



Frågelista - lantbruk

Säljare

Objekt Fastigheten ÖRNSKÖLDSVIK ANUNDSJÖ-NORRFLÄRKE 6:11, 6:16 med adressen Norrflärke 135, 895 93 Bredbyn

Frågor att besvara om fastigheten Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren. Svara endast i de fall du är säker på svaret. I annat fall kan du lämna fältet tomt eller skriva "Vet ej".

Byggnader OM FASTIGHETEN ÄR OBEBYGGD - GÅ VIDARE I FRÅGELISTAN

Bostadsbyggnad, namn: Norrflärke

Finns erforderliga bygglov? () Ja (X) Nej

Har energideklaration upprättats? () Ja () Nej

Om Ja, vilket datum: _____

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

-75 Östra delen

2005 Badrum östra sidan

-75 nya fönster + panel
- 50 inglasad veranda

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

2010 - Garage målades

Ca 20 år sedan, kök västra sidan

2009 - Balkong + räcke renoverades

2011 - Isolerade under byggnad

Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåning, i byggnadens tak eller i andra delar av byggnaden?

Ca-2000, fukt från tak i lilla hall

Övre plan. Åtgärdat, ff. u.a.

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

Östra sidan:

Avloppet byttes ~ mitten 70-tal

-70-tal vattenledningar ute

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

Ja, vet ej när

- Trekammarbrunn ~ 2021 västra sidan

Trekammarbrunn saknas östra sidan

Om egen brunn finns, har såvitt ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? () Ja () Nej

Om Ja, beskriv orsak: _____

När? 2023 - God vattenmängd.

Har provtagning avseende vattnets kvalitet genomförts? (X) Ja () Nej

Om Ja, när: Ok, men mycket jämt. Bifoga rapport.

Rapport kommer.

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

Isolering i kallrum bör kompletteras,

t.ex klädkammare & tak

Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren?

Bostadshus - nej

Sommarstuga - ja

Om det finns eldstad i byggnaden, finns det några förelägganden? (X) Ja () Nej 2021
Om Ja, beskriv: Bagarstuga - Sprickor i skorsten, se bilaga

Vid flera eldstäder, ange vilka: _____

Har provtryckning av rökkanal utförts? (X) Ja () Nej

Om Ja, vilket datum: Okänt när _____ Bifoga protokoll.

Har kontroll av radon utförts? () Ja () Nej

Om Ja, vilket datum: Vet ej _____ Bifoga protokoll.

Har företrädare för myndighet gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Vet ej, troligen inte

Vilken typ av uppvärmning har byggnaden? När installerades systemet?

Bergväme - 2006-12-14, 'Nibell115'
2022 - Serrad

Har ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.

Renoveringsbehov.

Finns det fiber i byggnaden eller i området, eller planeras det för fiber?

Ja

Har ni tänkt att ta med er några byggnadsinventarier? (t ex laddstation, robotgräsklippare, köksö)

Nej. Det finns inventarier och
trädgårdsutrustning, maskiner mm
insår.

Ekonomibyggnader

Om ekonomibyggnader finns, när är de uppförda? Finns el och vatten indraget i byggnaderna?

Namn på byggnad

Sommarstuga/bagarstuga - el

Garage-70-tal, el

hadugård - Vet ej El + vatten

2 Häbre, 1800-tal

Är någon del av ekonomibyggnaderna uthyrda? Ja Nej

Om Ja, beskriv och bifoga avtal: _____

Finns det något föreläggande gällande ekonomibyggnaderna som köparen bör upplysas om?

 Ja NejOm Ja, beskriv: Se ovan

Försäkring

Är byggnaderna försäkrade? Ja Nej

Om Ja, delge fastighetsmäklaren försäkringsbrev, om Nej så bör byggnaderna försäkras inför försäljningen.

Är skog och mark försäkrade? Ja Nej

Om ja, delge fastighetsmäklaren försäkringsbrev, om nej så bör marken inför försäljningen försäkras.

Skogsmark

Finns skogsbruksplan upprättad? Ja NejOm sådan finns, vem utförde den och när är den upprättad? 2023 Norra SkoOm skogsbruksplan inte finns, ska vi se till att en sådan upprättas? Ja NejFinns några planerade åtgärder gällande skogsmarken? Ja Nej

Vid svar ja, uppge vad/vilka:

 markberedning plantering gallring röjning

När är aktiviteterna i så fall planerade och vem utför arbetet? _____

Finns avtal om upplåten avverkningsrätt? Ja Nej

Vid svar ja, bifoga kopia på avtal.

Finns det naturvårdsavtal eller biotopskydd? Ja NejVid svar ja, ange vad och omfattning: Troligen inte

Finns kultur- eller fornlämningar på skogsmarken? Ja Nej

Vid svar ja, vad finns och var är de belägna på fastigheten? _____

Se skogsbrukets plan.

Åker och betesmark

Är arealen täckdikad? Ja Nej

Vid svar ja, är hela arealen täckdikad eller vilka områden har täckdikats samt när har det utförts? _____

Tröskan inte

Har behovsdikning utförts? Ja Nej

Vid svar ja, vilka områden berörs och när har det utförts? _____

Stordiket nedför landsvägen, närmast ån.

Är markkartering utförd? Ja Nej Datum: _____

Finns kultur- eller fornlämningar på åker och betesmarken? Ja Nej

Vid svar ja, vad finns och vart är de belägna på fastigheten? _____

Arrenden, servitut och andra rättigheter och belastningar

Finns det något arrende som belastar fastigheten? Ja Nej

Vid svar ja, bifoga avtalet _____

Finns det några oinskrivna servitut eller övriga nyttjanderätter på fastigheten?

Ja Nej *Muntliga avtal, som ska skrivas. Vägt valtorkälla.*

Servitut: 6.11 Kraftledning

Finns det någon byggnad på ofri grund, byggnaden står på fastigheten men ägs av annan?

Ja Nej

Vid svar ja, bifoga kopia på avtal _____

Finns det någon byggnad ingående i försäljningen som helt eller delvis står på annans mark?

Ja Nej

Vid svar ja, bifoga kopia på avtal. _____

Finns det några andra avtal som är viktiga att upplysa köparen om?

Ja Nej *men bra att känna till!*

Vid svar ja, bifoga kopia på avtal eller notera muntliga avtal nedan:

- Samfälliga vägar sen laga skifte. Se bilagor. Karta är 'Fb', 6.11.

- Vandringssled/stigar i Norrflärke, från vår väg 'Östra svängen' till Kälmyra & Öravallet. Se bilagor.

Vindkraft

Pågår något vindkraftsprojekt inom 10 km från någon del av fastigheten? () Ja () Nej Om ja, bifoga dokumentation och/eller uppge namnet på projektet Vet ej

Finns det något avtal skrivet om vindkraft? () Ja (X) Nej

Om ja, bifoga avtalet.

Jakt

Finns jakträtt (X) Ja () Nej

Om ja, hur många jakträtter per ha Boende med fastighet är välkomna till Norrflärkes jaktlag

Är jakträtten på något sätt upplåten? () Ja () Nej

Om Ja, finns avtal? () Ja () Nej

Ligger fastigheten/något område inom ett:

() viltvårdsområde () jaktvårdsområde () licensområde () oregistrerat område () tillhör jaktklubb

Namn på vvo/jvf/klubb Norrflärke jaktlag

Bifoga kontaktuppgifter till jaktledare/ordförande till ovanstående

I det fall information kring jakt finns som är av vikt för fastigheten och en tänkt köpare så delge fastighetsmäklaren.

Fiske

Finns fiskerätt? () Ja () Nej

Om ja, är den till någon del upplåten? _____

Ingår kräftfiske? () Ja (X) Nej

Ligger fastigheten inom fiskevårdsområde eller fiskevårdsområdesförening? () Ja () Nej

Namn på fvo/fvof: _____

Finns det samfällt fiske? () Ja () Nej

Vid svar Ja namnge samfällighetsföreningen: _____

I det fall information kring fiske finns som är av vikt för fastigheten och en tänkt köpare så delge fastighetsmäklaren.

Vägar

Har fastigheten andel i någon gemensamhetsanläggning (GA) för väg? () Ja (X) Nej

Om ja ange namn på föreningen samt kontaktperson _____

Plogas vägarna vintertid? (X) Ja () Nej

Beskrivning Vi anlitar privat

Kostnad per år 12 350 kr minus RUT: Totalt 7720 kr

Har fastigheten andel i någon vägsamfällighet? () Ja (X) Nej

Om ja ange namn på samfälligheten samt kontaktperson _____

Finns enskilda vägar på fastigheten? (X) Ja (X) Nej

Om ja, finns servitut? () Ja () Nej

Om ja bifoga servitutet eller hänvisa till inskrivning (tex uppge någon av de tjänande fastigheterna)

Hur sköts underhåll, plogning och drift?

Beskrivning _____

Kostnad per år _____

Pantbrev

Finns det skriftliga pantbrev på fastigheten? () Ja (X) Nej

Om ja, har ni originalhandlingen i förvar? () Ja () Nej

Om nej så måste handlingen dödas, ska den nyfastställas? () Ja () Nej

Om fastigheten som ska säljas är samintecknad måste inteckningar dödas och nyfastställas, kommer någon inteckning att följa med fastigheten? () Ja () Nej

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 bilagda information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Underskrift köpare

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt bilagda information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och datum

Ort och datum

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

ANSVAR**BILAGA TILL FRÅGELISTA**

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm

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 huvud taget 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 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 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 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 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, 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
upplysningsskyldighet**

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.

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.