

Frågelista - Fastighet

Säljare

Dödsboet efter Anton Schmiedhofer, Vårdkasstigen 33, 14941 Nynäshamn

Objekt

Fastigheten Nynäshamn Vårdkasen mindre 45 med adress Vårdkasstigen 33, 149 41 Nynäshamn

Frågor att besvara om fastigheten :

- 1 a.** När förvärvades Fastighet? 2010-06-04 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1974-06-01
- 1 c.** Finns erforderliga bygglov? Ja
Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
Ja
Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).
Ja
- 1 d.** Har energideklaration gjorts, och i så fall när?
Ja, 2026-05-25
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?
Ja, Se separat förteckning över alla åtgärder som vi känner till
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Ja, Se separat förteckning över alla åtgärder som vi känner till. Åtgärder har inte utförts av pappa utan av fackman
- 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, och i så fall när?
Nej
- 4 a.** Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatteneller avloppssystemet, och i så fall när?
Nej
- 4 b.** Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen, och i så fall när?
Ja, Förstår inte hur man ska svara på denna fråga. Vi har inte eget avlopp. Vi har kommunalt avlopp och vatten. Avloppet fungerar jättebra
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning, och i så fall när?
Ja, Förstår inte hur man ska svara på denna fråga. Vi har inte egen brunn. Vi har kommunalt vatten. Vattnet är jättebra
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett, och i så fall när?
Nej
- 6.** Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande, och i så fall när?
Nej
- 7.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m.m.?
Nej
- 8 a.** Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett, och i så fall när?
Nej



8 b. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden, och i så fall när?

Nej

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon, och i så fall när?

Nej

Skorsten, och i så fall när?

Nej

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?

8 st

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.

Underskrift

Säljare Signeras digitalt

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

Köpare

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

Underskrift Köpare

Namnförtydligande Köpare

Bilaga till frågelistan daterad 2026-06-05 gällande fastigheten Nynäshamn Vårdkasen mindre 45 med adress Vårdkasstigen 33, 149 41 Nynäshamn

1c. Angående bygglov tror vi att den lilla boden inte har bygglov men den är preskriberad. Skärmtaken är mindre än 30 kvm så de kräver inget bygglov. Föreningen har ingen rutin för att godkänna byggen nära tomtgräns. OM de inte tycker att bygget fungerar pratar de med den berörda personen.

2. Nedan kommer listan med de renoveringar och förbättringar som utförts (via fackman):

<i>År</i>	<i>Beskrivning</i>
2001	Fönster på sydsidan bytte av föregående ägare
2010	Installera persienner på sydsidan
2010	Installera Städsåp + väggåp i tvättstuga
2010	Måla om tvättstugan
2010	Renovera golv, trappa och trösklar nedre hall, vardagsrum och kök. (Slipning av innertrapp + oljning, Slip + lack på ekgolv och 2 trösklar, slip och lack på björkgolv i kök, laminatgolv i hall)
2011	Installerade låsbara handtag på båda altandörrarna. Nya cylindrar
2011	Målning av trapp. Målning av tak i allrum uppe
2011	Installerade tvätttho i tvättstugan + kran
2011	Miele tvättmaskin
2011	Nya fönster på norra sidan + 1 Altandörr + ytterdörr + persienner
2011	Nya element och styrning i alla rum. Bytte till oljefyllda radiatorer med styrning
2013	Byte av tak på båda förråden
2014	Byte av panel på huset (endast gavlarna) Målat hela huset
2014	Nytt tak på framsidans altan
2015	Byte av tak på huset, Tak på stora förrådet
2015	Nytt badrum nedervåning
2015	Byte av kran i köket med avstängning för diskmaskin

2015	Duschkabin övre badrum
2015	Ny kran i handfatet i övre badrum
2015	Ytterligare en markis på sydsidan + nytt tyg på den gamla
2016	Hallgarderob
2017	Ny toalett övervåning, montering av dörrfoder och lister, Elfasystem, garderobshyllor mm
2017	Innerdörr
2019	Byte av takrännor
2020	Räcke i trapp ner till gatan
2020	Handtag utomhus (handikappanpassning)
2022	Ny spis + ugn
2022	Ny kyl + frys
2022	Byte av panel på stora förrådet. 1 vägg. Målat 2 väggar
2022	Byte av värmepump
2024	Ny diskmaskin
2024	Handikappramp/ barnvagnsramp
	Altan på baksidan med skärmtak
2024	(Nytt golv ovanpå befintligt golv. Tak. Nytt räcke och ramp ner till gammalt altangolv (endast material)
2024	Räcke i trapp ner till gatan- förbättrat
2024	Handtag i dusch + tröskel till badrum

11. Antalet nycklar till fastigheten är 9st, inte 8st.

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, krypprunder 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.

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.