Objekt Fastigheten Tomelilla Ingelstad 21:31 med adress Östra Ingelstad 2131, 273 94 Tomelilla

Frågor att besvara om fastigheten:

1 a. När förvärvades fastigheten? 2018-01-17 **1 b.** När är byggnaden uppförd? 1936

1 c. Finns erforderliga bygglov? Oss veterligen finns 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. 2017-10-27

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?

Nej.

2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Ja. Se bilaga 1.

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.

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

—

Mäklarna Ekström & Co AB
Box 109
272 23 SIMRISHAMN

Telefon: 0414-146 40
www.maklarnaekstrom.se
info@maklarnaekstrom.se

Org.nr: 556261-5921

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?

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.?

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?

Ja. Skorstensfejare bedömde 2019 att skorstenen ej var tillräckligt säker för eldning. Därför är skorstenskanal renoverad nov 2019 med skorstensslang (Grör) & Vermeculit.

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? Nej.

Skorsten? När? Brandskyddskontroll 2019 samt sotning 2019.

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?

5 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

Mäklarna Ekström & Co AB
Box 109
272 23 SIMRISHAMN

Telefon: 0414-146 40
www.maklarnaekstrom.se
info@maklarnaekstrom.se

Org.nr: 556261-5921

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 "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

Mäklarna Ekström & Co AB
Box 109
272 23 SIMRISHAMN

Telefon: 0414-146 40
www.maklarnaekstrom.se
info@maklarnaekstrom.se

Org.nr: 556261-5921

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.

Mäklarna Ekström & Co AB
Box 109
272 23 SIMRISHAMN

Telefon: 0414-146 40
www.maklarnaekstrom.se
info@maklarnaekstrom.se

Org.nr: 556261-5921

Bilaga 1 Frågelista, förbättringar

Av föregående ägare:

2009 dränering med platonmatta runt hela huset
2012 nya treglasfönster (samtliga fönster utom fem)
2012 luft/vatten värmesystem
2015 renoverat tvättstugan
2016 renoverat köket (kyl, frys, spis, ugn, diskmaskin, vask, bänkskivor, skåp, innerväggar, mm)

Av föregående ägare, mellan 2010-2017 (exakt datum okänt för nuvarande ägare):

- Tak. Ny takläkt, takpapp (det skyddande material som finns under läkten), samt isolering.
- Isolering. Ny isolering i samtliga ytterväggar på bottenvåning och ovanvåning.
- Väggar. Nya innerväggar överallt på bottenvåning samt ovanvåning.
- Golv. Nya golvbrädor i samtliga rum bottenvåning och ovanvåning. I vardagsrummet/matsalen är även allt under golvbrädorna utbytt (reglar, etc.) då dessa var i dåligt skick. På bottenvåning har samtliga golv isolerats under golvbrädorna.
- Innertak ovanvåning. Öppnades upp i nock med nytt innertak i kontor och större sovrummet. Nytt innertak i det mindre sovrummet.
- Innertak nedanvåning. Nytt innertak på flera ställen, såsom i badrum samt vid entré.
- Takkupor. Nya takkupor både mindre sovrummet och kontoret. Innan snedtak överallt ovanvåning.
- Balkong. Ny balkong i anknytning till det mindre sovrummets takkupa.
- Sovloft. Nytt loft i samband med att takkupor ovanvåning byggdes, taket öppnades upp i nock i kontoret, och vägg byggdes mellan kontor och det mindre sovrummet (innan var detta ett enda stort rum).

Av nuvarande ägare:

2018 ny plåt vindskivor, tre fönster, takkuporna, farstun samt vid balkongen
2018 nytt takpapp på ena takkupan, farstun samt under balkongen
2018 taktvätt
2018 bytte ut rör till toaletten på nedre plan
2018 installerade taksteg på taket godkända enligt brandskyddsregler
2018 installerade väggar och tak i badrummet på ovanvåningen
2018 ny diskmaskin
2018 bytt ut duschkabin till badkar
2018 byggde innertak i pannrummet
2018 satt upp skärmtak ovanför dörr ut till trädgården
2018 byggde tak över källarentrén
2018 målade lekstugan invändigt
2018 bytte ut två bärande pelare i pannrummet
2019 satt panel i trappan ner till källaren
2019 gjorde ventilationshål i tvättstugan
2019 nytt takpapp på andra takkupan
2019 satte in skorstensslang och vermeculit i skorstenen
2019 sotat
2019 godkänd brandkontroll/besiktning av kamin och skorsten
2019 planterade gräs, buskar och träd etc., på den östra delen av trädgården
2020 målat och renoverat alla tvåglasfönster (fem st)