

Frågelista - fastighet

Objekt Fastigheten ÖVERTORNEÅ AAPUA 3:53 med adressen Aapua 219, 957 94 Övertorneå

Frågor att besvara om fastigheten Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?

År 1998 då jag och min avlidna man ägde en halv andel vardera? Från februari 2026 äger jag hela fastigheten själv.

1 b. När är byggnaden uppförd?

1943.

1 c. Finns erforderliga bygglov?

Ja.

1 d. Har energideklaration gjorts?

Kommer att utföras i juni 2026.

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när?

I olika etapper under åren har det genomförts ombyggnad. Även om ett godkänt bygglov finns sedan 2001 så blev det inte utfört i den omfattning som vi tänkt.

2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Förbättringar har skett i fastigheten vid behov dels av min man Bo

- Lennart Uusitalo, dels av externa hantverkare. Har däremot inga årtal att referera till.

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?

I trapphuset inne i huset vid fönster och vägg har det flagnat färg och det beror på att det saknas en fot plåt utvändigt vid den utbyggnad som är bastudel. Den ska skydda mot fukt! Det har aldrig funnits någon!

Under januari månad 2026 blev det kallras och det droppade in lite vatten vid dörren till bastufarstun. Samt att det var mycket is på yttertak. Det genomfördes då extra insprutning av isoleringsmassa i de delar av kall vindans utrymme. Sedan fungerade det utan takdropp. Arbetet utfördes av Tornedalshus.

4 a. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Vet inte!

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

Från början när vi köpte huset så hade vi enskilt avlopp. Men i slutet av 1990-talet så anslöts fastigheten till kommunalt avlopp. Handläggaren på Övertorneå kommun hade inte tillgång till det exakta året.

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

Inte vad jag känner till däremot så skedde ett byte av vattenpump sommaren 2024 av Pumpservice AB i Luleå. En värmekabel finns ansluten in till källaren från brunnen.

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

5 c. Antal personer i hushållet: En person.

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

Vedpannan kokade under ett strömavbrott 2021 så har pannan tätats med ett tätningemedel (vet ej namnet). Min numera avlidna man har eldat i pannan efter att detta medel använts då han varit i fastigheten. Vid samtal med rörmokare i augusti 2025

så säger han att även om pannan tätats så kan den läka. Vederbörande har inte kollat pannans säkerhet. Han nämnde också att man kan gå in och kolla i systemet hur stor mängd vatten och glykol som finns i systemet. Detta avstod jag ifrån då jag inte skulle använda vedpannan. Systemet är gammalt och nästa ägare får ta ställning till om man ska ha kvar detta system med vattenburen värme? Jag har däremot inte eldat i pannan utan elen via cirkulationspumpen har värmt upp fastigheten.

Det som är kök i fastigheten där finns det ingen utrustning och det får den som köper fastigheten utforma själv. Vatten finns draget och elinstallationer är delvis genomförda av min numera avlidna man som var elektriker samt av firman Enbuske konsult och EL.

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Har inte hört några misstankar om detta av min numera avlidna man. Troligtvis under 1999 så har skorstenen och murstocken besiktigats.

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

Avstod från besök av sotare som skulle ha skett i augusti 2025 då jag var bortrest samt att det vid tillfället inte fanns någon golvmatta lagd i köket (det var allmänt rörigt i köket).

Och att det saknades en takstege (vilket det fortfarande gör). Jag meddelade Sotarn i Boden, Överkalix Övertorneå AB via mail att jag inte kommer att använda vedpannan.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon Ja () Nej (X) Har ingen kännedom om detta.

Skorsten Ja () Nej () När? Se fråga 7.

Har något särskilt framkommit vid dessa kontroller?

-

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.

En del fönster behöver ses över, För övrigt så kommer jag inte på något för tillfället.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Till huset 3 nycklar

Till ladugården hänglås finns det nycklar men antalet vet jag inte de är i stugan.

Till uteförrådet finns en nyckel

Till utebastun finns det nycklar men antalet vet jag inte då de är i stugan.

Slutbesked/-bevis

Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011). Ja() Nej() Svaret blir ja men bygglovets är från 2001. Se fråga 2 a.

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

Svarens innebörd

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

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 skorstenstock.

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 uppger 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 symptom 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 återoppta 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.

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.