

Frågelista - Fastighet

Säljare Lena Lindholm Järkholmsvägen 26, 43656 HOVÅS
Sven Sandberg Järkholmsvägen 26, 43656 HOVÅS

Objekt Fastigheten Simrishamn Hoby 17:33 med adress Tångvägen 56, 276 36 Borrby

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 19/12-2016 1 b. När är byggnaden uppförd? Huvud- Sannolikt 1875
Gårdshus påbörjad 1980
färdigställd 1988.
- 1 c. Finns erforderliga bygglov?
- Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
- 1 d. Har energideklaration gjorts? När? Behövs ej. Husen används som fritids- boende.
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Inte sedan vi köpte fastigheten 2016.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
2017 Ny varmvattenberedare till huvudbyggnaden.
2021 Nytt vattenutkast på utsida gårdshusets gavel.
2023 Nytt lås på ytterdörr på gårdshusets Längsida.
2023 Bytte av vattenmätare och i samband med det kontroll av VM-ventiler.
3. Har du 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?
Se bilaga "Tillägg till Frågelista-Fastighet" 1
under punkt 3.
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Elsystemet: Gamla element, vissa fungerar inte.
Se bilaga "Tillägg till Frågelista-Fastighet, under punkt 4a.
V/A fungerar bra.
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
Vatten/Avlopp Kommunalt.

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

Antal personer i hushållet:

2 st. Husen används mest som sommarboende.
Endast ett fåtal veckor under vintern.

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?

Kommunalt vatten.

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

lite som vi har märkt.

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

Fastigheten saknar nutida isoleringskrav.

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

Brandskyddskontroll gjord 27/9-2023 (Se bilaga Tillägg till
frågelista - fastighet under punkt 9)

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

Se brandskyddskontroll. 2023-09-27.

(Se bilaga Tillägg till frågelista - fastighet under punkt 9)

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

? Vi har inte tagit något radon prov.

Skorsten? När?

Sotning gjord senast 2019. Ny tid bokad 19/10-2023.

10. Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Det är en äldre fastighet, därför krävs en utrustning på
fastigheten av den nye köparen.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Totalt 12 nycklar fördelat på båda husen + ett hänglås till
garaget.
(Se bilaga punkt 11 i Tillägg till Frågelista - fastighet under punkt 11)

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

Bilaga till frågelista

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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 ska 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 överhuvudtaget 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 ska 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 en 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 ska 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 m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före 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 numera 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, s.k. 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 upplysnings- skyldighet

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.

Utfästelse

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.

Säljaransvars- försäkring

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.

Tillägg till Frågelista - Fastighet

Säljare	Lena Lindholm Järkholmsvägen 26 436 56 Hovås	med 1/2 del	19561029-7144
Säljare	Sven Sandberg Järkholmsvägen 26 436 56 Hovås	med 1/2 del	19550402-8951
Objekt	Fastigheten Simrishamn Hoby 17:33 Tångvägen 56, 276 36 Borrby		

3 FUKT/RÖTA/ANDRA SKADOR

Matrum i huvudbyggnad (bottenvåning)

Vid hårt regn droppar det från taket i den del av rummet där också fuktskador (röta) finns på golvbrädor mot ytterväggen. Golvbrädorna ligger i detta rum direkt på sand.

På tapeten syns också fuktskador på ytterväggen. Misstanke finns om att orsaken kan vara läcka vid takkupa på ovanvåningen.

Några dagar på våren kommer flygmyror och sand in vid golvlisten på ytterväggen samt under fönsterbrädor (som är löstagbara). Åtgärdas snabbt med Myrr.

Lilla hallen i huvudbyggnad på bottenplan

Dubbeldörren otät nedtill pga skadad bräda i dörren.

FÖNSTER

Huvudbyggnad - "rosa sovrummet"

Ett ytterglas i tvåglasfönstret saknas.

Huvudbyggnad - "blå sovrummet"

Vänster fönsterruta är trasig. Försiktig vid öppning.

Generellt kanske fönster i huvudbyggnaden bör ses över/renoveras/bytas.

4a EL

Allmänt fungerar elen bra. Kalla vintrar kan dock proppar gå om många element är på samtidigt.

ELEMENT

Huvudbyggnad - bottenplan

Elementet i köket fungerar inte. Övriga element i finrum, sovrums, hall, toa och badrum fungerar. Matrummet saknar element.

Huvudbyggnad - övre plan.

Alla element fungerar.

De två elementen i ateljén (stora rummet) måste dock vara på samtidigt för att båda skall fungera.

Gårdshus - bottenplan

Elementen på bottenplan fungerar förutom i badrum/toa.

Gårdshus - vindssovrum

Där finns ett element och det fungerar. På- och avknappen sitter gömd på baksidan av elementet.

Gårdshus - oinredd vind

Saknar element.

VATTEN/AVLOPP

VA kommunalt. Fungerar bra.

Vatten sätts på och av i en anslutningsbrunn på tomten. Där läses också vattenmätaren av.

Det finns också en gammal egenborrad brunn som används för att vattna trädgården. Ny pump köptes till den brunnen för ett par år sedan. Dock har de senaste torra somrarna gjort att brunnen inte blivit fylld nog för bevattning.

Förra ägarna stängde av vattnet på vintern. Vi har dock haft vattnet på enligt instruktion från Cimbris Rör- och Fastighetservice om viss underhållsvärme i huset där vattenserviser finns, för att rör inte ska frysa sönder.

9 BRANDSKYDDSKONTROLL

Gjord 2023-09-27 av Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund. Öppen spis och järnkamin blev godkända för eldning. Stege på taket för åtkomst till skorsten saknar glidskydd samt skall förankras bättre. Kopia på skriftligt protokoll finns att tillgå.

Sotning gjord senast 2019. Ny tid bokad hos Sotningsväsendet i Lund AB 2023-10-19.

11 NYCKLAR: Totalt 12 st.

Huvudbyggnaden har tre ytterdörrar.
Huvudingång (havssidan) **5** nycklar.
Dubbeldörr (havssidan) **1** nyckel.
Dörr till trädgården på baksidan: **2** nycklar.

Gårdshuset har två ytterdörrar.
Gavel: **2** nycklar.
Långsida: **2** nycklar.

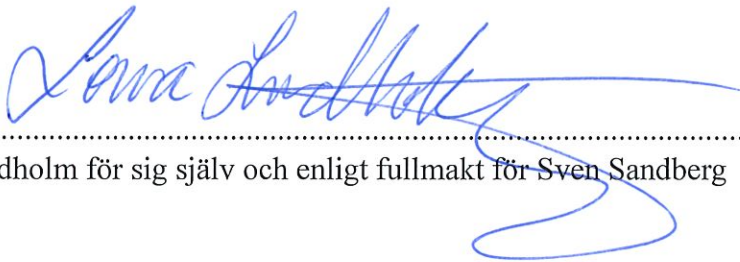
Därutöver finns ett **hänglås med en nyckel** till "garaget" som används som redskapsbod.

Alla lås förutom på gårdshusets långsida samt hänglåset fanns då vi tillträdde huset. Dörr på gårdshusets långsida fick helt nytt lås sommaren 2023.

Härmed intygas att ovanstående frågor noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick på omstående sida.

Borrby 2023-09-28.

Ort och datum



.....
Lena Lindholm för sig själv och enligt fullmakt för Sven Sandberg