

Avstyckad gård 2 ha, Hogdal

STRÖMSTAD RAMDAL 1:6



LUDVIG  CO



Avstyckad gård 2 ha, Hogdal

Vackert belägen strax norr om Hogdal i dalgången mot Dynekilen med möjlig båtplats. Stort renoverat bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader och ca 2 ha mark vid vägslut. Närhet till både skog och hav vid Dynekilen (1 km) där del i samfällt markområde finns, Dyne golfbana (3 km), Nordby shoppingcenter (6 km) och Strömstad tätort (11 km).



Henrik Pålsson

Skogsmästare/mäklare

0525-64231, 0705-187045

henrik.palsson@ludvigfast.se



Tanumshede

Industrivägen 3 D

0525-642 31

LUDVIG & CO



Skogsmark	0,5 ha
Åkermark	1 ha
Övrigmark	0,5 ha
Total areal	2 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	224 m ²
Biarea:	51 m ²
Fastighetsbeteckning:	STRÖMSTAD RAMDAL 1:6
Adress:	Ramdal Gård 1, 45292 Strömstad

Utgångspris:
3 900 000 SEK

Visning: 2026-09-11
kl. 16:00-17:30

Öppen budgivning

Beskrivning

Byggnader

Bostadshus

Stort härligt bostadshus där en mindre del är från år 1883, större om- och tillbyggnad skedde 2012-13. Uppfört i 1 ½ plan med källare på stensatt/murad grund, timmer/träregelstomme, träfasad, tegeltak, treglasfönster, vattenburen värme från jordvärmepump med golvvärme i entréplan inkl. i inglasad isolerad veranda, avlopp till trekammarbrunn med infiltrationsbädd, vatten från en grävd brunn. Taxerad boyta om 224 kvm, biyta om 51 kvm. Entréplan rymmer hall, sovrum, stort rymligt kök med tillhörande matplats och utsikt över ägorna, vardagsrum med möjlighet att installera braskamin, utgång till inglasad isolerad veranda och öppen veranda, wc/dusch samt en grov-ingång med tvättstuga och dusch. I övre plan finns en hall, allrum, utgång till en stor härlig balkong, nytt stort och helt oanvänt badrum, stort sovrum, sovrum med snedtak och en walk in closet. I källaren med trapp från hallen finns flera rum som går att inreda, värmepump, vvberedare

och vattenfilter -22. Det finns även en äldre källare med ingång utifrån. I byggnadens sydvästra del återstår visst arbete med ev. trappa ner till källaringång och ev. fortsättning av altandäcket.

Källaren drabbades för något år sedan av en vattenläcka och är i februari -26 renoverad via försäkringsbolag av KJ Byggnads AB.

En överlåtelsebesiktning är genomförd av Fukt och Byggkonsult AB, se bilagt besiktningsprotokoll. Efter besiktningen har säljaren fyllt på grus runt grunden, pannor på tak åtgärdade, inglasad altan flytpaklad plus matta, lister/foder, handledare monterad till trapp, fläkt i badrum installerad.

Energideklaration

Status: Energideklaration krävs ej.





Ladugårdsbyggnad

Äldre träbyggnad under plåttak medstensatt grund. Inrymmer loge, djurstall, verkstad, mjölktrum mm men har på senare tid använts till förråd. Byggnaden är i renoveringsbehov.

Maskinhall

Träkonstruktion på plintar under plåttak och plåtväggar. Byggt 2009 med en byggarea om 8x12 m, grusat golv och skjutportar.

Fd hönshus

Äldre träbyggnad påstensatt grund under plåttak. Var tidigare hönshus och magasin men är idag förråd. Här finns även vagnbod med jordgolv och verkstadsrum.

Garage

Äldre träbyggnad påstensatt grund, byggnaden utrymd med jordgolv.

Stia

Bakom maskinhallen finns en äldre timrad byggnad med gjutet golv, var tidigare svinstia.

Lösöre

En köpare får räkna med att stor del av befintligt lösöre i ekonomibyggnaderna kommer kvarlämnas utan ersättningskrav från någondera part. (tex markrör, klinkersplattor mm).

Fastighetsuppgifter

Skogsmark

Omfattar ca 0,5 ha, blandskog med ett bedömt totalt kubikförråd om ca 100 m³sk.

Jordbruksmark

Omfattar ca 1,0 ha åkermark. Marken har varit obrukad på senare år.

Jakt

Jakträtten fri för en köpare. Då marken endast är ca 2 ha kan enbart pyrschjakt bedrivas. Både rådjur och en del vildsvin finns i området.

Fiber

Fastigheten är ansluten till Hogdals fiberförening, säjaren är idag passiv medlem.

Samfällt område vid Dynekilen

Fastigheten har del i Hogdal S:7 vilket är markområden vid Dynekilen. Syftet med samfälligheten enligt fastighetsutdraget (se bilaga) är lastageplaner. Möjlighet till båtplats, tidigare ägare har haft båt där!



Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 3 885 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 944 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 7 829 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Beräknat
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 251 000 kr
Småhusbyggnad: 3 693 000 kr
Skogsmark: 40 000 SEK
Småhusmark: 862 000 SEK
Åkermark: 60 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2025-08-19
Belopp: 2 500 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 2 500 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, förmån

Officialservitut: Rätt att använda underhålla och förnya väg för in- och utfart - Väg,
Officialservitut: Rätt att använda, underhålla och

förnya väg för in- och utfart - Väg,
Avtalsservitut: Rätt till befintlig värmeledning,
vattenledning, avloppsledning,
avloppsanläggning, vattenanläggning.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Kraftledning - se beskrivning,
Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING,
Avtalsservitut: ELLEDNING - SE BESKRIVNING,
Avtalsservitut: Tele - se beskrivning.

Samfällighet

STRÖMSTAD RAMDAL S:2 (väg), STRÖMSTAD
HOGDAL S:7 (lastageplats), se även bilagt utdrag
fastighetsregistret.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut ELLEDNING, Avtalsservitut
ELLEDNING, Avtalsnyttjanderätt Fiberledning,
Avtalsservitut Kraftledning, Avtalsservitut Tele.

Driftskostnader

Beräknas totalt till ca: 43 000 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Elförbrukning: 12 000 kWh/år

Elkostnad: 14 000 kr

Försäkring: 10 336 kr (LF gårdsförsäkring)

Sophämtning: 3 920 kr

Tömning avlopp: 4 300 kr

Fiber: 200 kr (passiv medlem)

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 kr/år

Förvärvstillstånd

Då fastigheten är en registrerad Lantbruksenhet och belägen i glesbygd krävs förvärvstillstånd från Länsstyrelsen för privatperson som ej varit mantalsskriven inom glesbygd i Strömstad kommun det senaste året. Kostnaden för förvärvstillstånd är 5200 kr för privatperson. För juridisk person krävs också förvärvstillstånd men är väldigt svårt att erhålla. Mäklaren är köparen behjälplig med ansökan i samband med kontraktsskrivning.

Friskrivning

Då ägaren är ett dödsbo har dödsbodelägarerna upplyst om alla fel och brister de känner till och i köpekontraktet kommer säljaren friskriva sig från eventuella fel och brister i fastigheten med tillhörande byggnader.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall

inom 14 dagar efter avslutad budgivning vara beredd att teckna köpekontrakt, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Försäljningssätt

Öppen budgivning
Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 3 900 000 kronor.

Bud lämnas till mäklaren i första hand via epost: henrik.palsson@ludvigfast.se

Vid intresse från flera budgivare kommer försäljningen att slutföras genom auktionsförfarande. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

Visning

Fredag 11/9 kl 16:00-17:30, egen besiktning mark.

Nuvarande ägare

Lena Margareta Hägerström DB



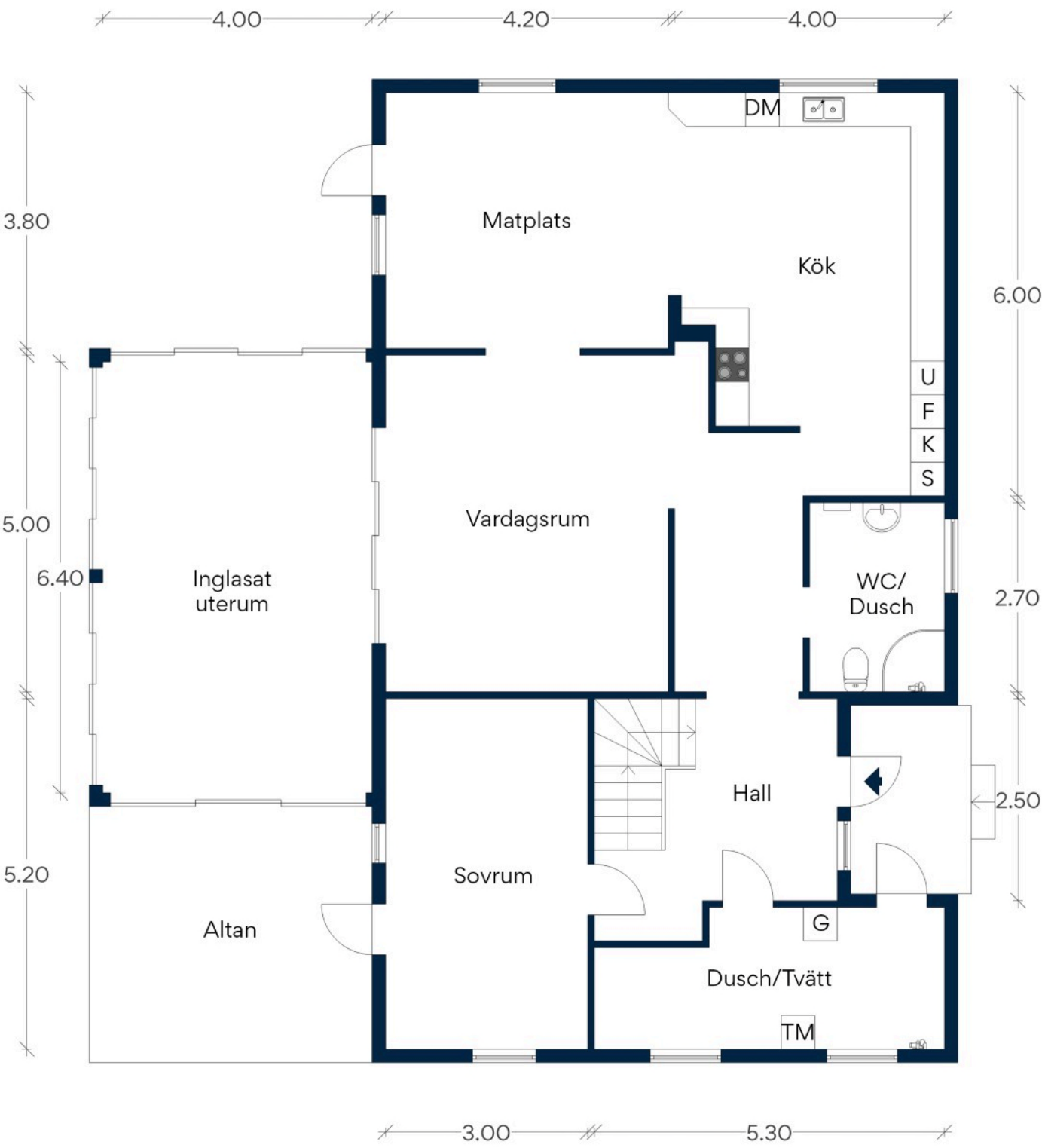


Del i samfällt område vid Dynelkilen





ENTRÉPLAN





Kök, matplats



Inglasat uterum



Badrum

ÖVRE PLAN



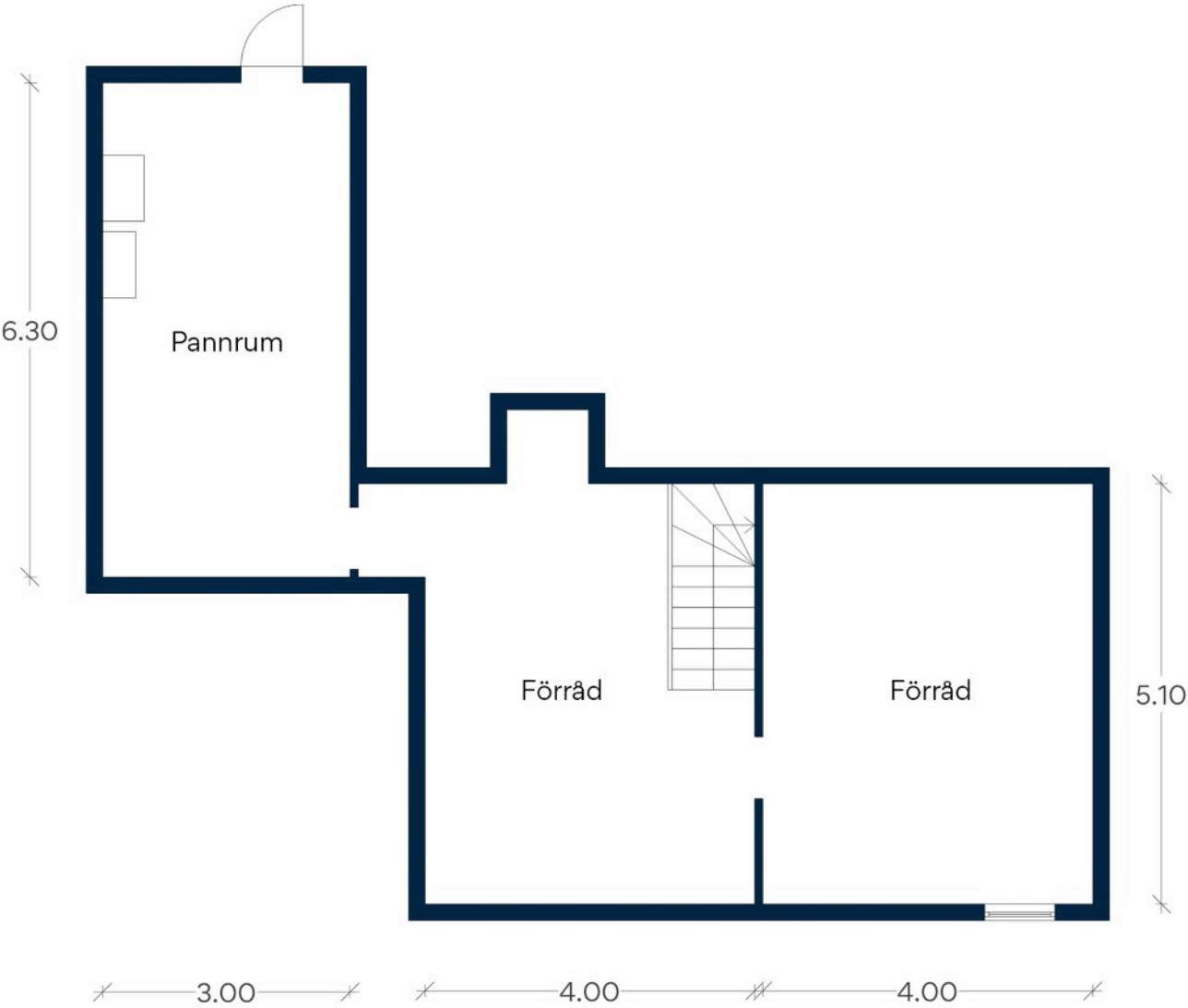


Vardagsrum/allrum



Badrum

KÄLLARPLAN







Fd höns hus/vagnbod



Garage/maskin hall





Beteckningar

Beteckning Strömstad Hogdal S:7	UUID 21576ff5-f891-39d7-e053-7e44ed8f2cc9	Fastighetsnyckel 140860775	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-06-02
Län- och kommunkod 1486	Distrikt Hogdal Socken: hogdal	Distriktskod 109083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen - Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen -

Allmänna delen

Ändamål

Ändamål

Lastageplaner

Delägare

Delägare

Beteckning	Andel (%)
Strömstad Hogdal 1:17	0,125
Strömstad Hogdal 2:14	0,750
Strömstad Hogdal 2:22	0,0625
Strömstad Ramdal 1:6	0,0625

Anmärkningar

Socken: hogdal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum	Akt
Laga skifte lastageplaner	1874-09-29 14-HOG-96

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6547474.9	283088.6
2	Markområde	6548249.7	283505.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Anmärkningar

Förrättningen ej avslutad,arealuppgift saknas

Källa: Lantmäteriet

This aerial map shows the study area, which is a large body of water (likely a lake or reservoir) surrounded by forested land. The study site is marked with a red outline and a blue dot. The map includes a scale bar (100 m) and a north arrow. Various yellow outlines and labels (e.g., 1:2, 1:6, 1:12, 1:14, 1:16, 1:18, 1:20, 1:22, 1:24, 1:26, 1:28, 1:30, 1:32, 1:34, 1:36, 1:38, 1:40, 1:42, 1:44, 1:46, 1:48, 1:50, 1:52, 1:54, 1:56, 1:58, 1:60, 1:62, 1:64, 1:66, 1:68, 1:70, 1:72, 1:74, 1:76, 1:78, 1:80, 1:82, 1:84, 1:86, 1:88, 1:90, 1:92, 1:94, 1:96, 1:98, 2:0, 2:2, 2:4, 2:6, 2:8, 2:10, 2:12, 2:14, 2:16, 2:18, 2:20, 2:22, 2:24, 2:26, 2:28, 2:30, 2:32, 2:34, 2:36, 2:38, 2:40, 2:42, 2:44, 2:46, 2:48, 2:50, 2:52, 2:54, 2:56, 2:58, 3:0, 3:2, 3:4, 3:6, 3:8, 3:10, 3:12, 3:14, 3:16, 3:18, 3:20, 3:22, 3:24, 3:26, 3:28, 3:30, 3:32, 3:34, 3:36, 3:38, 3:40, 3:42, 3:44, 3:46, 3:48, 3:50, 3:52, 3:54, 3:56, 3:58, 4:0, 4:2, 4:4, 4:6, 4:8, 4:10, 4:12, 4:14, 4:16, 4:18, 4:20, 4:22, 4:24, 4:26, 4:28, 4:30, 4:32, 4:34, 4:36, 4:38, 4:40, 4:42, 4:44, 4:46, 4:48, 4:50, 4:52, 4:54, 4:56, 4:58, 5:0, 5:2, 5:4, 5:6, 5:8, 5:10, 5:12, 5:14, 5:16, 5:18, 5:20, 5:22, 5:24, 5:26, 5:28, 5:30, 5:32, 5:34, 5:36, 5:38, 5:40, 5:42, 5:44, 5:46, 5:48, 5:50, 5:52, 5:54, 5:56, 5:58, 6:0, 6:2, 6:4, 6:6, 6:8, 6:10, 6:12, 6:14, 6:16, 6:18, 6:20, 6:22, 6:24, 6:26, 6:28, 6:30, 6:32, 6:34, 6:36, 6:38, 6:40, 6:42, 6:44, 6:46, 6:48, 6:50, 6:52, 6:54, 6:56, 6:58, 7:0, 7:2, 7:4, 7:6, 7:8, 7:10, 7:12, 7:14, 7:16, 7:18, 7:20, 7:22, 7:24, 7:26, 7:28, 7:30, 7:32, 7:34, 7:36, 7:38, 7:40, 7:42, 7:44, 7:46, 7:48, 7:50, 7:52, 7:54, 7:56, 7:58, 8:0, 8:2, 8:4, 8:6, 8:8, 8:10, 8:12, 8:14, 8:16, 8:18, 8:20, 8:22, 8:24, 8:26, 8:28, 8:30, 8:32, 8:34, 8:36, 8:38, 8:40, 8:42, 8:44, 8:46, 8:48, 8:50, 8:52, 8:54, 8:56, 8:58, 9:0, 9:2, 9:4, 9:6, 9:8, 9:10, 9:12, 9:14, 9:16, 9:18, 9:20, 9:22, 9:24, 9:26, 9:28, 9:30, 9:32, 9:34, 9:36, 9:38, 9:40, 9:42, 9:44, 9:46, 9:48, 9:50, 9:52, 9:54, 9:56, 9:58, 10:0, 10:2, 10:4, 10:6, 10:8, 10:10, 10:12, 10:14, 10:16, 10:18, 10:20, 10:22, 10:24, 10:26, 10:28, 10:30, 10:32, 10:34, 10:36, 10:38, 10:40, 10:42, 10:44, 10:46, 10:48, 10:50, 10:52, 10:54, 10:56, 10:58, 11:0, 11:2, 11:4, 11:6, 11:8, 11:10, 11:12, 11:14, 11:16, 11:18, 11:20, 11:22, 11:24, 11:26, 11:28, 11:30, 11:32, 11:34, 11:36, 11:38, 11:40, 11:42, 11:44, 11:46, 11:48, 11:50, 11:52, 11:54, 11:56, 11:58, 12:0, 12:2, 12:4, 12:6, 12:8, 12:10, 12:12, 12:14, 12:16, 12:18, 12:20, 12:22, 12:24, 12:26, 12:28, 12:30, 12:32, 12:34, 12:36, 12:38, 12:40, 12:42, 12:44, 12:46, 12:48, 12:50, 12:52, 12:54, 12:56, 12:58, 13:0, 13:2, 13:4, 13:6, 13:8, 13:10, 13:12, 13:14, 13:16, 13:18, 13:20, 13:22, 13:24, 13:26, 13:28, 13:30, 13:32, 13:34, 13:36, 13:38, 13:40, 13:42, 13:44, 13:46, 13:48, 13:50, 13:52, 13:54, 13:56, 13:58, 14:0, 14:2, 14:4, 14:6, 14:8, 14:10, 14:12, 14:14, 14:16, 14:18, 14:20, 14:22, 14:24, 14:26, 14:28, 14:30, 14:32, 14:34, 14:36, 14:38, 14:40, 14:42, 14:44, 14:46, 14:48, 14:50, 14:52, 14:54, 14:56, 14:58, 15:0, 15:2, 15:4, 15:6, 15:8, 15:10, 15:12, 15:14, 15:16, 15:18, 15:20, 15:22, 15:24, 15:26, 15:28, 15:30, 15:32, 15:34, 15:36, 15:38, 15:40, 15:42, 15:44, 15:46, 15:48, 15:50, 15:52, 15:54, 15:56, 15:58, 16:0, 16:2, 16:4, 16:6, 16:8, 16:10, 16:12, 16:14, 16:16, 16:18, 16:20, 16:22, 16:24, 16:26, 16:28, 16:30, 16:32, 16:34, 16:36, 16:38, 16:40, 16:42, 16:44, 16:46, 16:48, 16:50, 16:52, 16:54, 16:56, 16:58, 17:0, 17:2, 17:4, 17:6, 17:8, 17:10, 17:12, 17:14, 17:16, 17:18, 17:20, 17:22, 17:24, 17:26, 17:28, 17:30, 17:32, 17:34, 17:36, 17:38, 17:40, 17:42, 17:44, 17:46, 17:48, 17:50, 17:52, 17:54, 17:56, 17:58, 18:0, 18:2, 18:4, 18:6, 18:8, 18:10, 18:12, 18:14, 18:16, 18:18, 18:20, 18:22, 18:24, 18:26, 18:28, 18:30, 18:32, 18:34, 18:36, 18:38, 18:40, 18:42, 18:44, 18:46, 18:48, 18:50, 18:52, 18:54, 18:56, 18:58, 19:0, 19:2, 19:4, 19:6, 19:8, 19:10, 19:12, 19:14, 19:16, 19:18, 19:20, 19:22, 19:24, 19:26, 19:28, 19:30, 19:32, 19:34, 19:36, 19:38, 19:40, 19:42, 19:44, 19:46, 19:48, 19:50, 19:52, 19:54, 19:56, 19:58, 20:0, 20:2, 20:4, 20:6, 20:8, 20:10, 20:12, 20:14, 20:16, 20:18, 20:20, 20:22, 20:24, 20:26, 20:28, 20:30, 20:32, 20:34, 20:36, 20:38, 20:40, 20:42, 20:44, 20:46, 20:48, 20:50, 20:52, 20:54, 20:56, 20:58, 21:0, 21:2, 21:4, 21:6, 21:8, 21:10, 21:12, 21

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Beteckningar

Beteckning Strömstad Ramdal S:2	UUID 43f96efb-706e-4ada-a06b-9600af594a16	Fastighetsnyckel 140893564	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-03-05
Län- och kommunkod 1486	Distrikt Hogdal Socken: hogdal	Distriktskod 109083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen - Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen -

Allmänna delen

Ändamål

Ändamål

Vägar

Delägare

Delägare

Beteckning	Andel (%)
Strömstad Gåshult 1:5	50
Strömstad Ramdal 1:6	50

Anmärkningar

Socken: hogdal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte	1850-06-26	14-HOG-16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6549308.3	284347.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Anmärkningar

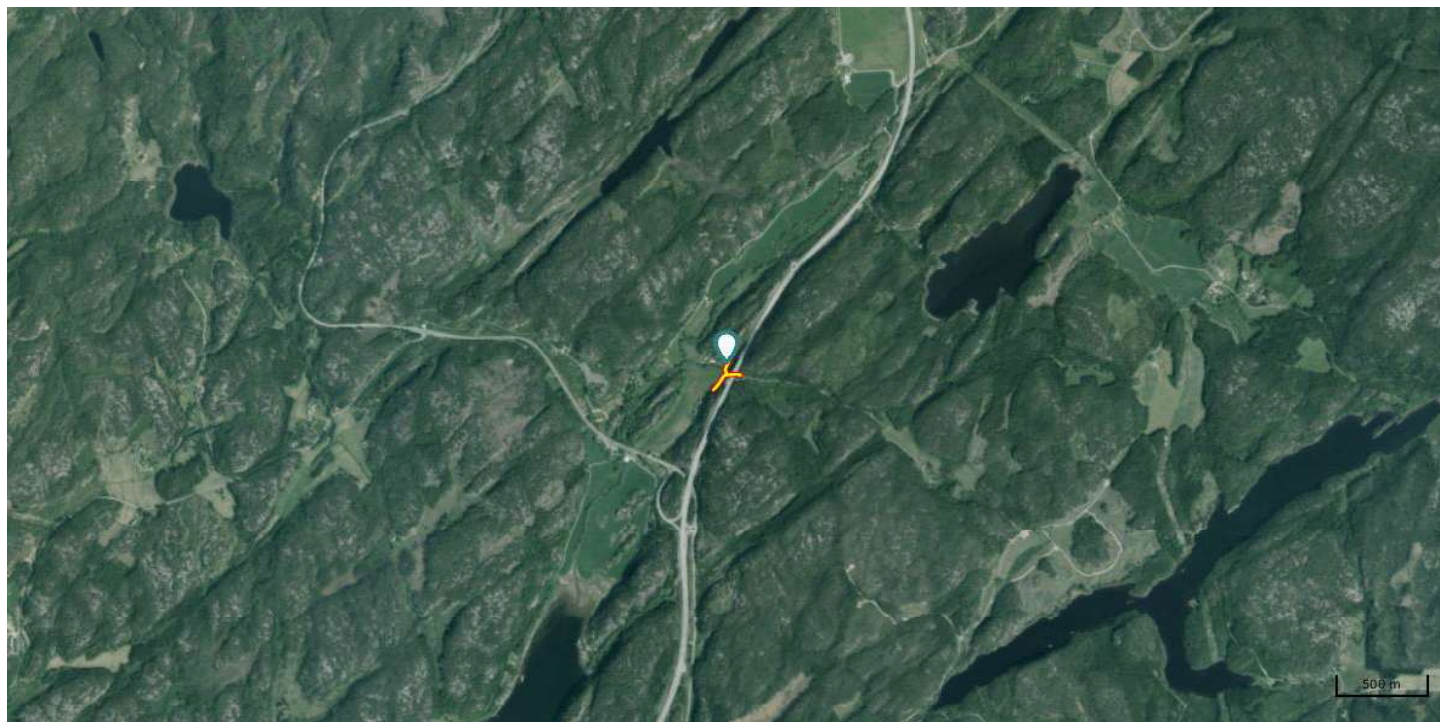
Arealuppgift saknas

Källa: Lantmäteriet

Ortofoto inzoomad



Ortofoto utzoomad



© Metria [Kontakt oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING



Ramdal 1:6
Ramdal Gård 1, 452 92 Strömstad



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

Innehållsförteckning

Objekt

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren	3
Okulär besiktning	3

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör	4
Interiör - Hela huset	6
Interiör - Entréplan	7
Interiör - Övre plan	8
Interiör - Källarplan	10

Risikanalys

Fördjupad undersökning

Objekt



Kommun	Strömstad
Fastighetsbeteckning	Ramdal 1:6
Adress	Ramdal Gård 1
Postnummer/ort	452 92 Strömstad
Fastighetsägare	Lena Hägerström DB

Beställare	Namn: Lena Hägerström DB
Protokollnummer	FBÖ-12724
Besiktningsman	Namn: Frans Elfving Telefon: Epost: frans@fuktochbyggkonsult.se
Besiktningsdag	2026-06-10, 09:00
Närvarande	Henrik Pålsson, mäklare Frans Elfving, Fukt och Byggkonsult AB

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

Besiktning

Granskning av tillhandahållna handlingar samt information från uppdragsgivaren

Tillhandahållna handlingar	Inga dokument tillhandahölls vid besiktningstillfället.
Information från uppdragsgivaren	Fastigheten har varit inom familjens ägo sedan byggnation och i nuvarande ägo sedan 2012. • En omfattande ombyggnad och tillbyggnad av huset utfördes under 2012–2013. Delar av källaren vattenfylldes efter ett stopp i avloppssystemet i februari 2026. Källarens inredning återställdes därefter genom ett försäkringsärende. Arbetet utfördes av KJ Bygg. • Våtrummet på övre plan renoverades för cirka fyra år sedan. Våtrumsintyg finns enligt uppgift, men var inte tillgängligt vid besiktningstillfället. • Uterummet ska färdigställas med golv och inklädnader före försäljningen. Upplysningarna lämnades av DB delägare Pernilla Lindgren.

Okulär besiktning

Särskilda förutsättningar vid besiktning	Vid besiktningstillfället var delar av byggnaden möblerad. Möbler och lösöre som försvårar eller förhindrar besiktning flyttas ej. Det ingår ej att besiktningsmannen flyttar på exempelvis sängar, bokhyllor, mattor, badkarsfronter etc. I köparens undersökningsplikt ingår bakomliggande ytor. För utrymmen, ytor och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "Inget att notera" innebär att besiktningsmannen bedömer att det inte finns några fel eller brister i utrymmet eller byggnadsdelen. I de fall besiktningsmannen bedömer ett utrymme, en byggnadsdel eller en yta som ej besiktningsbar har besiktningsmannen inget ansvar.
Muntliga uppgifter	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek	Halvklart, 15°C
Byggnadsbeskrivning	Fastighetstyp: 1½-plans hus. Värmesystem: Jordvärmepump med vattenburen värme via golvvärme. Ventilation: Självdragsventilation. Våtrumsfläktar och spaltventiler finns. Grundläggning: Källare och torpargrund. Grundmur: Natursten och betonghålstén. Stomme: Timmer och träregelverk. Fasad: Stående brädor med lockläkt. Fönster: 3-glas isolerfönster. Yttertak: Sadeltak med en yttre taktäckning av betongpannor ovan ett underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt.
Byggnadsår	1883
Ombyggnadsår	2012-2013

Noteringar - Huvudbyggnad

Exteriör

Tak

Taket besiktigades från takstegen och längs mednocken. Underlagstaket kontrollerades stickprovvis under några pannor. Takkonstruktionen utgörs av ett sadeltak med yttre taktäckning av betongpannor samt underlagstak av råspont, underlagsduk och läkt. Taket renoverades i samband med ombyggnationen av huset och utförandet ser bra ut.

Takpannorna är fortfarande i bra skick. Det förekommer påväxt av mossor på vissa ställen, vilket behöver tvättas eller borstas bort. Nockpannorna är spikade. Under nockpannorna finns underliggande nocktätning, vilket är bra.

Vinkelrännorna är breda och har uppvikta kanter. Ett par pannor vid vinkelrännorna behöver justeras och limmas fast.

Taket svackar något vid ursprungsdel, vilket är vanligt förekommande i äldre hus.

Taklyften mot framsidan har en något flackare taklutning än vad som normalt rekommenderas för denna typ av taktäckning. Det noterades lättare fuktanvisningar på läkten.

Underlagsduken och läkten var i bra skick där kontroll utfördes. Skorstenen ser ut att vara nyrenoverad och är i bra skick. Avtäckningsplåtarna täcker bra och skorstenen är även försedd med väderskyddande huv.



Vind

Taket är av parallelltakskonstruktion där innertaket följer yttertaket varvid inget besiktningsbart vindsutrymme finns.

Hängrännor

Inget att notera.

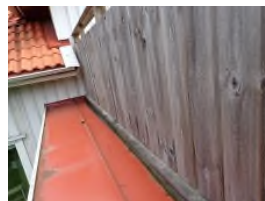
Stuprör

Stuprören är anslutna till markledningar och är försedda med lövsilar. Några lövsilar är trasiga och någon anslutning behöver justeras.

Balkong

Balkongtrallen och balkongräcket är i behov av underhåll.

Uterumstaket utgörs av falsad plåt. Taket ser ut att vara i bra skick. Taklutningen är dock lägre än vad som rekommenderas för falsad plåttäckning. Större delar av taket har inte kunnat besiktigas på grund av ovanliggande trall. Träbjälklaget är försett med papp mellan plåttäckningen och bjälkarna.



Fasad

Fasaden är i behov av målning och underhåll. Det noterades att delar av fasaden endast är grundmålad. Färgsläpp och algpåväxt förekommer. Delar av fasaden är löpande skarvad. Även delar av takutsprånget är obehandlade och vindskivorna är endast grundmålade. Dessa delar bör färdigbehandlas för att säkerställa ett fullgott väderskydd.



Fönster

Fönstren är nyare och i bra skick med aluminiumbeklädd utsida. Plåtblecken ser ut att ansluta bra. Källarfönstren saknar fönsteromfattningar.

Dörrar

Entrédörrarna är väderskyddade under tak och i bra skick. Pardörren till balkongen kärvar och behöver justeras. Källardörrarna är i dåligt skick och behöver bytas.

Altan

Altanen är inte färdigställd och delar av konstruktionen hänger.

Sockel/Grundmur

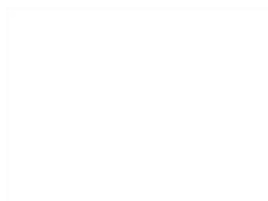
Det förekommer sprickor, sättningar och förskjutningar i den äldre grundmuren av sten. Delar av det utförda dräneringsarbetet är inte färdigställda. Delar av källarens utvändiga fuktskydd och isolering ligger delvis blottlagda ovan marknivå och är inte fastsatta eller förankrade med täcklist.

Fuktskydd och isolering mot grundmurar bör avslutas under markytan samt vara fastsatta med täcklist mot grundmuren för att säkerställa avsedd funktion och hållbarhet.



Markförhållande

Huset är beläget i slutningsläge vilket kan innebära ökad fuktbelastning mot grundkonstruktionen. Marken lutar delvis mot huset, även en del växtligheter finns nära inpå huset. Marken ska luta ifrån huset och växtligheter bör undvikas.



Torpargrund / Kalkällare

Ursprungshuset är grundlagt med en grovkällare och en torpargrundsdel med grundmurar av natursten och betong.

Torpargrunden är trång och kan endast besiktigas via ventiler samt genom öppningar från källaren. Bjälklaget ser ut att vara utbytt och bedöms vara i bra skick av det lilla som kunnat besiktigats. Markytan består av jord och sten.

Grovkällaren utgörs av kallställda utrymmen med betongrena ytor.

Grovkällardelen är tydligt fuktpåverkad. I det första rummet noterades fritt stående vatten på betongplattan. Orsaken har inte kunnat fastställas vid besiktningstillfället och kan bero på inträngande markfukt, ytvatten eller läckage. Förhållandet bör utredas vidare.

Generellt sett är torpargrunder och källare som inte hålls aktivt uppvärmda fuktkänsliga konstruktioner. Detta beror på att när utomhusluften ventileras in i grunderna under den varma årstiden, kyla den ner av grundens kallare omgivning, vilket medför att den relativa fuktigheten ökar. I svåra fall kan den relativa fuktigheten stiga så mycket att kondens bildas i källare. Markens beskaffenhet och den markfukt som förekommer bidrar till ett fukttillskott.

Kontroll / Fuktmätning

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget i torpargrunden uppmättes fuktkvoten omkring 15-16 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Vid fuktkvotmätning i bjälklaget i grovkällaren uppmättes fuktkvoten omkring 17-20 % vilket är över kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

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



Interiör - Hela huset

Allmänt

Skador som bedöms orsakade av normalt slitage eller estetiska och åldersrelaterade brister på inredning och ytskikt noteras inte.

Huset ventileras genom självdragsventilation. Spaltventiler finns i de flesta fönster.

Självdragsventilationen är förstärkt med knappstyrda våtrumsfläktar.

En generell rekommendation gällande ventilation är cirka en halv luftomsättning per timme. För att förbättra husets ventilation kan med fördel våtrumsfläktarna programmeras för ett kontinuerligt luftflöde.

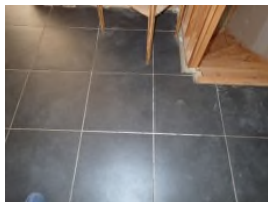
Lokalt noterades att golv/bjälklag är lite ojämna och lutar i huset. Detta är inte ovanligt i äldre hus och bedöms i detta fall normalt för husets ålder och byggnadssätt.

Vid stickprovsvis funktionskontroll av jordade eluttag i huset noterades inga avvikelser.

Interiör - Entréplan

Entréhall

Klinkergolvet har släppts från underlaget.



Tvättstuga / Dusch

Våtrummet med ytskikt av klinker på golvet och målad väv på väggarna. I duschen är väggarna kaklade. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande.

Utrymmet var belamrat med lösöre vilket begränsade besiktningen. Rödrdragningar finns i ytterväggarna.

Rörfördelningsskåp för tappvatten är placerat i vägg. Skåpet är läckagesäkert och försett med dränering. Ärg noterades och bör följas upp och hållas under uppsikt.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Brunnsmanschetten sticker ut under klämringen, vilket inte är korrekt. Golvbrunnen är lågt avsatt i förhållande till ytskiktet. Golvfallet kunde inte kontrolleras då utrymmet var belamrat.

Tvättmaskinens avlopp är direktanslutet till avloppet.

Fuktindikering har utförts där så var åtkomligt, utan avvikelser.



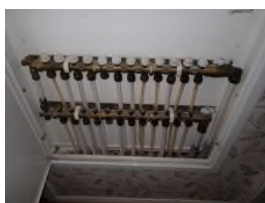
Sovrum 1

Inget att notera.

Passage

Elcentralen är installerad i hallen. Gruppförteckning och jordfelsbrytare finns.

Golvvärmens fördelningscentral är placerad i ett vattensäkert skåp. Skåpet har dränering mot intilliggande våtrum. En slanggenomföring är dock öppen och behöver tätas. Skåpet är heller inte rengjort.



Dusch/WC

Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Missfärgningar förekommer på ytskikten i duschen. Lokalt noterades ihålliga bomljud i keramiken.

Golvbrunnen är en typgodkänd modell av fabrikat Purus. Brunnsmanschetten sticker ut under klämringen, vilket inte är korrekt. Golvbrunnen är lågt avsatt i förhållande till ytskiktet. Golvfallet kontrollerades med stålcula och vattenbegjutning. Fallet är endast lokalt i duschen. Utanför duschen är golvet plant och vatten kan behöva skrapas till brunnen.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Kök

Köket är ej vattensäkrat enligt dagens rekommendationer. Läckageskydd finns inte under kylskåp, diskmaskin och i diskbänkskåp. Diskmaskinens vatten- och avloppsslangar är bristfälligt förankrade.

Läckageskydd i diskbänkskåp och under vitvaror är bra att ha för att lättare kunna upptäcka eventuella läckage i tid och då minska risken för omfattande fuktskador. Vattenrör och slangar skall vara fixerade för att undvika rörelser som kan medföra läckage. Detta rekommenderas idag av försäkringsbolag och branschregler eftersom kök statistiskt sett ofta drabbas av vattenskador.

Köksfläkten är ansluten till murstocken.

Vid fuktindikering som utfördes noterades inga avvikelser.

Matplats

Inget att notera.

Vardagsrum

Tilluftsventil saknas i utrymmet och bör monteras.

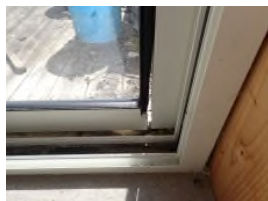
Uterum

Uterumstillbyggnaden är utbyggd och isolerad likt en tillbyggnad av huset, grundlagd med källare. Uterumsbyggnaden är dock inte färdigställd. Det finns vattenburen golvvärme inspacklad ovanpå träbjälklaget, men spacklingen täcker inte golvvärmslangarna helt.

Skjutdörrspartierna behöver ses över och justeras då otätheter noterades. Plåtbleck saknas under partierna.

Ventilation saknas i utrymmet.

Val av framtida golvmodell bör ta hänsyn till att ett uterum med skjutdörrspartier av denna typ normalt inte blir helt tätt och att det vid kraftig blåst och regn finns risk för fuktinträngning. Golv och materialval bör därför anpassas efter detta.



Interiör - Övre plan

Trappa

Inget att notera.

Hall

Golvet har lokalt gått isär.
Ytskikten är inte färdigställda.
Flera ribbor till trappträcket är lösa.

Sovrum 2

Inget att notera.

Dusch/WC

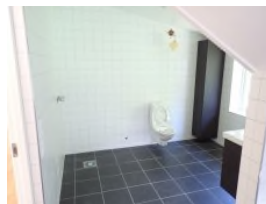
Våtutrymme med ytskikt av kakel och klinker. Tätskikt av okänt fabrikat och utförande. Våtutrymmet är inte färdigställt och troligtvis inte använt sedan renoveringen. Estetiska brister noterades i kakelsättningen, med fogsprång och ojämna skärningar. Dusch och badkar är inte monterade. Endast varmvatten fungerar i kranen vid tvättstället. Elen är inte i drift.

Golvbrunnarna är typgodkända modeller av fabrikat Purus. Brunnsmanschetten sticker ut under klämringarna i båda brunnarna, vilket inte är korrekt. Golvbrunnarna är lågt avsatt i förhållande till ytskiktet.

Golvfallet mot golvbrunnarna kontrollerades med stålcula och bedöms vara bristfälligt. Golvfallet är främst lokalt kring brunnarna. Övrig golvyta bedöms vara tämligen plan och lokalt noterades bakfall.

Våtrumsfläkt är inte monterad och elkablar hänger ut. Elinstallationen till belysningen över spegeln har synligt dragen FK-ledning.

Fuktindikering har utförts där så är relevant, utan avvikelser.



Allrum

Inget att notera.

Klädkammare

Golvvärmens fördelningscentral är placerad i ett vattensäkrat skåp. Skåpet har dränering mot intilliggande våtrum. Ärg noterades. En slinga är inte kopplad och pluggad, oklart varför. Skåpet är inte rengjort.



Sovrum 3

Inget att notera.

Sovrum 4

Inget att notera.

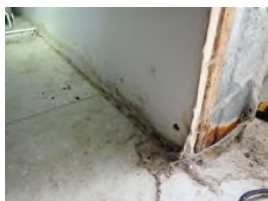
Interiör - Källarplan

Allmänt

Tillbyggnadsdelen samt utrymmet under uterummet är grundlagda med en uppvärmd källare med betongplatta på mark och murade grundmurar av betonghållsten. I betongplattan finns troligen vattenburen golvvärme. Golvbrunnar finns i samtliga rum.

Källaryttern väggarna är invändigt utreglade med fuktskyddsmatta, stålreglar, mineralull, OSB och gips. Mikrobiell påväxt noterades lokalt på gipsskivorna i pumprummet längs med golvet. Fuktgenomslag och saltutfällningar noterades lokalt på grundmurarna.

I pumprummet under uterummet finns vattenpump och vattenfilter installerat samt jordvärmepump och elcentral.



Kontroll / Fuktmätning

Den relativa luftfuktigheten uppmättes i väggarna till 74 % respektive 76 % vilket är i nivå med kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

Vid fuktkvotsmätning i träregel mot betongen uppmättes fuktkvoten omkring 11-13 % vilket är under kritisk fuktnivå för tillväxt av mikroorganismer.

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



Riskanalys

- 4.1 Utv. Underhåll** Träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.
- 4.2 Torpargrund / Kalkkällare** De uppmätta fuktvärdena i grovkällaren indikerar att grunden är så fuktig att mikroorganismer kan utvecklas. Fuktigheten varierar över årstiderna där det är som fuktigast under sensommaren. Om fuktigheten stiger över 75 % i luften och över 17 % i bjälklaget finns risk att mikroorganismer (bakterier och mögelsvamp) kan växa till och orsaka skador. För att undvika detta så måste grundernas klimat bli torrare. Fuktproblematiken i grovkällaren behöver undersökas vidare. En metod för att säkerställa ett stabilt klimat i både grovkällardelen och torpargrunden kan vara att installera en ändamålsenlig avfuktningssystem.
- 4.3 Källare** Reglade väggkonstruktioner i källaren riskerar att p.g.a. naturlig markfukt utsättas för fuktpåverkan som möjliggör tillväxt av mikroorganismer. Detta kan i sin tur innebära mikrobiella skador och/eller avvikande lukter i konstruktion och boendemiljö. Risken är betydligt mindre om golvvärmen regelbundet nyttjas. Uppmätta fuktvärden i väggkonstruktionerna i källaren var i nivå för tillväxt av mikroorganismer. En vanlig och kostnadseffektiv åtgärd för att hantera fuktproblematiken i denna typ av grundkonstruktion är att riva den invändiga väggbeklädnaden och hålla källaren betongren samt använda diffusionsöppna ytskikt mot betongen. Att säkerställa tillförd värme, god ventilation och installera en kondensavfuktare är gynnsamt för källarens klimat.
- 4.4 Våtrum** Avvikelse från gällande branschregler och monteringsanvisningar i våtutrymmen kan påverka tätheten och medföra en förhöjd risk för läckage och följdskador över tid. När golvsbrunnsmanschetter sticker fram och är synlig under klämringen finns risk att klämringen inte är i bottenläge, vilket innebär att otätheter kan uppstå mellan golvsbrunnen och tätskiktet. Detta kan orsaka läckage som kan skada omkringliggande konstruktioner.

Fördjupad undersökning

5.1 Sockel/Grundmur

Det rekommenderas att anlita markentreprenör för att färdigställa dräneringsarbetet, montera och förankra fuktskyddet samt återställa och färdigställa schaktningsmassorna runt grunden. Samtidigt bör grundmuren ses över med avseende på de noterade sättningarna och förskjutningarna.

ALLMÄNNA VILLKOR

BEGREPP

Uppdragsgivare: avser den part som beställt uppdraget.

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

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

SYFTE OCH ÄNDAMÅL

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

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

OMFATTNING

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

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

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

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

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

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

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

GENOMFÖRANDE

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

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

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

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

1. *Handlingar och upplysningar*

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

2. *Okulär Besiktning*

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

3. *Risikanalys*

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

4. *Fortsatt teknisk utredning*

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

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

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

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

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

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

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

ANSVARSBEGRÄNSNING

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

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

Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet är begränsad till det lägsta av följande belopp.

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

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

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

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

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

REKLAMATION OCH PRESKRIPTION

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

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

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

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

FÖRSÄKRING

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

UPPDRAGSGIVARENS ANSVAR

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

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

Uppdragsgivaren ska upplysa om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.

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

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

Uppdragsgivaren ska se till att godkänd stege finns tillgänglig.

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

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

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

UPPHOVSRÄTT TILL UTLÅTANDET

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

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

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

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

BILAGA II

LITEN BYGGORDBOK

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

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

Avloppsluftare

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

Betong

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

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

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

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

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

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

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

Fuktskydd

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

Fuktkvot

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

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

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

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

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

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

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

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en

golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

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

Mekanisk ventilation

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

Mätnadsånghalt

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

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

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

Revetering

Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

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

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

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

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

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

Underram

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

Överluft

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

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

BILAGA III

TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSEDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER

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

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

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

Takkonstruktioner

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

Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrap por

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

Fasader

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

Fönster/dörrar

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

Dränering/utvändigt fuktskydd

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

Invändigt

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

Värmegolv

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

Våtutrymmen

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

Installationer för vatten, avlopp samt värme

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

Elinstallationer

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

Vitvaror

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

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

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

Ventilation

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

Flik 4

Blanketten fylls i av säljaren och lämnas till mäklaren snarast.

FRÅGELISTA

Bostadsbyggnadens skick

Strömstad

Fastighetens beteckning:

Ramdal 1:6

	När är byggnaden uppförd?			
	Nybyggnad 2012. Endast 1 liten del är från 1800 talet med grundmur.			
	Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall, när och vad?			
	Hälsplan 260731 Vterum renovering			
	Ange nedan om det finns eller Ni misstänker att det finns brister, fel eller skador på:	Vet ej	Ja	Nej
1	Dränering. Om "ja" beskriv felet närmare.			X
2	Vattensystem. Om "ja" beskriv felet närmare.			X

	Ange nedan om det finns eller Ni misstänker att det finns brister, fel eller skador på:	Vet ej	Ja	Nej
4	Elsystem. Om "ja" beskriv felet närmare.			X
5	Skorsten. Om "ja" beskriv felet närmare. Har provtryckning skett? När? <i>Finns ej skorsten</i>			
6	Värmesystem och panna. Om "ja" beskriv felet närmare.			X
7	Isolering. Om "ja" beskriv felet närmare.			X
8	Grundmur. Om "ja" beskriv felet närmare. <i>Grundmuren har salt sig</i>		X	

		Vet ej	Ja	Nej
9	Besvaras om vatten kommer från egen brunn. Är vattenkvaliteten god (under hela året)? Har vattenprov tagits och i så fall när? Finns vatten renings system installerad 2022. 13.2		X	
	Ger brunnen tillräcklig vattenmängd för er förbrukning (under hela året)? (Antal personer i hushållet 3)		X	
10	Finns det fuktgenomslag eller rötangrepp på byggnaderna? Om "ja" beskriv felet närmare.		X	X
11	Finns föreläggande från byggnadsnämnden, skorstensfejare eller liknande? Om "ja" bifoga kopia på föreläggandet.		X	X
12	Finns erforderliga bygglov? Om "nej", vad saknas?		X	X
13	Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens situation.		X	X
14	Har Ni en energideklaration för bostadshuset? Om "ja" bifoga kopia på deklARATIONEN.			X

Vägar

Beskriv vad som gäller för vägarna på fastigheten och ev. väg ut till allmän väg. Rita in på karta vilka vägar som berörs och ange om de är privata, gemensamma eller vägförening. Om exempelvis vägförening: Vad heter vägföreningen, fastighetens andelstal, namn och telefon nr till ordf. och kassör, hur sker betalning för vägunderhåll (d.v.s. genom årlig avgift, vid behov eller per m³sk) m.m. Hur mycket har avgiften varit de senaste 3 åren?

Upplysningar

.....

.....

.....

Boendekostnader

		kr/år
1	Uppvärmningskostnad (ringa in huvudsakligt alternativ: ved, olja, el, pellets) Annat: <u>Jordvärme</u>	
2	Vatten	<u>0 kr</u>
3	Avlopp	<u>4300 kr</u>
4	Sotning	<u>0</u>
5	Hushållsel <u>12020 kWh</u>	<u>14.020 kr</u>
6	Försäkring. Ange även försäkringsnummer och bolag <u>Länsförsäkringar 5316264</u>	<u>10 336</u>
7	Renhållning	<u>3920 kr</u>

Övriga upplysningar om fastigheten:

Renovering av källare 2602

utfört av KJ Byggnads AB

.....

.....

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast 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.

Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt att han tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick enligt faktablad "Felansvaret och undersökningsplikten vid fastighetsköp".

Ort och datum

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

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

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

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

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

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

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

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

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

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

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

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

Budgivningen kan ske på olika sätt

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

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

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

Kort om budgivningen

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

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

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

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

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

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

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

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

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

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

Köparens undersökningsplikt

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

Fastighetsmäklarens information om fel

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

Uppgifter om areal

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

Budgivning

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

Information om sidoverksamhet

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

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

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

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av 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)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerar rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1 300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



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.