



Frågelista - Bilaga till köpekontrakt

Säljare Tomas Einarsson Andel 1/2
Norrgårdsvägen 1, 761 93 Norrtälje 072-308 77 27
einarsson71@gmail.com

Caroline Einarsson Andel 1/2
Norrgårdsvägen 1, 761 93 Norrtälje 072-232 79 06

Objekt Fastigheten Norrtälje GROVSTANÄS 4:137, med adress Norrgårdsvägen 1, 761 93 Norrtälje.

Frågor att besvara om fastigheten Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?

Fastigheten förvärvades 2021-03-10.

1 b. När är byggnaden uppförd?

Uppförd 2004.

1 c. Finns erforderliga bygglov?

Ja, erforderliga bygglov finns.

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

Ja, slutbesked finns för bygglovsärenden.

1 e. Har energideklaration gjorts? När?

Ja, energideklaration genomfördes i december 2025.



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

Ja, 2021-2022 genomfördes en omfattande ombyggnation av huvudfastigheten. Nytt kök, nytt badrum, ny toalett öv, ny tvättstuga, tillbyggt burspråk, nya treglasfönster, installation av takfönster, ny entré, nya ytskikt, slipning av golv, ny altan m.m.

Under samma period uppfördes av ett nytt attefallshus i sutteräng, gästhuset närmast vägen färdigställdes (skalet uppfördes runt 2015). Nytt avlopp grävdes till alla husen och en slutna tank på 6 kubikmeter grävdes ner. Tidigare trekammarbrunn samt infiltration (från 2004) kontrollerades och godkändes av Norrtälje Kommun.

2024 påbörjades ombyggnaden av gästhuset närmast viken, då huset revs ner till stommen, och byggdes upp på nytt. Taket är helt nytt. Huset är tänkt att vara ett sommarboende, då golvet inte har en fullgod isoleringstjocklek. Dock finns det plats att tilläggsisolera golvet underifrån. Det finns en bristfällig lutning på avloppen från huset till den slutna tanken, m.a.a. att tanken inte kunde läggas djupare p.g.a. berg. Lutningen är precis godkänd, men man bör kontrollera emellanåt så att inget ligger kvar. Vi har haft ett stopp, och därefter haft det under bevakning. Gråvattnet leds ner i stenkista m.a.a. höjderna på tankarna.

Den uppmurade delen på baksidan av attefallshuset är tänkt att bli ett kallförråd/matkällare. Dock ej färdigställd.

Ombyggnationen av den östra bryggan genomfördes 2025, och under slutet av året påbörjades även arbetet med att renovera den västra bryggan.

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

Ja, Se svar på fråga 2 a.

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?

Nej, på inrådan av besiktningsman vid överlåtandet, så installerade vi en Drybox X2 Sorbtionsavfuktare i krypgrunden. Detta i ett förebyggande syfte.

4 a. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Ja, vid ett tillfälle fick vi stopp i wc-avloppet från gäststugan närmast viken. Sedan dess genomför vi regelbundna kontroller där och spolar igenom vid behov. Se svar på fråga 2 a.



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

Ja, tillstånd beviljades 2021 för enskilt avlopp till slutna tank samt slambrunn med infiltration.

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

Nej, Egen brunn finns på fastigheten, och vi har aldrig haft några problem med vattenmängden eller för den delen smaken. Det är ett gott vatten.

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

Ja, provtagning av vattnet gjordes i december 2025. Vi har aldrig känt att vattenkvaliteten har varit otillfredsställande.

5 c. Antal personer i hushållet:

Vi är fem stycken i familjen som bor här, samt att två av sönernas flickvänner också bor hos dom.

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

Nej, vi har inte observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar eller tak, utöver den lite tunnare golvisolering vi beskrev kring ena gästhuset.

7. Har ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Nej. Ja, provtryckning gjordes när braskaminen installerades våren 2022.

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, ingen radonkontroll har genomförts, eftersom vi via Kommunen har kontrollerat att vi inte bör ha någon radon i området.



9b. Har kontroll utförts avseende skorsten? När?

Ja, skorstenen kontrollerades och provtrycktes 2022 vid installation. Notera att tillstånd att installera braskamin i attefallshuset söktes och godkändes i bygganmälan 2021, men har inte installerats.

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.

Ja, det finns ingen lastbalanserare till billaddaren, så vi har lärt oss att inte ha tvättmaskin och torktumlare igång samtidigt som vi lagar mat och laddar bilen.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

Det finns fem nycklar till huvudbyggnaden, och samma nyckel går till gästhuset vid vägen. Två nycklar finns till attefallshuset och fem nycklar till gästhuset närmast viken.

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

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

Upplands-Väsby
Ort och datum

Upplands-Väsby
Ort och datum

Tomas Einarsson

Caroline Einarsson

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

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck förbjudes.



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 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.

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 symptom 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 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.

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.

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.