

# notar

## Frågelista - Fastighet

Säljare



Objekt

Fastigheten Uppsala Näsby 4:1 med adress Näsby 24, 741 97 Almunge

### Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 1995 1 b. När är byggnaden uppförd? ca 1770
- 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? \_\_\_\_\_
- 2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall när?  
Se bil.
- 2 b. Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?  
Se bil.
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?  
Se bil.
- 4 a. Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?  
Se bil.
- 4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?  
Ja

# notar

- 5 a. Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

Nej

Antal personer i hushållet: 2

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

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?

8. Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Sotarinfor: Kakelugn i TV rum släppt från murstock. Kök: Värmeskydd saknas vid vedspis

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon? När? 3/4 2007

Skorsten? När? Brandskyddskontr. 2021-09-02

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?

4

## 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

# notar

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.

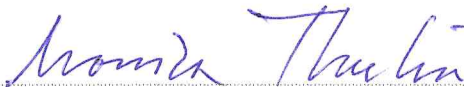
Uppsala den 20 mars 2024

Ort och datum

Ort och datum



Frans Olof Thulin



Helvi Monica Thulin

# notar

## 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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

# notar

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 återropa 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 återropa 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 återropas 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.

# notar

---

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Säljare

Köpare

Uppsala den 20 mars 2024

Ort och datum

Ort och datum





## Bilaga till Frågelista för Näsby 4:1 (2024-04-12)

- 2 a. Hela fastigheten:
- Ny vatten- och avloppsanläggning år 1996
  - 3-fasel till huvudbyggnad, posthus och förråd. Alla ledningar nya
  - Trädgårdsdamm byggd ca år 1997
  - Dränering utförd runt huvudbyggnaden utom i väster, inkl. två dagvattenbrunnar
  - Markrör lagda som leder takvatten till dammen
  - Inspektions/rensbrunn anlagd, med avstängnings/tappventil för vatten
  - Altan (2014) och ny trappa har byggts framför huvudbyggnaden
  - Nytt yttertak av pannplåt på verandan lagt ca år 2015
  - Skorstenshuvar nytillkomna liksom ventilationshuv
  - Flaggstång i gran uppsatt ca år 2000. Nymålad år 2020

- Huvudbyggnad: - Hela grunden har grävts ur. Isolerat bjälklag har  
bottenvåning tillkommit. Nya golv har lagts av kilsågade 2-tumsplank i kök, kammare, gästrum och kontor. Under planken ligger Rockwool vindskyddsväv. I salen har det gamla golvet lagts tillbaka med byggplast under. Golvet i hallen är isolerat med Frigolitskivor
- Bröstning i salen har tillkommit. Takmålning har utförts efter bevarad förebild
  - Gästtoalett har byggts på en del av verandan.
  - Ursprunglig entrédörr återinstallerad
  - Köket har fått nybyggd spiskåpa och nyinstallerad järnspis och elspis, samt kyl-o-frys, köksskåp och diskbänk med golvdiskmaskin.
  - Kakelugnar i kammare och sal har satts om
  - F.d. köksdörr har ersatt yngre dörr mellan kontor och gästrum
  - Fiber är installerad
  - Ny luftvärmepump installerad år 2015

- övervåning:
- Nybyggnad av toalett, dusch och bastu med varmvattenberedare. Tidigare använt som hall, förråd och garderob
  - Vägghel och dörr borttagen ovanför trappan
  - Nytt linneskåp byggt i hallen
  - Förutvarande entrédörr mellan hall och veranda i bottenvåningen uppflyttad till hallen emot övre verandan (dubbeldörrar för bättre värmeisolering)
  - Tilläggsisolering utförd på vinden, Gullfibermatta och lösull

- Fläktventilation av toalett och dusch installerad år 2020

Posthuset: - Installation av VA, toalett, handfat och varmvattenberedare i f.d. väntrum samt i silversmedjan. Förberett för tvättmaskin/torktumlare med el och ventilation  
- Inredning av smedja inkl. ventilation  
- Installation av huvudelcentral och motorskydd för brunnspump  
- Installation av kamin  
- Vindstrappa tillkommen i hallen  
- Skärmtak på östsidan tillbyggt för utomhusförvaring  
- nya vindskidor och hängrännor

Garaget: - Uppriktning av byggnaden  
- Nytt yttertak av pannplåt och ny panel i norrgaveln

Förrådet: - Hela byggnaden ny utom ”brunnshusdelen”  
- Förberett för isolering gm värmeisolering av golv

Jordkällaren: - Nytt tak och vindskidor ca år 2010

Utedasset: - Uppriktning och nytt tak och golv ca år 2010

2 b. Huvudbyggnaden: - Installation av krypgrundsavfuktare år 2011  
- Reparation av rötskadad timmervägg, S om gästrummets fönster, med nytt timmer ca år 1997  
- Reparation av rötskador på timmervägg öster om sovrumsfönster. ”Kvartssulning” med 2 x 4tum furuvirke ca år 1998  
- F.d. köksentré i S gaveln isolerad med Gullfiber och nya panelbrädor  
- Alla fönster restaurerade  
- Ett begränsat angrepp av hussvamp på salens golvbjälklag åtgärdades år 1998 genom nytt bjälklag och förebyggande åtgärder på närliggande träkonstruktioner – avbränning och borimpregnering, av tillkallad expert  
- Installation av larm ca år 2010

Posthuset: - Rötskada på timmerväggen under smedjans fönster reparerad med nytt timmer ca år 1998  
- Ny fasadpanel på större delen av södergaveln år 1998  
- Nya plåtbeslag på taket år 2020  
- Alla fönster restaurerade ca år 1998



3. Huvudbyggnad - Verandataket har någon gång läckt. Tecken är viss deformation av brädor i övre verandans tak och färglossning i taket ovanför linneskåpet i övre hallen. Inget läckage kan dock ske efter plåttakets tillkomst.
- 4 a. - Elkabel i skydds rör ligger grunt genom syrén snåret norr om huvudbyggnaden i riktning mot förrådet