

Frågelista - Fastighet

Säljare Jan-Evert Svensson Horsåkravägen 23, 27731 KIVIK
Ann-Christl Svensson Horsåkravägen 23, 27731 KIVIK

Objekt Fastigheten Simrishamn Mellby 27:39 med adress Horsåkravägen 23, 277 31 Kivik

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 1997 1 b. När är byggnaden uppförd? < 1909
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja för "tillbyggnad" och balkong/terass
- 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? —
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
inte utöver de som angivits ovan under 1c
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
1997/98 Ombyggn. av sovrum o. badrum samt golv kök o. entré. Bytt av spis, diskmaskin, tvättmaskin.
1999 justering av puts ute samt yttre målning av hela huset.
ca 2011 utbyte av golvbrädor, överlappare mm på seldick, kontroll av underliggande trächassi
ca 2008 uppbyggnad av pergola vid entrén vgr. →
ca 2009 renovering o om målning av fönster
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? Avloppssystem delvis tilltäppt 2023 på grund av rottraffade. Åtgärdat med fräsning.
Anticimex trygghetsförsäkring har inte påpekat något speciellt
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Anticimex trygghetsförs har gjort påsebandra, men inga krav på förändringar (nya regler). Protokoll finns.
- 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 du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?
När?

/

Antal personer i hushållet: _____

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

/

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

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

Nej. I samband med inneväggsrenovering av gatudel har isolering startats.

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

Nej.

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

Nej.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När?

Nej.

Skorsten? När?

/

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.

Nej.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Entréöppn elektronisk lås; Baldörr 3 nycklar; Förråd 2 nycklar;

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, kryppgrunder 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 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 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 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 förbiset. 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.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Trygghetsavtal



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning Mellby 27:39	
Försäkringstagare Ann-Christl Gunilla Sjöstedt Svensson	
Fastighetsadress Horsåkravägen 23	
Postnummer 277 31	Ort Kivik
Försäkringsnummer	

Avtalsuppgifter

Besiktningdatum 2022-02-15	Protokollnummer 85352010
Kundnummer 289181	Avtalsnummer
Tekniker Martin Andersson	

Besiktningssuppgifter

Typ av besiktning Försäkringsbesiktning	Besiktigad byggnad Huvudbyggnad
Hustyp 1-8 2. Enplan, ej källare, inredd vind	Boarea 89 m ²
Byggnadsår 1900	Grundläggning Betongplatta på mark, torpargrund

Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.



När du är i kontakt med Anticimex innebär det att vi behandlar dina personuppgifter. Behandlingen sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs gärna mer på anticimex.se/personuppgifter

Besiktningssprotokoll

Anticimex Trygghetsavtal

Överblick – besiktigade utrymmen

Entréplan / Boutrymmen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Golv | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus | <input checked="" type="checkbox"/> Väggar |

Entréplan / Badrum

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fönster | <input checked="" type="checkbox"/> Tvättstall / ho |
| <input checked="" type="checkbox"/> Golvbeklädnad | <input type="checkbox"/> Ventilation |
| <input type="checkbox"/> Golvbrunn | <input type="checkbox"/> Väggbeklädnad |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rörledningar / kopplingar | <input checked="" type="checkbox"/> WC-stol |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus | |

Entréplan / Tvättstuga

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Golvbeklädnad | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| <input type="checkbox"/> Golvbrunn | <input checked="" type="checkbox"/> Väggbeklädnad |
| <input checked="" type="checkbox"/> Installationer | <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rörledningar / kopplingar | |

Entréplan / Kök

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Golv | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Installationer | <input checked="" type="checkbox"/> Väggar |
| <input type="checkbox"/> Tätskikt | <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus |

Allmänt - Hela huset / Brandsäkerhet

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Brandfilt | <input checked="" type="checkbox"/> Brandvarnare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Brandsläckare | <input checked="" type="checkbox"/> Utrymningsvägar |

Allmänt - Hela huset / Inbrott

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Belysning och växlighet | <input checked="" type="checkbox"/> Larm |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inventarielista | <input checked="" type="checkbox"/> Lås |

Allmänt - Hela huset / Vatten och värme

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Huvudavstängningskran | <input type="checkbox"/> Varmvattenberedare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Installationer | <input type="checkbox"/> Vattenfelsbrytare |

Allmänt - Hela huset / Elsäkerhet

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Allmänt intryck | <input checked="" type="checkbox"/> Jordfelsbrytare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elcentral | |

Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.



När du är i kontakt med Anticimex innebär det att vi behandlar dina personuppgifter. Behandlingen sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs gärna mer på anticimex.se/personuppgifter

Besiktningssprotokoll

Anticimex Trygghetsavtal

Allmänt - Hela huset / Skadedjur

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Invändigt | <input checked="" type="checkbox"/> Utvändigt |
|---|---|

Allmänt - Hela huset / Boutrymmen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Golv | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus | <input checked="" type="checkbox"/> Väggar |

Grundläggning / Platta på mark

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Konstruktion |
|--|

Grundläggning / Krypgrund

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Blindbotten/Syllar/Bärninor | <input checked="" type="checkbox"/> Installationer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grundmur | <input checked="" type="checkbox"/> Markytan |

Utvändigt / Markförhållanden

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dagvatten | <input checked="" type="checkbox"/> Utvändigt fuktskydd |
| <input checked="" type="checkbox"/> Marklutning/marknivå | <input checked="" type="checkbox"/> Växtlighet i anslutning till huset |

Utvändigt / Tak

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Beslag och plåtdetaljer | <input checked="" type="checkbox"/> Takavvattning |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skorsten | <input type="checkbox"/> Takbeklädnad |

Utvändigt / Fasad

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dörrar | <input checked="" type="checkbox"/> Fönster |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fasad | <input checked="" type="checkbox"/> Sockel |

Övre plan / Boutrymmen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Golv | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tak, Inomhus | <input checked="" type="checkbox"/> Väggar |

Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Trygghetsavtal

Iakttagelser från besiktningen

Nedan följer en genomgång av de iakttagelser som gjorts under besiktningen där vi rekommenderar annan åtgärd än normalt underhåll. Har du frågor om dessa är du välkommen att boka Anticimex Byggrådgivning på 075-245 10 00. Då kan du få fördjupade rekommendationer på åtgärder samt vägledning vid renoveringar och ombyggnationer. I Anticimex app för husägare hittar du samtliga noteringar där vi rekommenderar en åtgärd.

Entréplan / Badrum

Golvbrunn

Golvbrunn tillverkad före 1991.

Golvbrunnen i utrymmet är äldre och dess tekniska livslängd är uppnådd, vilket ökar risken för vattenskador. Vid en framtida renovering ska brunnen bytas ut för att uppfylla gällande branschregler.



Entréplan / Badrum

Ventilation

Frånluft finns, men äldre modell.

Frånluft bör finnas i utrymmen så som kök, badrum och klädkammare. En fungerande ventilation i huset bidrar till ett bra inomhusklimat samt minskar risken för mikrobiella skador på till exempel vinden. Kontakta fackman som ser över husets ventilation. Rekommendation att montera en mekanisk ventilation med kontinuerlig låg drift och fuktstyrning.

Entréplan / Badrum

Väggbeklädnad

Genomföring i plats för bad och dusch.

Genomföringen innebär en ökad risk för fuktskador. Var extra noggrann med att hålla vatten borta ifrån genomföringen.



Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.



Anticimex

När du är i kontakt med Anticimex innebär det att vi behandlar dina personuppgifter. Behandlingen sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs gärna mer på anticimex.se/personuppgifter

Besiktningssprotokoll

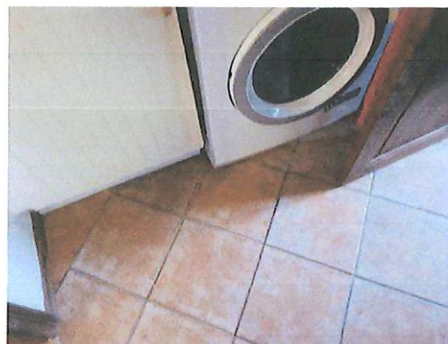
Anticimex Trygghetsavtal

Entréplan / Tvättstuga

Golvbrunn

Golvbrunn saknas.

Golvbrunn saknas i utrymme där vattenbegjutning förväntas. Från och med 2016 är golvbrunn krav i dessa typer av utrymmen. För mer utförlig beskrivning av vilka utrymmen som kräver golvbrunn, se Säker vattens branschregler kapitel 3.8. Läckagevarnare kan monteras som säkerhet.



Entréplan / Kök

Tätskikt

Fuktskydd finns inte i diskbänksskåp.

Risk finns därför att vatten på grund av läckage från rörledningar ej upptäcks, med fuktrelaterade skador som möjlig följd. Det rekommenderas därför att du installerar vattentät inklädnad i diskbänksskåpet. Alternativt kan en läckagevarnare monteras.



Allmänt - Hela huset / Vatten och värme

Varmvattenberedare

Varmvattenberedare är olämpligt placerad.

Varmvattenberedare är placerad på vind eller i annat utrymme utan fuktskyddat golv med uppvik mot vägg. Eventuellt läckage kan leda till omfattande fuktskador. Vid installationer gjorda efter 2008 är detta ett branschkrav. Rekommendation att montera en läckagevarnare.



Allmänt - Hela huset / Vatten och värme

Vattenfelsbrytare

Vattenfelsbrytare finns ej.

En vattenfelsbrytare som kopplas in vid inkommande vatten stänger av vattnet till hela huset automatiskt vid både större och mindre läckage. Det gör att du slipper få en stor vattenskada och lättare kan reparera problemet i tid. Installera en vattenfelsbrytare för att förebygga eventuella framtida vattenskador.

Grundläggning / Krypgrund

Ej besiktningbart.

Lucka in till krypgrunden finns ej. Öppna upp lucka om utrymmet är krypbart för att möjliggöra besiktning.

Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.

Besiktningssprotokoll

Anticimex Trygghetsavtal

▲ Utvändigt / Tak

Takbeklädnad

Vindskivor i behov av underhåll.

Paneler och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar pga. sämre vattenavvisande förmåga att få fuktskador. Detta kan leda till rötskador. Genomför målning och underhåll av vindskivorna. Vid osäkerhet kontaktas fackman.

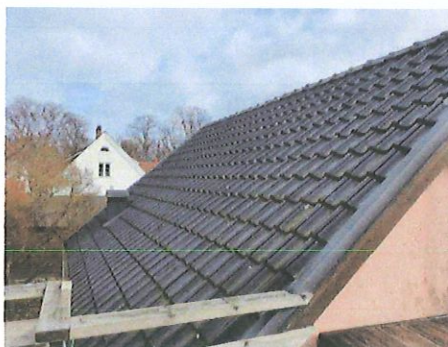


✎ Utvändigt / Tak

Takbeklädnad

Äldre takbeklädnad.

Husets taktäckning är äldre och har ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på träläkt och vidare ner i takkonstruktionen. Det är därför extra viktigt att tillse att takpannor ligger i rätt läge, att plåtbeklädnader sluter rätt runt genomföringar. Detta betyder nödvändigtvis inte att taket inte fungerar, men ni bör planera för en framtida renovering.



Övriga kommentarer:

Genomgång gjord med kund

Med vänliga hälsingar
Anticimex

Besiktning utförd av:
Martin Andersson

Kontor:
Kristianstad

Datum:
2022-02-15

Denna besiktning gäller ej som underlag vid köp/försäljning av fastighet.



När du är i kontakt med Anticimex innebär det att vi behandlar dina personuppgifter. Behandlingen sker i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR). Läs gärna mer på anticimex.se/personuppgifter

1. Besiktningsprotokoll

2. Försäkringsbrev och villkor Autogiro

3. Anticimex information

4. Övrigt
