

# Frågelista - Fastighet

**Säljare** Eva Karlberg Tångvägen 60, 27636 BORRBY  
Johan Karlberg Tångvägen 60, 27636 BORRBY

**Objekt** Fastigheten Simrishamn Hoby 32:3 med adress Tångvägen 60, 276 36 Borrby

## Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a.** När förvärvades fastigheten? 2005 **1 b.** När är byggnaden uppförd? Oklart. Se dock 2a.
- 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. 2022-06-15.
- 2 a.** Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Ny-, till- och ombyggnad 2007-2010, se bilaga + uteplatser 2019-2020.
- .....
- .....
- .....
- 2 b.** Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Enbart växthus 2011 utomhus + friggebod 2021.
- .....
- .....
- .....
- 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?  
Inte aktuellt.
- 5 a.** Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning?  
När?  
Egen brunn för bevattning av trädgård, i övrigt kommunalt vatten.  
Antal personer i hushållet: \_\_\_\_\_
- 5 b.** Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När?  
Nej, eftersom enbart för bevattning.  
Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande? När?  
Inte aktuellt.
- 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?      I samband med ombyggnad 2008 (för köksfläkt).
- 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.

## 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, kryppgrunder 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.

## Bilaga till frågelista

Byggnad	Information	År
Hus A	Renovering	2007-08
Hus B (bostadsdel)	Renovering	2007-08
Hus C	Enplanshus Nytt	2009-11
Hus D	Tvåplanshus Nytt	2009-11
Hus B (förrådsdel)	Renovering	2007-08
Uteplats I - pergola	Västerläge Nytt	2018
Uteplats II - pergola	Österläge Nytt (Byggtillstånd - bygga tak, 2019-04-03)	2019
Bod	Friggebod Nytt (skriftligt tillstånd av granne)	2021
Växthus - Västerläge	2 stycken (2*0.7 kvm) Nytt	2012
Växthus - Österläge	2 stycken (2*1.4 kvm) Nytt	2021

Bygginformation	Information
Byggare	Byggin AB, Simrishamn
Arkitekt	Söderberg & Ask Arkitektkontor AB, Skillinge
Inredningarkitekt	Gabriella Hansen, Simrishamn
Smide	JA Smide, Simrishamn
Stengolv/kalkel	Stiltje, Simrishamn
Stengolv	Qvesarum AB, Skogstorp
Inredning	Örnahusens Snickeri
Murning och puts	Paul Brink Byggnadsfirma, Ystad

Värme och Vatten	Information	Varumärke
Vatten och avlopp	Kommunalt	
Värmekälla	Värmepump (2007)	CTC
Grunder	Samtliga innegolv nygjutna med golvärme (2007-2010)	
Golvvärme - vattenburen	Alla rum på bottenplan Hus A, B, C och D (2007-2010)	
Golvvärme - elektrisk	Badrum (Hus A och Hus B) en trappa upp (2007)	
Radiatorer - varmvatten, 8 stycken	Alla rum en trappa upp Hus A, B och D (2007-2010)	MMA
Avkalkning	Maskin (2007)	HOH

Fönster/dörrar	Information	Varumärke
Tvåglasfönster, vakum, självrenande	Alla fönster utom tre små vid entré (Hus A)	Velfac
Tvåglasfönster, vakum, självrenande	Alla dörrar utom entreedörr	Velfac

Maskiner/inredning	Information	Varumärke
Spis	Hus A, 2 delar, gas och el	AGA
Köksfläkt	Hus A, kraftfull	Thermex
Diskmaskin	Hus A, tystgående	Miele
Frys / kyl 2 st	Hus A	Miele
Duschkran, diskbank	Hus A	Gessi
Diskbänk (200 cm)	Hus A, borstad stål	Fran firma I Lund
Köksskåp / stomme	Hus A	Tibrokok
Skåp och hyllor, bambu	Hus A, specialbeställda	Gabriella Hansen
Bänkskivor	Hus A, specialbeställda	Gabriella Hansen
Fast vinställ, bambu	Hus A, 25-50 stycken 75 cl flaskor, specialbeställd	Gabriella Hansen
Extra vaskar	Hus A, 2 stycken - vask / kran	Eiginger / Vola
Stengolv	Hus A, gamla terrakottaklinkers importerade från Portugal	Qvesarum AB
WC stol	Hus A, gäst-WC	IFÖ
Vattenkran	Hus A, gäst-WC	FM Mattsson
Handfat	Hus A, gäst-WC, svart marmor	Qvesarum AB
Väggspegel	Hus A, hallen, 190cm*48cm	Byggin AB, Simrishamn
Väggstol	Hus A, hallen, aluminium och mocca	Tove Adman
Glasgolv, 2 stycken	Hus A, 1 tr upp, genomskinliga, 197cm*52cm	Byggin AB, Simrishamn
Gardiner	Hus A, 1 tr upp, genomskinliga, hindrar solflödet	Faber
Väggar, mosaik	Hus A, 1 tr upp, badrum	Stiltje, Simrishamn
Golv, kakel	Hus A, 1 tr upp, badrum	Stiltje, Simrishamn
Duschvägg och dörr	Hus A, 1 tr upp, badrum	INR - inredningsglas
Handfat	Hus A, 1 tr upp, badrum	Catalano

Handfat, kran	Hus A, 1 tr upp, badrum	Catalano
WC stol	Hus A, 1 tr upp, badrum	Catalano
Dusch, tak och vägg	Hus A, 1 tr upp, badrum	AXOR, hansgrohe
Golv, furu	Hus A, 1 tr upp (ej badrum), vitbetsat	Byggin AB, Simrishamn
Stengolv	Hus C, tumlad kalksten från Italien	Stiltje, Simrishamn
Öppen spis, bioetanol	Hus C	Real Flame Scandinavia
Väggbokhylla	Hus C, specialbeställd	Byggin AB, Simrishamn
Stengolv	Hus B, tvättstuga, terrakottaklinkers	Byggin AB, Simrishamn
Saltmaskin	Hus B, tvättstuga	HOH
Tvättmaskin	Hus B, tvättstuga	Bosch MAXX Sensitive
Torkmaskin	Hus B, tvättstuga	Bosch MAXX7 Sensitive
Värmepump	Hus B, tvättstuga	CTC
Extra varm vattenbehållare	Hus B, tvättstuga	Metro
Vattenkran	Hus B, tvättstuga	FM Mattsson
Bambugolv	Hus D, runt trappa och inne i klädkammare	Byggin AB, Simrishamn
Glasdörr	Hus D, in till klädkammare	INR - inredningsglas
Skåp och hyllor, bambu	Hus D, klädkammare	Örnahusens Snickeri
WC stol	Hus D, badrum	IFÖ
Golv, kakel	Hus D, badrum	Stiltje, Simrishamn
Spa, mosaic	Hus D, badrum	Stiltje, Simrishamn
Skåp och dörr, bambu	Hus D, badrum	Örnahusens Snickeri
Handfat	Hus D, badrum	Alessi
Vattenkran	Hus D, badrum	AXOR, hansgrohe
Dusch och vattenkran 2 stycken	Hus D, badrum	AXOR, hansgrohe
Glasvägg och dörr	Hus D, 1 tr upp	INR - inredningsglas
Golv, furu	Hus B och D, 1 tr upp (ej WC och dusch), vitbetsat	Byggin AB, Simrishamn
Glasdörrar 2 stycken	Hus B 1 tr upp, WC och dusch	INR - inredningsglas
WC stol	Hus B 1 tr upp, WC	IFO
Handfat	Hus B 1 tr upp, WC	Gustavsberg
Vattenkran	Hus B 1 tr upp, WC	AXOR, hansgrohe
Golv, kakel	Hus B 1 tr upp, WC och dusch	Stiltje, Simrishamn
Väggar, mosaic	Hus B 1 tr upp, dusch	Stiltje, Simrishamn
Dusch	Hus B 1 tr upp, dusch	AXOR, hansgrohe
Stengolv	Hus B (uthus), klinkers	Stiltje, Simrishamn
Vask	Hus B (uthus), varmt och kallt vatten	Byggin AB, Simrishamn
Vattenlås	Hus B (uthus), varmt och kallt vatten till Uteplats II	Byggin AB, Simrishamn
Vattenlås/filter	Hus B (uthus), värmepump	Byggin AB, Simrishamn
Gasbehållarskåp till AGA spis	Hus A, utomhus, låst skåp	Byggin AB, Simrishamn
Gasbehållare, 2 stycken	Hus A, utomhus, låst skåp	Byggin AB, Simrishamn

Takbelysning	Information	Varumärke
Dimbelysning innertak, vikbara	17 st vikbara (kök och matsal)	Byggin AB, Simrishamn
Dimbelysning innertak, infällda	hela huset, all rum - ca 80 stycken	Byggin AB, Simrishamn
Alla kontakter och dimmers	Rostfritt	Byggin AB, Simrishamn

Trappor / grind	Information	Varumärke
Tappa	Hus D, en ny trappa - smide - utomhus (2008)	JA Smide, Simrishamn
Tappa	Hus A, en ny trappa - smide - inomhus (2008)	JA Smide, Simrishamn
Tappa	Hus D, en ny trappa - smide - inomhus (2010)	JA Smide, Simrishamn
Grind med rosenbåge	Från Tångvägen, (smide) 2008	JA Smide, Simrishamn

Musikanläggning/TV	Information	Varumärke
Musikanläggning	Hus A, i köket. Högtalare styrs individuellt i varje rum.	Sonace
Högtalare (alla rum)	17 stycken - inbyggda i taket	Sonace
Högtalare	Hus C, 2 stycken - utomhus synliga	Sonace
Högtalare	Hus B, 3 stycken - vägg synliga	Canron
TV, fast	Hus A, köket	Loewe
TV, fast	Hus A, en trappa upp	Philips

Larm	Information	Varumärke
Tjuv/Brand	Hela fastigheten. Kan övertagas av ny ägare.	Verisure

Brandvarnare Flertal

<b>El utomhus/Utebelysning</b>	<b>Information</b>
Belysning utomhus	14 stycken lampor regleras från insidan
Kontakter utomhus	9 stycken jordade kontakter
Kontakter utomhus	10 stycken jordade kontakter regleras från insidan

<b>Vaxter/träd</b>	<b>Information</b>
Äppelträd	2 stycken
Vindankor	5 stycken
Fikonträd	1 styck
Aprikosträd	1 styck
Körsbärsträd	1 styck
Svarta vinbär	2 buskar
Hallon	4 buskar
Bambuhäck	1 styck
Rosenbuskar	ca 10 stycken
Syrenträd/häck	Vita, violetta - c:a 15 meter
Nyponhäck	c:a 20 meter
Tulpaner	flertal
Påsklijor	flertal
Scilla	rikligt
Vintergäck	rikligt
Sommarblomor	rikligt
Pioner	flertal
Lavendel	flertal
Stockrosor	flertal
Hibiskus	fåtal
Wisteria (blåregn)	fåtal
Clematis	fåtal
Perovska (rysk salvia)	fåtal
m.m.	

<b>Övrigt</b>	<b>Information</b>	
Flaggstång	Ny flaggstång 2019	Nordic Winch System
Bygglov	Tak innegård 2019-04-03. Varar I 5 år.	
Egen delad brunn	Skriftligt avtal med granne	
Växthus, 2 st	Uteplats I, 118*118cm, H:148 cm, NYTT 2021	Dancover
Växthus, 2 st	Uteplats II, 178*60cm, H:200 cm, NYTT 2012	Eget bygge
Bod	Friggebod 415*200cm, H:190 cm, Nytt 2021	Eget bygge
Uteplatser I + II	Pergola med järnrör (kan täckas med segelduk)	JA Smide, Simrishamn
Varm och kallvatten	Uteplats II, klart för dusch utomhus	Byggin AB, Simrishamn
Stalldörrar	Uteplats II, skjutbara, låsbara, ca 3+2 metter, 2020	Byggin AB, Simrishamn
Stållina, mot fåglar	Yttertak Hus A, B, C och D	Byggin AB, Simrishamn
Målning utsida och grund	2018 alla trä- och murytor utomhus	

<b>Erosionsskydd</b>	<b>Information</b>
Erosionsskydd	Stödmur ca 3 meter över havsnivån. Skriftligt tillstånd 2010-06-08 av Miljöavdelningn, Skåne Län

<b>Bilparkering</b>	<b>Information</b>
Parkering	Plats för 2 personbilar framför huset. Flertal ytterligare fria parkeringsplatser vid sidan av tomten.