Frågelistan

Objekt
Fastigheten ORSA STACKMORA 18:9 med adressen Stackmoravägen 59, 794 93 Orsa

1 a. När förvärvades fastigheten?
2008

1 b. När är byggnaden uppförd?
Huset byggdes i slutet av 1800-talet och verkade som småskola åren 1902-1940.
Åren 1940 - 1953 var det fortsättningsskola vid några tillfällen.
1953 förvärvades huset av Anna Falk som byggdes ut och 1955 öppnade de portarna till det anrika Stackmorahöjdens Pensionat & Värdshus. En verksamhet som förgyllde byn i drygt 40 år!

1 c. Finns erforderliga bygglov?

1 d. Har energideklaration gjorts? När?
Nej

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när?
Vid flertalet tillfällen då fastigheten förvandlades till Pensionat och Värdshus. Tror att det mesta skedde från slutet av 50-talet och framåt.

SiljansMäklarna
Almqvist & Vix fastighetsförmedling AB
Org nr: 559276-2263
VAT-nr: SE559276226301
PG: 182 99 03-2

Kontakt:
victor@siljansmaklarna.se
073-065 39 22

2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall, när?
Löpande renoveringar från 2008 - 2024
2025
Ny avloppsstam WC övervåning
2024
Installation av in Jötul-kamin i öppen spis
2018 - 2022
Nya fönster i delar av huset samt ny altandörr och ytterdörr (källaringång)
Fyra sovrum på övervåningen renoverade
Nya bastulavar
Ny trall på balkong
2022
Nytt golv i samt iordningställande av ”musikrum”
2021
Nytt tak (Tegel), plåtar, vindskivor, snörasskydd, stuprännor
2020
Huset ommålat utvändigt
2017
Borrhåll för konvertering till bergvärme
Luftvärmepump installerad i stora matsalen
2016
Renovering av kapprum
2012
Renovering av dusch i källare
2009
Gärdesgård
2008
Installation av värmepump från Thermia
Ny bandplåt på utbyggnad
Ny panel på sarg runt utbyggnad
Ny altandörr och burspråk övervåning
Installation av 50kw pelletsbrännare från KMP

3. Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?
Vilket jag påvisade vid rundvandringen finns kondensproblem från ventilationsystemet som skapar takdropp i huvudsak i stora matsalen. Det är på grund av de stora temperaturskillnaderna när ingen varit i huset på vintern och när värmen kommer. När vi bott i huset på ”heltid” har inget kondensvatten kunnat påvisats.

4 a. Har Ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Lite svagt tryck i vissa rör samt en del äldre gjutjärnsavlopp.
Besiktning av el genomför 2017 och ingen akut åtgärdsplan behövdes.

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

5 a. Om egen brunn finns, har, såvitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När? Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?

SiljansMäklarna
Almqvist & Vix fastighetsförmedling AB
Org nr: 559276-2263
VAT-nr: SE559276226301
PG: 182 99 03-2

Kontakt:
victor@siljansmaklarna.se
073-065 39 22

5 c. Antal personer i hushållet?
4
Kom ihåg att vi ofta varit bra många fler då detta hus varit en hub för familj, släkt och vänner.

6. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?
Nej

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Nej
Provtryckning hösten 2024 vid installation av instats i öppen spis.

8. Har företrädare för myndighet (t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?
Nej

9. Har kontroller utförts avseende radon eller skorsten? Har något särskilt framkommit vid dessa kontroller?
Nej

10. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens situation.
Det enda jag kan tänka mig är viktigt att påpeka är kondensbildningen i den gamla ventilationskanalen.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?
5

12. Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011)

13. Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011)

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

SiljansMäklarna
Almqvist & Vix fastighetsförmedling AB
Org nr: 559276-2263
VAT-nr: SE559276226301
PG: 182 99 03-2

Kontakt:
victor@siljansmaklarna.se
073-065 39 22

ANSVAR

BILAGA TILL FRÅGELISTA
Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm

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

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

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

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

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

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

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

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

SiljansMäklarna
Almqvist & Vix fastighetsförmedling AB
Org nr: 559276-2263
VAT-nr: SE559276226301
PG: 182 99 03-2

Kontakt:
victor@siljansmaklarna.se
073-065 39 22

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

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

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

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

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

 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

SiljansMäklarna
Almqvist & Vix fastighetsförmedling AB
Org nr: 559276-2263
VAT-nr: SE559276226301
PG: 182 99 03-2

Kontakt:
victor@siljansmaklarna.se
073-065 39 22