

## Frågelista - Fastighet

**Säljare** Ivana Forsberg Sandhamnsvägen 9, 14951 NYNÄSHAMN  
Länder Forsberg Sandhamnsvägen 9, 14951 NYNÄSHAMN

**Objekt** Fastigheten Nynäshamn Skogsfrun 3 med adress Sandhamnsvägen 9, 149 51 Nynäshamn

### Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 11/2022 1 b. När är byggnaden uppförd? 1955
- 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? Ja 2025
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
2022, 2023, 2024, 2025
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Delvis 2022, 2023, 2024, 2025
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?  
EL saknades jordning och allt kablaget var gammalt och detta är nu åtgärdat i sin helhet
- 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 du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?  
När?

Nej kommunalt vatten

Antal personer i hushållet: 4

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

Nej

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?

Nej

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

Ja under vinter efter Flytt 2022, allt åtgärdat

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?

Ja 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.

Nej

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Från garaget 2st. Entré dör utan nycklar (Yale door)

## 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

## Renoveringar

2018

- Dränering.

2022/11

- Badrumsrenovering och förstoring (rivning av hela befintliga badrummet och tillhörande inbyggda skåp från korridoren, omplacering av badrumsdörr från entréhall till korridor, nybyggnad av hela konstruktionen inklusive golv, nya avloppsrör, vattenrör, kopplingar, tilläggsisolering i golvet och samtliga väggar för värme- och ljudisolering, ny golvbrunn, nytt fläktsystem, kompletterat självdrag med elfläkt, ny el, belysning, inredning, nytt fönster, ny innerdörr och nyinstallerat vattenburet element istället för gammalt direktverkande el-element).

2023

- Byte av entrédörr och låssystem.
- Nyrenoverad entréhall (nya väggar, tak, belysning, el - omdragning, nya knappar och kopplingslucka, ny inredning).
- Nyrenoverad korridor mellan rummen (nya väggar, tak, golv (inklusive höjjustering), belysning, el - omdragning, nya eluttag och knappar, lucka till vinden, nya foder runt dörröppningen mot hallen, nyinstallerad dörr mot källaren).
- Nyrenoverat vardagsrum (nya väggar, tilläggsisolerade ytterväggar, nytt tak, nytt golv, ny standard på takuttag, nya eluttag, två helt nyinstallerade antennuttag - kabeln hänger på vinden, ej kopplad till antenn, nya klinker runt spisen, nya knappar, omdragning av el, nya foder runt dörröppningen mot korridoren, nytt vattenburet element monterat istället för gammalt värmeelement från oljepannan).
- 2 Nyrenoverade sovrum (en vägg mellan rummen byggdes helt ny, ytterväggar tilläggsisolerade, nya väggar, tak, eluttag, takuttag, knappar, golv, nya vattenburna element installerade istället för direktverkande el, nya innerdörrar inklusive karmar).
- Ombyggt gammalt kök till sovrum (rivning av samtliga väggar och golv, tilläggsisolerad yttervägg och golv, nya väggar, golv, tak, ny elomdragnings, nya eluttag, knappar, takuttag, inspektionslucka, ny garderob, ny dörr med karm, nytt vattenburet element).
- Nybyggt kök kopplat till vardagsrummet, nya väggar, golv, tilläggsisolerade ytterväggar, ny dragnings av vatten och avlopp, ny dragnings av el för köket, nya eluttag, takuttag, nytt kök med tillbehör, ny mikrovågsugn, spis, ugn, kylskåp med frys, fläkt, nytt fönster på sidan, nytt foder runt dörröppningen mot vardagsrummet.

2024 → Arbetsrum/gästrum/fritidsrum: total rivning av gamla innerväggar samt borttagning av asbest, impregnering av samtliga väggar mot mögel (ingen mögel hittades, säkerhetsåtgärd på grund av källarens placering), nytt tak, nytt golv, nya väggar, inbyggd trappa, ny belysning, ny el draget i hela rummet, en dold lucka för värdesaker under trappan, nytt vattenburet element istället för direktverkande el, tilläggsisolerade ytterväggar, nya detaljer i rummet (lite arbete återstår).

- Nybyggd klädkammare i källaren (rivning av gammalt innehåll i rummet, impregnerade väggar mot mögel - ingen mögel hittades, säkerhetsåtgärd på grund av källarens placering, tilläggsisolerad yttervägg, ny friskluftsventil, nymålat rum, ny klädkammarinredning, ny flytspacklad och målad golvyta).
- Tilläggsisolerad garageport och nya träpaneler på utsidan.
- Nymålad grund.
- Nytt staket runt tomten mot gatan med grind på sidan och bilinfart framför huset.
- Ny betongplatta för brevlådan.
- Nyplanterade tujor (gamla stora buskar grävdes bort och ersattes med tujor).
- Nytt staket med räcke vid trappan.
- Nytt gräs, träd och omplanteringar vid trappan.
- Nya tujor vid staketet.
- Ny altan byggdes under den befintliga, som nu används som stor sandlåda (möjlighet finns att placera jacuzzi eller annat på altanen).
- Nymålad bod, från gammal röd/vit till gul/vit färg för att matcha byggnaderna.
- Ny vedförvaring monterades.
- Ny täckbark runt samtliga tujor, boden och träden.
- Rensning av berget på tomten från ogräs, smuts och mossa.

Skickat från min iPhone

På tomten finns: skogsblåbärg  
 smultron  
 röda vinbärg  
 krusbärg  
 körsbärsträd  
 äppelträd  
 nypon


2025 => Ny renoverad trappa + entréhall i källare

2025 => Ny proppskåp (säkringskåp) - allt el gjordraget

jordat och gjordat med jordsbrytare.

2025 => Nya trottoarer, nya P-platser, nya kanter runt om huset

2025 => Nya trappor med räcke på tomten

2025 => tilläggsisolerade garageport  
—  trappa

2025 => Ny belysning i källare

2025 => bort plockat gammalt uppvärmning system  
från huset

säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

**Underskrift**

Säljare

Köpare

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

Härmed intygas att jag/vi tagit del av de svar  
säljaren avgivit samt informationen rörande  
ansvaret för fastighetens skick.

## 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 felet 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 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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 upplysningskyldighet 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.