en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

Krypgrund

Mer än varannan krypgrund drabbas tyvärr av fuktskador

Krypgrunden tillhör den del av ett hus som oftast drabbas av problem med fukt och mögel. Kostnaden för att komma till rätta med problemen kan bli hög och vanliga villa-försäkringar täcker sällan utgifterna. Att ha koll på sin krypgrund är därför en bra investering.

Före 1940 och 50-talet byggdes i första hand hus med torpargrunder. På den tiden eldade man året runt och murstocken värmden upp luften i grunden. Ofta var golvisoleringen bristfällig, vilket även bidrog till att värme från bostaden läckte ner till grunden. Detta innebar att torpargrunden höll en jämn temperatur året runt, vilket inte skapade fuktproblem.

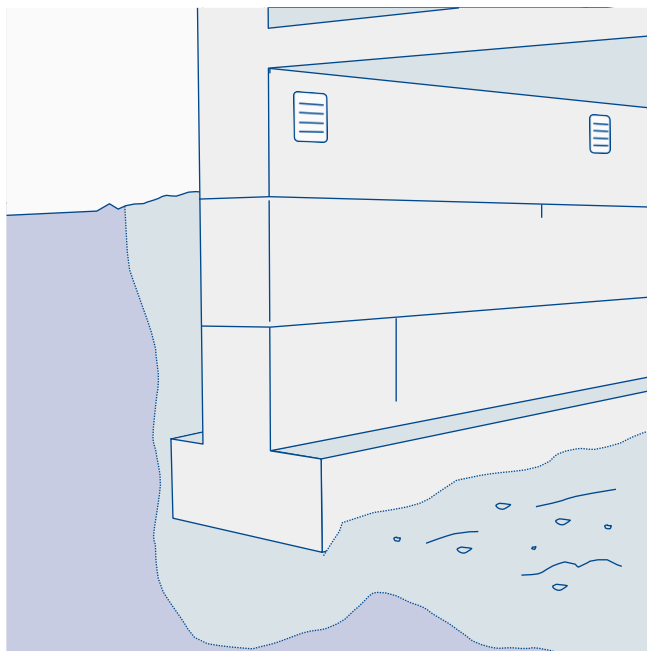
Därefter byggdes mestadels andra typer av grunder, men på 1970-talet började man åter bygga torpargrunder, som numera kallas uteluftsventilerade krypgrunder.

I dag värmer vi upp våra hus på andra sätt och har välisolerade golvbjälklag, vilket kan orsaka fuktskador i krypgrunden.

Fukt och mögel uppstår på grund av kondensation

Problemet med uteluftsventilerade krypgrunder är att de på vintern endast får ett litet värmetillskott. Det medför att de förblir kalla även under en stor del av sommarhalvåret. På sommaren ventileras dock varm uteluft in som kyls ned i grundens kalla miljö. Högre luftfuktighet uppstår och, i värsta fall, kondens.

I denna fuktiga miljö finns risk att mikroorganismer, till exempel mögel, bakterier och röta, utvecklas. Tillförs ytterligare fukt till krypgrunden, exempelvis via vattensom läcker in eller fukt som avges från mark och grundmurar, ökar risken för mikrobiell påväxt (mögel, bakterier och röta). Detta kan dessutom orsaka en obehaglig lukt som kan spridas till boendemiljön.



När varm luft ventileras in i en kall krypgrund, kyls luften ned och kondensation uppstår. Det kan i sin tur leda till fukt- och mögelskador.

En avfuktare håller luftfuktigheten låg

Bland de vanligaste och säkraste åtgärderna för fuktiga krypgrunder är att förse dem med en fast monterad avfuktare som sänker fuktigheten i grunden, och fungerar även i låga temperaturer, en så kallad sorptionsavfuktare. I samband med installationen bör marken i krypgrunden täckas med ett avdunstningsskydd, till exempel kraftig plastfolie, och eventuella ventiler i grundmurarna sätts igen.

Tips

För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktkanalen kan vara svår att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens yttre väggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens yttre väggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärre i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttre vägg och betongplattan.

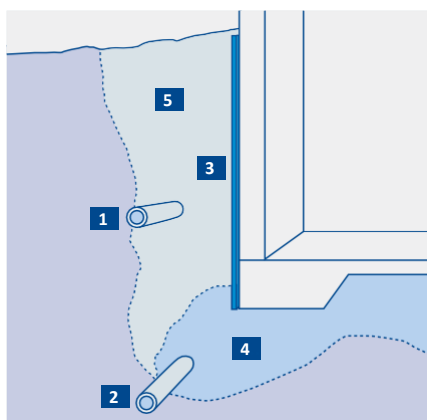
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan vara svåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

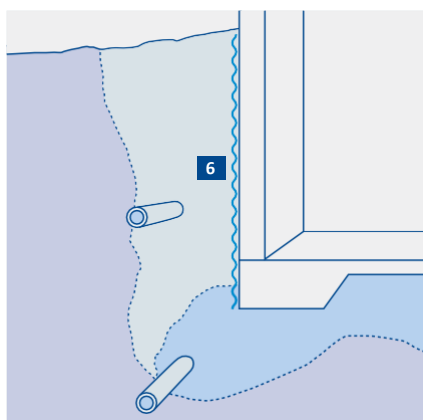
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.



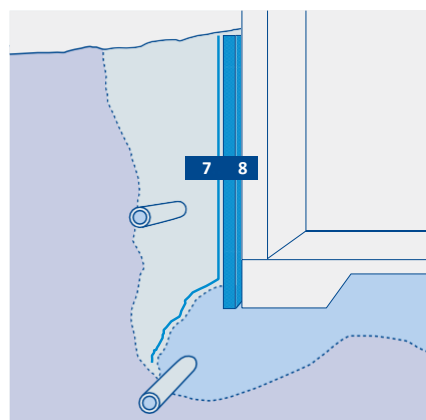
Fuktspärre med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärre med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärre med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

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

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

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

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

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

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

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

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

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

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

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

Budgivningen kan ske på olika sätt

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

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

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

Kort om budgivningen

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

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

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

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

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

Köparens undersökningsplikt

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

Fastighetsmäklarens information om fel

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

Uppgifter om areal

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

Budgivning

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

Information om sidoverksamhet

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

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

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

Mer information

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

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.