

Kök

- Golv - Slipat och målat - 2024
- Nya vitvaror - kyl, frys, diskmaskin - 2024

Kontor

- Gjorde om gamla ingången/hallen till ett kontorsrum, tog bort gamla ytterdörren, byggde upp vägg med fönster, isolering, putsad och målad fasad, målad vägg insida. - 2022

Badrum nere

- Byte av fläkt - 2020

Sovrum 1 (Grön vägg)

- Insättning av garderober (5st hel) – 2021
- Insättning nytt fönster - 2024

Sovrum 2 (Grålila vägg)

- Nytt golv, ny isolering, målning väggar / dörr - 2024

Master sovrum

- Rivning av liten utbyggnad, rivning och uppbyggnad av de två ytterväggarna, isolering väggar, insättning nya fönster, inläggning nytt golv, byte golvreglar, isolering golv. – 2022.
- Gamla rör till radiatorerna (luftburna) nedtagna och bytta mot nya rör placerade under golv i sovrummet kopplade till "rörcentral" mellan master bedroom och Sovrum 3 (lucka i vänstra väggen i rum 3). – 2022.
- Nya takstolar, nytt innertak, isolering tak, målning och tapetsering – 2023.

Sovrum 3 (gul vägg)

- Rivning och uppbyggnad av yttervägg, nytt golv inlagt med isolering, nytt innertak och ny takisolering, byte av radiator, borttagning av luftburet rör till radiator, insättning nytt fönster, tapetsering, målning vägg och dörr. - 2024

Liten hall uppe (vid bakytterdörren)

- Insättning nytt fönster, målning rum - 2022

Badrum uppe

- Ny torktumlare 2023
- Ny tvättmaskin 2024

Övrigt inomhus

- Automatiska värmereglerande luftventiler insatta (master bedroom, sovrum 1 och 2, vardagsrum uppe, vardagsrum nere, förråd nere (vid kontoret). - 2019

Utomhus:

- Uppsättning av träpanel 'mellan' husen och under altanen, under trappen till huvudentrén, och under huset på baksidan (med luckor och dörrar för att komma åt utrymmena). – 2020.
- Grindar till altanen, ner till källaren och bakom huset konstruerade och uppsatta – 2020
- Nytt staket till uteplats uppe / balkong i samma stil som staketet på altanen. Nytt golv lagt på "platån" på uteplats uppe / balkong. - 2022
- Dränering / stenkista nedgrävd mot grannens tomt längsmed staketet i trädgården - 2021
- Köksträdgård anlagd – 2021
- Staket uppfört mot grannens tomt och runt köksträdgården mot häcken - 2021

Tak

- Nytt tak över kök (plåttak, skyddspapp, uppbyggnad för rätt lutning) - 2019
- Målning tak (hus och garage, ej över kök) – 2020

Baksidan hus

- Ny trätrappa och altan med staket till bakdörr. Rengöring av stentrappa. – 2024
- Uppförande / gjutning av mur mot grannen för att förhindra jordras – 2024

Målning

- Hus och carport målat (ej mellan hus eller puts på baksidan av hus) – 2022 till 2024

Övrigt ute

- Ny postlåda, gjuten stomme till postlåda – 2024
- Lagning och målning av grind - 2024

Carport

- Ny värmepump insatt – 2022
- Golv inlagt kallvind över carport – 2022

Avloppssystem

- Hål lagat i avloppsröret i angränsning till det kommunala avloppsledningen genom relining. Video finns som visar sektionen där reparationen utförts och att resterande del av avloppssystemet är konstruerat av moderna rör och är i bra skick.

1 a. När förvärvades fastigheten? 5 augusti 2019.

1 b. När är byggnaden uppförd? 1865.

1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja, förutom för uteplats / balkong på övre plan. Fanns inget bygglov när vi flyttade in, förra ägaren ansåg att det var en uteplats eftersom stora delar ligger direkt på berget. Var uteplatsen till det "lilla" huset inann de två husen byggdes ihop.

1 d. Finns slutbesked (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011) alternativt slutbevis (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011)? Ja.

1 e. Har energideklaration gjorts? När? Ja, 2019-01-22.

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när? Rivning av liten utbyggnad från master bedroom och ombyggnation av master bedroom (rivning och återuppbyggnad av två ytterväggar med tilläggsisolering, nya fönster, nytt golv, nya golvbjälkar, ny golvisolering, nytt innertak, nya takstolar, ny takisolering, målning, tapetsering). 2021.

2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när? Uppförande av staket (2021), inlagt golv kallvind över carport (2021).

3. Har ni 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? Gamla rötskador funna i ytterväggarna i master bedroom, båda dessa väggar har rivits och återuppbyggs.

4 a. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När? Ett hål funnet i avloppsröret i angränsning till det kommunala avloppsledningen. Reparation genomförd genom relining över hålet / sektionen. Video finns som visar sektionen där reparationen utförts och att resterande del av avloppssystemet är konstruerat av moderna rör och är i bra skick.

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

5 a. Om egen brunn finns, har så vitt ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal

förbrukning? När? Ej tillämpligt.

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När? Har vattnets kvalitet någon gång varit

otillfredsställande? När? Ej tillämpligt.

5 c. Antal personer i hushållet: 5.

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

7. Har ni observerat eller haft anledning misstänka sättningskador 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.

9a. Har kontroller utförts avseende radon? När? Nej.

9b. Har kontroll utförts avseende skorsten? När? Ja, inspektion av sotare (Värmdö Sotningsdistrikt AB) 3 december 2024.

10. Har ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör

upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation. Nej.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten? 4.

Övrig information eller om ytan under någon fråga inte räckte till



Underskrift säljare

Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt att han tagit del av bilagd information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Vaxholm

Ort och datum

Vaxholm

Ort och datum

Karin Sophia Sörgardt Jansson

Ås Per Emil Jansson

Underskrift köpare

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt bilagd information 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 skall 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 skall 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 över huvudtaget 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.

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck förbjudes.



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 skall 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 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall 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 mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske för 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 numer 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, sk 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 upplysnings-skyldighet 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 upplysnings-skyldighet. 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.

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck förbjudes.



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.

Säljarens utfästelser

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.

Säljaransvarsförsäkring

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.