

Frågelista

Uppgifterna gäller för fastigheten Nacka Kummelnäs 11:55 med adress Lövbergabacken 10.

Du som köper huset bör vara medveten om följande: Om säljaren/na besvarat någon fråga med ett "nej" innebär detta inte någon garanti för att fastigheten är felfri gällande det som frågan handlade om. Det innebär bara att säljaren/na inte känner till eller misstänker något fel i det avseendet. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren informerat dig om i normalfallet inte kan åberopas av dig som köpare. Se vidare nedan om ansvarsfördelning vid köp.

Fastighetens och utrustningens skick m.m.

- 1 a. När köptes fastigheten? 1996
- 1 b. När är huset byggt? ~~2008~~ 1909
- 1 c. Finns de bygglov som krävs? Ja
- 1 d. När upprättades den senaste energideklarationen? 2023
- 2 a. Om ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, vad har gjorts och när?
..... Se objektbeskrivning
- 2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall vilka och när?
..... Se objektbeskrivning.
3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i golv, tak och väggar? Om ja, vad?
..... Nej
4. 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? Vilka fel och när?
..... Nej
5. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i elkontakter, strömbrytare, eluttag eller generellt i ut- eller invändigt elsystem? Vilka skador och när?
..... Nej
6. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller utvändiga vatten- eller avloppssystemet? Vilka fel och när?
..... Nej

- 7 a. Om fastigheten har egen brunn: Har det, så vitt ni vet, någon gång varit för lite vatten i brunnen för normal förbrukning (ange antal personer i hushållet) eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande?
 När? Nej Antal personer i hushållet 3
- 7 b. Har det tagits prover på vattnet? Resultat? När? Ja 1996
8. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej
9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?
Nej Provtryck 2017 När Nya kaminer installerades
10. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? Vad och när?
Nej
- 11 a. Fungerar bostadens eldstäder tillfredsställande och får de användas, så vitt ni känner till?
Ja
- 11 b. När provtrycktes och sotades rökkanalerna senast? Provtryck 2017, sotades 2024
12. Fungerar kyl, frys, diskmaskin och spisfläkt tillfredsställande, så vitt ni känner till?
Ja
13. Fungerar spisens samtliga plattor och ugnen, så vitt ni känner till? Ja
14. Fungerar tvättmaskin och torktumlare/torkskåp tillfredsställande, så vitt ni känner till?
Ja
15. Är samtliga fönster och persienner hela, så vitt ni känner till? Ja
16. Var finns uttag för fast telefoni placerat? Fungerar det? Lite olika ställen, mest i köpplats
17. Var finns uttag för kabel-TV placerat? Fungerar det? tic så som, vardagsrum & köllaren
18. Var finns uttag för bredbandsanslutning placerat? Fungerar det? Vardagsrum, fungerar
19. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.
Nej

Vad ingår i överlåtelsen?

Till dig som fyller i blanketten: Om någon av nedanstående frågor besvaras med "Nej", vänligen specificera vad som inte ingår. Ange annars tydligt vad som kan ingå efter särskild överenskommelse.

1. Ingår samtliga fristående garderober som finns i huset?

Ja Nej:

2. Kommer samtliga "gardinupphängningsanordningar" att vara kvar i huset?

Ja Nej:

3. Ingår mikrovågsugn, tvättmaskin, torktumlare i överlåtelsen?

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mikron ingår	<input type="checkbox"/> Nej, mikron ingår inte	<input type="checkbox"/> Det finns ingen mikro
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, tvättmaskinen ingår	<input type="checkbox"/> Nej, tvättmaskinen ingår inte	<input type="checkbox"/> Det finns ingen tvättmaskin
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, torktumlaren ingår	<input type="checkbox"/> Nej, torktumlaren ingår inte	<input type="checkbox"/> Det finns ingen torktumlare

Kommentar till ovanstående eller specifikation av övrig utrustning som ingår:

4. Ingår befintlig hatthylla, väggfasta hyllor, väggskåp, vinställ/nyckelskåp/liknande eller övrig väggfast inredning i överlåtelsen?

Nej, inget ingår Ja, följande väggfasta inredning ingår: *Hatthyllor, samt två hyllor*

5. Ingår befintliga fastmonterade badrumsdetaljer i överlåtelsen? (väggskåp, duschstång etc)

Ja Nej:

6. Ingår fastmonterade markiser och/eller balkongskydd i överlåtelsen?

Ja Nej: Finns ej

7. Hur många nyckeluppsättningar finns det till fastigheten? *7*

Säljares underskrift, varmed intygas att frågorna är sanningsenligt och fullständigt besvarade:

4/11-24 *Björn Jacobson* *Björn Jacobson*
 Datum och ort, namnförtydligande

Ansvarsfördelningen

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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 anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten är 10 år.

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 och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), 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 huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t.ex. säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. 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 och anpassa sin undersökning till detta.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin undersökningsplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det är också mycket svårt för en lekman att dra rätt slutsatser av sina observationer. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Det är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har och vid behov vara beredd att låta utföra kompletterande besiktningsrapporter av exempelvis el och andra installationer.

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 utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto 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 ej som utfästelser.

Avtalsfrihet och friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkringen finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för fel i fastigheten samtidigt som köparen kan säkerställa sin rätt till ersättning. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljarens underskrift, varmed intygas att säljaren tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick:

.....
Datum och ort, namnförtydligande