

Frågelista - fastighet

Objekt

Fastigheten LULEÅ LÅNGNÄS 1:13 med adressen Morgärdan 11, 975 93 Luleå

Frågor att besvara om fastigheten

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?

2014.

1 b. När är byggnaden uppförd?

1935 med utbyggnad 1985.

1 c. Finns erforderliga bygglov?

Ja.

1 d. Har energideklaration gjorts? När?

Nej. Beställs.

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

1985 utbyggnad bostadshus med tak, fönster, panel, tilläggsisolerat.

Nybyggnad garage 2004/2005.

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

2025-Ny elpanna värmebaronen för golvvärmen och vvb Nibe i garage för varmvatten

2025-Nya stenar och värmeelement i bastuaggregat Tylö

2025-Renovering tvättstuga. golv,väggar, tak, installerat golvvärme, golvisolering och trossbotten

2025-installation Luftvärmepump Mitsubishi Hero LN35VG2W

2025- avlopp filmat av kommunen/lumire utan anm på fastighet i samband med att avloppsstopp på kommunens ledning.

2016- Ny veranda kortsida hus

2016- underhåll ladugård

2021- målning väggar/golv i delar av ladugård.

2022- målning väggar i garage

2023 - spis induktionshäll

2016- större uppfart vid bakre port garage. Bytt vägtrumma till infart.

Målning 2016 garage samt ladugård.

Kittade in nya rutor samtidigt i ladugård på alla fönster framsida.

Bostadshus ej ommålat av mig.

Sandlåda ca 2x2m byggd 2018. Trycket virke. Ny sand 2025. Belägen mellan garageveranda och häck in mot hus.

Timrad Grillplats med 3 bänkar på kortsida garageveranda bortre del från hus. Bör oljas

Grusade uppfarter.

Grusad gång till hus

2020 - Utebelysning ladugård monterad.

Bytt glas (värmehärdat avsett glas) till kamin 2018.

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?

Bro ingång, räcke har några brädor med röta.

Fasad på kortsida norrsida behövs åtgärdas, underhållas och delvis bytas ut.

Samma på långsida östra sidan (baksida).

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

Kallvatten har fryst 2 ggr på 12år. 2023 och 2025/2026. Det har båda gångerna inträffat vid långvarig kyla utomhus med 30-35 minusgrader. Det båda ggr i badrummet bottenplan i röret som går uppe i tak mot övervåning. I båda fallen har det varit extremt kyla en lång period. Lätt att få upp med en enkel kupévärmare om det inträffar genom ventilationsgaller. I båda fallen tog det 5-10minuter att åtgärda.

Avlopp kontrollerades 2025, då i samband med att det var fel på kommunens ledning. Innan dom upptäckte orsaken (pilträda som hade sitt rotsystem 8m i kommunens rör) fick jag en filmning av husets avlopp där dom inte hittade någon anmärkning.

Pilträden är borta nu på sida av äng längre ner och avloppet åtgärdat där.

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

Kommunalt avlopp.

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

Finns brunn på gården men har aldrig använt den.

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? Aldrig gjort provtagning i brunn. Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När? Ja. Kortare tag efter nån vattenläcka i byn. Inte annars.

5 c. Antal personer i hushållet: 6st; 2 vuxna, 4 barn.

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

Nej. Lite golv kallt i kök pga markägare samt att När det är riktigt kallt ute en längre period och dåligt med snö ute (som i år) Så inte snön isolerar mot grund, så kan det kännas kallare närmast ytterväggarna vid golv.

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

Nej, inget noterat.

Skorsten kommer sotarn ut och kollar varje år. Sen en större kontroll var annat eller var 3e år. Senast 2025.

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

Nej.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon Ja (___) Nej (X) När? _____

Skorsten Ja (X) Nej (___) När? Senast kontroll 2025

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.

Verandan mot garaget rör sig mkt på våren. Dåligt underarbete på den.

Balkongen på övervåningen bör åtgärdas. Finns virke där i räcket samt i ena bärlaget som är märket.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

4st. Samma nycklar till hus och garagedörr.

Lås utbytta nån gång mellan 2021-2022

1 nyckel till garageport baksida

1 nyckel till garageport framsida.

Slutbesked/-bevis

Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011). Ja() Nej(X)

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

Garage slutfört 2004/2005 av fg ägare.

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 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 återropa 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 nogta 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.