



## Frågelista - fastighet

Säljare

Laila Lindgren

Objekt

Fastigheten HAGFORS LÄMMÅS 2:1 med adressen Lämmås 2, 683 92 Hagfors

Frågor att besvara om fastigheten

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten? 1981

1 b. När är byggnaden uppförd? Slutet av 1800-talet

1 c. Finns erforderliga bygglov? Ja

1 d. Har energideklaration gjorts? När? 17 aug 2023

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

Ja

Hall, duschrum.

Se bilaga

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

Ja.

Enl. bilaga

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?

Äldre källar del.

Slutningstomt baksida.

2a-b

Övervåning

Inredd med tre sovrum.

Badrum.

Garderob.

Balkong med tak över tillbyggt.

Uteplats.

Markiser vid uteplatsen

Utelampor, trappa i slänt. Plattor  
i trädgård

Byte av elcental. Jordfelsbrytare  
2014

Montering av div. el i stall  
2012

Ingång till källare från uteidan.  
Tvättstuga med kakel och klinker.  
Förrådsutrymme.

Huset

Bergvärme

Vägg rättssalade

Innerväggar rättssalade och isolerade.

Allt fönster bytta till treglas.

2004? Badrum ombyggt. Golvvärme, handdukstork, kakel och klinkers.

Hall golvvärme, klinkers och parkett.  
Ytterdörr.

Vardrum, golvvärme, parkettgolv. Altan.  
Altandörr.

2004 Elk ombyggt, golvvärme, parkettgolv.  
Ett element kvar.

Målning av utsidan. 2020

~98? Yttertak salat och takpannor lagd.  
(Fid. plåt)

Gamla stallet inrett med boxar.

Intilliggande skjul försatt med skjutdörrar  
i plåt

Taket och klätt med plåt (2013)

Skärmtak, gap skjul tillbyggt på baksidan  
av stallet.

Ny stallbyggnad 90-talet.

Inrett med sex boxar, salkammare och  
ytterligare en stallkammare.

Plats för dusch och utsugning. av häst.

Varmvattenberedare, värmefläkt,  
belysning, vatten.

Utebelysning

Pasthagar, hölada.

Maskinkell i plåt. Skjutdörrar.

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

Nej

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

Aldre avloppssystem

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

Nej. Hushåll + stall m. sex hästar.

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

Nej

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?

Nej

5 c. Antal personer i hushållet: 1

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

Nej

Tilläggsisolerat

Treglasfönster

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller märksättning, 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

9. Har kontroller utförts avseende:

Radon Ja () Nej () När? 1990

Skorsten Ja () Nej () När? 21 06 15

Har något särskilt framkommit vid dessa kontroller?

Nej

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.

Ha uppsikt över vatten från stuprör vid långvarigt regn.

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

3

Nyckel till källardörr saknas

### Slutbesked/-bevis

Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011). Ja () Nej ()

Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011). 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.



**Sotning & Ventilation**  
i Hagfors AB  
Lyckostigen 3  
683 34 Hagfors

## Tjänsteanteckning brandskyddskontroll

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor 3 kap. 4 § samt  
kommunicering enligt 25 § förvaltningslagen (2017:900).

Datum

2021-06-23

Diarienummer

3145-1046789-1

Littärdire

**Sotning & Ventilation**  
**i Hagfors AB**  
Lyckostigen 3  
683 34 Hagfors  
0563-13955

Adressat

LINDGREN ÅKE

LÄMMÅS 2  
68392 HAGFORS

### Fastighet

Fastighetsbeteckning	Ägare	Postadress
Lämmås 2:1	LINDGREN ÅKE	LINDGREN ÅKE
LÄMMÅS 2	LÄMMÅS 2	LÄMMÅS 2
2021-06-15	68392 HAGFORS	68392 HAGFORS

### Kontrollobjekt

Värmeanläggning			
Objekttyp	Fabriksmodell	Värme	Öppningsdatum
Braskamin - Primär	Handöl Handölkassetten	Bottenvåning	Vardagsrum
Vardagsrum			
Ved		300 veckor	2021-06-15

  

Rök-/avgaskanal		
Typ	Fabriksmodell	Material
Tegel	Tegel	Tegelskorsten

### Kontrollmetod/er

Kontrollmetod \*  Okulär kontroll  Täthetsprovning  Temperaturmätning  Tryckmätning  Annat

### Utlåtande

Brandskyddskontrollen är utförd utan noteringar som föranleder vidare utredning.

### Bakgrund

Enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) 2 kap. 2 § ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förhindra brand och för att hindra och begränsa skador till följd av brand. Den som utför brandskyddskontroll har rätt att få tillträde till fastigheten enligt LSO 3 kap. 5 §. Syftet med denna tjänsteanteckning är att redovisa de omständigheter och förhållanden som observerades i samband med genomförd brandskyddskontroll. Dessa ligger till grund för bedömningen om brandskyddet kan betraktas som skäligt eller inte enligt LSO 2 kap. 2 §.

### Brandskyddskontrollens utförande

Brandskyddskontrollens syfte är att upptäcka fel och brister på anläggningen för att förebygga och begränsa skador till följd av brand. Kontrollen innebär en provning av att anläggningens funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de krav som gällde när anläggningen togs i bruk. Vid kontrollen ska särskild hänsyn tas till hur brandskyddet påverkas av:

- Sotbildning och beläggningar,
- Skador och förändringar av anläggningens tekniska utförande,
- Temperaturförhållanden,
- Tryckförhållanden och täthet, samt
- Drift och skötsel

Vid den aktuella brandskyddskontrollen har anläggningen kontrollerats utifrån de sakområden som framgår av texten ovan.



# Tjänsteanteckning brandskyddskontroll

enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor 3 kap. 4 § samt  
kommunicering enligt 25 § förvaltningslagen (2017:900).

Datum

2021-06-23

Diarienummer

3145-1046789-1

Utförare

**Sotning & Ventilation  
i Hagfors AB**  
Lyckostigen 3  
683 34 Hagfors  
0563-13955

## Kommunikation

Detta är en tjänsteanteckning från brandskyddskontrollen som utfördes hos er enligt ovan angivet datum. I och med denna tjänsteanteckning så avslutas brandskyddskontrollärendet.

Inga avvikelser/noteringar

Övriga upplysningar

Brandskyddskontrollant

**Stefan Söderström**

## Förklaringar till ovanstående eventuella positioner

1,00 Eldstad	2,00 Eldningsapparat	3,00 Rök-/avgaskanal	4,00 Pannrum	5,00 Tak & uppbyggnad	6,00 Drift & skötsel	7,00 Övrigt
1.10 Avstånd till brännbart	2.10 Flamövervakning	3.10 Avstånd till brännbart	4.10 Brandteknisk klass	5.10 Tillträde till tak	6.10 Eldningsteknik	7.10 Övrigt
1.20 Luckor	2.20 Skydd mot tillbakabrand	3.20 Omslutningsvägg	4.20 Golvbeläggning	5.20 Tillträde till skorsten	6.20 Branslehantering	
1.30 Förbränning/konvekt	2.30 Avstånd till brännbart	3.30 Skiljeväggar	4.30 Övrigt	5.30 Arbetsplan	6.30 Restprodukter	
1.40 Förbindelsekanal	2.40 Övrigt	3.50 Schakt		5.40 Takbeläggning	6.40 Medgivande om egensötn	
1.50 Reglerutrustning		3.60 rökgasfläkt		5.50 Övrigt	6.50 Övrigt	
1.60 Eldstadsplan		3.70 Insatsrör/foder				
1.70 Förbränningsluft.		3.80 Sotbeläggning				
1.80 Sotbeläggning		3.90 Övrigt				
1.90 Övrigt						

\* Brandskyddskontrollen har utförts i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter och allmänna råd (MSBFS 2014:6) rörande brandskyddskontrollen, vilket innebär att anläggningen huvudsakligen kontrolleras okulärt. Vid misstanke om felaktighet som inte kunnat konstateras okulärt kan särskild kontroll, innebärande mätning/provning, behöva utföras. Resultatet från en sådan särskild kontroll kan komma att redovisas separat.

\*\* Förklaring till positionsnummer framgår av tabellen ovan.

\*\*\* Information = Avvikelse/Notering om ett specifikt förhållande som är av viss betydelse. Noteringen kommer inte leda till någon tvingande åtgärd utan är mer av informativ karaktär.

\*\*\* Anmärkning = Avvikelse/Notering om ett specifikt förhållande som är av betydande karaktär. Särskilt föreläggande om åtgärd kan komma att utfärdas.





U1092

Åke Lindgren  
Lämmås 4286  
68300 Hagfors

### MÄTRAPPORT FRÅN RADONDOTTERMÄTNING

Mätplats: Lindås

Mättid: 900208 - 900424

I fastigheten/lägenheten har nedanstående radondotterhalter uppmätts. Mätningen är utförd med strålskyddsinstitutets spårfilmsdetektor enligt SSIs informationsblad i88-04 och metodbeskrivning nr 1 (88-11-03). Vid mätningen registreras radonhalten. För omräkning av denna till radondotterhalt (EER) har den uppmätta radonhalten dividerats med 2 enligt metodbeskrivningen.

#### RADONDOTTERHALT (EER)

Detektor nr	Placerad i rum	Radondotterhalt under mätperioden Bq/m <sup>3</sup> EER
DG131	Vardagsrum	42
DG064	Sovrum	44

**ÅRSMEDELVÄRDE FÖR RADONDOTTERHALTEN:** 40 Bq/m<sup>3</sup> EER  
(Beräknad enligt SSIs metodbeskrivning)

Mätrapporten upprättad 90.10.25

.....  
Anmärkningar:

## Radon i bostäder

Bäste undersökningsdeltagare,

Resultaten från de radonmätningar som genomförts i er bostad är nu klara. I bifogade mätrapport anges radondotterhalten under mätperioden i de uppmätta rummen samt beräknat årsmedelvärde för radondotterhalten i bostaden.

Medelvärdet för radondotterhalten i landets bostäder är ca 50 Bq/m<sup>3</sup>. Vid halter överstigande 200 Bq/m<sup>3</sup> kan statligt bidrag ges för åtgärder som sänker nivån. Vid nivåer mellan 100 och 200 Bq/m<sup>3</sup> bör halten sänkas om detta kan göras med enkla åtgärder.

I bifogade broschyr ges en del information om radon i bostäder och om radonsänkande åtgärder. Ytterligare information lämnas i första hand av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i kommunen.

Tack för medverkan i undersökningen.

Med vänliga hälsningar.



Eva Juslin  
Onkologiskt centrum

**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.

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Laila Lindgren

**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 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 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.