

Frågelista - Fastighet

Objekt Fastigheten Tomelilla Vesslan 15 med adress Rosencrantzgatan 21, 273 31 Tomelilla

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 2015 1 b. När är byggnaden uppförd? 1909, ?
- 1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja
- ☐ 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? Ja, 2025-11-22
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Ombyggnad nytt yttertak över kök, grovkök samt vid entrén på baksidan. Garagetaket utbytt 2015-2017.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Se bifogad lista
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?
Nej
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Nej. Sovrummen på entréväningen kan upplevas som något lite svalare än t.ex kök och vardagsrum. Beror förmodligen på avståndet från värmepumpen. Men inget som stört oss.
- 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: 2

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

.....

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? Kontinuerlig sotning

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.

Möjligen skulle det vara bra att installera någon eller några ventilation på ovanvåningen. I övrigt Nej.

.....

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

3 + 3 + 1 + 1

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.

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 "föväntat 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.

ROSENCRANTZGATAN 21, TOMELILLA. ÅTGÄRDER 2016 ff

A. EXTERIÖRT

Framsida

Sockel målad
Hängränna och stuprör målade
Ovansida och undersida av balkong målade
Balkongräcket målat
Balkongfönster och balkongdörr målade
Entrédörren med omgivning målade
Yttertrappan målad
Alla fönster målade och har fått sidolister
Nya ventilgaller i sockel
Nya ventilgaller i tegelfasad
Balkongräckets infästningar inbyggda
Balkongfönster kittat
Brevlåda flyttad och ersatt med ny
Ny dörrkläpp

Baksida

Alla fönster målade
Alla fönsterbleck målade
Målat vid sidan av fönstren
Sockel målad
Träpanel målad
Entrédörr målad
Vita väggar målade
Nya hängrännor och stuprör
Ny dörr till tvättstugan
Nytt entrétag
Nytt plåttak på husets norra del
Ny panel på ytterväggen vid toaletten ö.v.
Ny plåthuv till köksfläktens utblås (yttervägg)
Skorsten i norr murad och plåtklädd
Ny ventiationshuv vid taknock (i mitten)
Genomföring vid lilla värmepumpen tätad
(Den värmepumpen borttagen 2024)
Indragen och ansluten fiberkabel (Teleservice, Sjöbo)

Gavel norr

Ny tätningskil i träpanel

Gavel söder

Panel målad och tätad

Plåt för vindskivor målad

Fönster målat, även vid sidan

Sockel målad

Liggande stuprör nära marken) målat

Nytt parabolhuvud monterat och anslutet

Garage

Nytt tak, klätt med Icopal (20 års garanti)

Ny elektrisk garageport

Ny dörr, målades i blå färg

Nya hängrännor och stuprör

Innervägg borttagen

Nydragen el med central

Fasadlykta

Fasad målad

Fönstren renoverade och målade

Innerväggar målade

Stensättning (marksten) vid norra gaveln

Muren vid infarten (mot grannen) putsad och målad

Tomt

Uteplatsens trögolv tvättat (högtryck) och inoljat

Lykta (pollare) monterad och elansluten

Staketen inoljade

Ny rabatt med rhododendronbuskar och thuja

Galler till ventilation i marken nedanför sovrummets fönster

Stålgaller vid stora värmepumpen

B. INTERIÖRT

KÄLLARE

Båda städade

Trappa monterad i den sydliga delen

BOTTENVÅNING

Sovrum

Målat över och vid sidan om fönster

Kontor

Nytt insynsskydd i fönstret

Främre hall

Väggar målade

Hatthylla monterad

Gästtoalett

Skåp målat och fått nya knoppar

Takventil monterad

Bakre hall

Väggpanelen målad

Trappa till övervåning målad

Handledare i trappan monterad

Stolpe från tidigt 1800-tal monterad till handledaren

Badrum

Skåp målat

Dörr till förråd målad

Fogar i duschens väggar lagade

Matsal

Väggar målade

Kök

Ny anslutning till gasspis

Plattsättningar under skåp och på köksö målade

Vardagsrum

Väggar målade

Tvättstuga

Tak målat
Tak i hallen och sidor i trappan målade
Nytt ventilgaller i yttervägg
Handledare i trappan monterad
Utstickande balk i trappan kapad

ÖVERVÅNING

Ateljé

Väggar målade
Tättningslister i fönstren

Pentry

Listermålade
Bänkskiva kapad
Kabelkanal monterad
Eklist monterad
Tättningslister i fönster

Bibliotek/sovtrum

Väggar och radiator målade
Målat runt fönster
Dörr till förråd målad
Dörr till balkong målad

Sovrum mot baksidan

Tak och väggar målade
Fönsterparti ombyggt och målat
Tätning vid skorstensgenomföring

Sovrum i söder

Väggar och radiator målade
Väggspegeln har fått målad inramning

Toalett

Nytt fönster

Hallar

Tak målade
Inspektionslucka monterad och målad
Elcentral inbyggd (tak och väggar)

YTTERLIGARE ÅTGÄRDER

Tomt

Thujahäck (Brabant)

Plattsättning vid värmepump

Renoverad värmepump (dec 2024)

Gästtoalett

Ny toalettstol (2024)

Källare

Ny vattenmätare

Kök

Ny armatur på diskbänk

Nytt kylskåp

Ny diskmaskin

Pentry övervåning

Ny armatur på diskbänk

Tvättstuga/entré

Ny belysningsarmatur



Bok som vi tagit bort.

MASKINPARK

	Anskaffad	Anm.
DISKMASKIN TVÄTTMASKIN TORKTUMLARE SPISFLÄKT KYLSKÅP FRYSSKÅP MIKROVÅGSUGN UGN VÄRMEPUMP	juli 2022 okt 2015 maj 2025 feb 2022	 äldre än 2015 äldre än 2015 äldre än 2015 äldre än 2015 renoverad nov 2024