

# Kaggården

Gråda 10  
Gagnef 785 30

## Frågelista

1 November, 2020

### När förvärvades fastigheten?

Fastigheten förvärvades 7/3 2019

### När är byggnaderna uppförda?

Markeringar i gammelstugans stomme tyder på att byggnaden är uppförd 1840. Den stora huvudbyggnaden är flyttad till platsen någon gång under sent 70-tal tidigt 80-tal. De övriga byggnaderna är mest troligt uppförda i samband med att huvudbyggnaden uppfördes. Bilder finns från byggnationen av huvudbyggnaden där Bagarstuga samt Garage ej finns på gården.

### Finns erforderliga bygglov?

Bygglovspliktiga förändringar har ej genomförts av nuvarande ägare.

### Har energideklaration genomförts?

Nej

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

Genomförda renoveringar sedan nuvarande ägare förvärvade fastigheten.

## Interiör

### Huvudbyggnad

- Kök i huvudbyggnad är bytt 2019
- Nedervåning är inredd och man har låtit tagit upp två fönster i fasaden (El dragen samt ytskikt renoverade.) 2020
- Ytskitsrenoveringar på hela övervåningen exklusive badrum (grålumpapp, väggar samt tak målade, Slipade golv i kök och sovrum, Samtliga fönster på övervåningen är målade 2019-2020
- Samtliga fönster i Huvudbyggnad tätade med linsnöre 2020
- Öppen trapp "igensatt" med brädor och målad

### Gammelstuga

- Vattenskada upptäckt och åtgärdad enligt försäkringsbolags riktlinjer i gammelstuga. (Avfuktning, omputsning av murstock samt öppen spis på nedre plan, mindre ändringar av VVS i gammelstuga, målning av tak i kök, slipning av golv) Godkända fuktkvoter i trä och murstock är uppmätta efter försäkringsbolagets avetablering. 2020
- Demontera duschkabin på övervåning 2020

## Exteriört och utemiljö

### Huvudbyggnad

- Lagat vindskivor samt bytt ut pannor
- Grävt ur och fyllt på med grus runt huset för dränering och för att underlätta gräsklippning
- Rensat och demonterat elnätskablar samt gamla elkablar fästa i fasaden
- Målat hela huset med Falu Ljus 2019-2020
- Målat samtliga fönster och foder med linoljefärg 2020
- Tätat med lindrev och isolering mellan timmerstockar innan målning 2020
- Demonterat rutten slipstation 2020

- Rensat rännor och rör för bättre avrinning 2020
- Byggt utekök samt uteplats i samband med huvudbyggnad 2019
- Behandlat tak i lider samt portar med roslagsmahogny

### Gammelstuga

- Lagat vindskivor samt bytt ut pannor. (Vid förvärvet av fastigheten så hade en av de tre stora björkarna som stod på gården fallit över gammelstugan och det krävdes därför ett större ingrepp där delar av läkt och papp lagades samt pannor lades om på taket.) Trasiga stuprör samt rännor byttes även ut. 2019-2020
- Ommålat med Slamfärg Falu Ljus 2020
- Fönster samt foder ommålade med linoljefärg 2019-2020

### Bagarstuga

- Rensat runt huset samt lagt grus för att underlätta avrinning samt gräsklippning 2019
- Målat om fasad med Slamfärg Falu Ljus 2020
- Målat Fönster med Linoljefärg 2020
- Lagt om pannor samt gjort lagningar av läkt och papp 2019

### Garage

- Lagt om ett stort antal pannor samt gjort mindre lagningar i läkt och papp 2019
- Rensat runt huset samt lagt grus för att underlätta avrinning samt gräsklippning 2019
- Målat om fasad med Slamfärg Falu Ljus 2020
- Målat port till vind med Roslagsmahogny 2020

### Övriga åtgärder

- Tagit ner tre gamla björkar på gården på grund av rasrisk 2019
- Planerat ut delar av tomten samt rensat upp i växtlighet 2019-2020
- Lagt om grusgångar och rensat upp vegetation runt dessa 2019

- Rensat ut växthus samt lagt markduk
- Målat om staket 2020
- Planterat häck åt båda håll mot grannar

Förteckning på samtliga färger och material kan den nya ägaren få. Det finns även en mängd färg samt material för framtida underhåll som kommer överlåtas till köparen.

**Har ni själva observerat eller haft anledning att misstänka brister i dränering och fuktisolerande eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen eller byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden?**

I december 2019 upptäcktes en vattenskada som härrörde från duschkabinen i gammelstugan. Detta är nu åtgärdat och duschkabinen är demonterad.

Vissa märken i taket på övervåningen i gammelstugan runt murstock har uppdagats. Detta har dock med största sannolikhet med skadan som var på taket när fastigheten förvärvades. Detta är dock åtgärdat och fukt har ej upptäckts efter detta.

I övrigt så har inte några fuktrelaterade iakttagelser gjorts.

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

Vi har inte upptäckt några brister eller fel. Däremot så skulle vattenskåp i badrum i huvudbyggnaden vara lämpligt att installera då rören idag saknar det. Detta har varit planerat att göra vid kommande badrumsrenovering. Då bör även ny dragning till kök göras.

**Om egen brunn finns, har så vitt ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande?**

Fastigheten är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

**Har provtagning skett?**

Nej

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

Nej, vid renoveringen så har bedömningen varit att huset är välisolerat och det har inte varit något problem under kalla vinterdagar.

**Har ni observerat eller haft misstanke om sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstenstock eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?**

Väldigt små ytliga sprickor upptäcktes i murstocken i huvudbyggnaden som sotaren gjorde bedömningen att det inte påverkar skorstenens funktion. Detta torde vara på grund av att murstockarna stått under längre tid då huset varit obebott och vid eldning så uppkom dessa. Detta skedde kort efter förvärvet av fastigheten.

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

Nej.

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

Inga övriga allvarliga obeservationer har gjort. Gammelstugan är från 1840 och skavanker, slitskador och mindre brister finns. Samma gäller huvudbyggnaden. Detta faller dock under normalt slitage.

# Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

## Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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 förutsetta 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 anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick eller köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s 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 är 10 år.

## 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 och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), 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. Om köparen inte själv kan dra några säkra slutsatser av sina iakttagelser, anses köparen normalt vara tvungen att anlita en sakkunnig för att fördjupa sin undersökning.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

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 och anpassa sin undersökning till detta.

## Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin undersökningsplikt. Trots detta väljer de flesta att anlita besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det är också mycket svårt för en lekman att dra rätta slutsatserna av sina observationer.

Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Det är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har och vid behov vara beredd att låta utföra kompletterande besiktningar av exempelvis el och andra installationer.

## 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 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 försumelse.

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 ej som utfästelser.

## Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning enligt vad som ovan angivits. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig helt eller delvis från ansvaret för fastighetens skick.

---

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

---

(Ort och datum)

---

(Säljare)

---

(Säljare)

---

(Ort och datum)

---

(Köpare)

---

(Köpare)

