SKOGSMARK

Frågelista - lantbruk

Säljare: Elsa Wikenfors

Objekt: Fastigheten Gislaved Arnåsholm 1:7

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: Arnäsholm 1:7

Finns erforderliga bygglov? (__) Ja (__) Nej vet ej

Har energideklaration upprättats? (__) Ja (X) Nej

Om Ja, vilket datum: _____

1 b. När är byggnaden uppförd?

1928

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

Renovering på 1950-talet, därefter löpande

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

Ja, enligt ovan

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?

Äldre fuktskada vid murstock på övervåning. Färgsläpp på golv & väggar i källaren

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

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

Om egen brunn finns, har såvitt ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? (__) Ja (__) Nej
Om Ja, beskriv orsak: 2 personer har bott på gården och brunnen har aldrig sinat
När?

Har provtagning avseende vattnets kvalitet genomförts? (__) Ja (__) Nej
Om Ja, när: vet ej Bifoga rapport.

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

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

Om det finns eldstad i byggnaden, finns det några förelägganden? (__) Ja (__) Nej
Om Ja, beskriv:
Vid flera eldstäder, ange vilka:
Har skorstensbesiktning utförts? (__) Ja (__) Nej
Om Ja, vilket datum: Bifoga protokoll.
Har kontroll av radon utförts? (__) Ja (__) Nej
Om Ja, vilket datum: Bifoga protokoll.

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

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

Vilken typ av uppvärmning har byggnaden? När installerades systemet?

jordvärme

Vedpanna finns kvar som fungerar

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

Huset är gammalt, behov av underhåll

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

Nej

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

Nej

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Ekonomibyggnader

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

Namn på byggnad

Ladugård uppförd 1923
Lillstuga & brygghus troligen från 1920-tal

Är någon del av ekonomibyggnaderna uthyrda? (__) Ja (X) Nej

Om Ja, beskriv och bifoga avtal:

Finns det något föreläggande gällande ekonomibyggnaderna som köparen bör upplysas om? (__) Ja (X) Nej

Om Ja, beskriv:

Försäkring

Är byggnaderna försäkrade? (X) Ja (__) Nej

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

Länsförsäkringar

Är skog och mark försäkrade? (X) Ja (__) Nej

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

Skogsmark

Finns skogsbruksplan upprättad? (X) Ja (__) Nej

Om sådan finns, vem utförde den och när är den upprättad? 2026

Vill ni att fastighetsmäklaren hjälper till att beställa en skogsbruksplan/ordna att en sådan upprättas? (__) Ja (__) Nej

Finns några planerade åtgärder gällande skogsmarken? (__) Ja (X) 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 (X) Nej

Vid svar ja, bifoga kopia på avtal.

Finns det naturvårdsavtal eller biotopskydd? (__) Ja (X) Nej

Vid svar ja, ange vad och omfattning:

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Finns kultur- eller fornlämningar på skogsmarken? (__) Ja (X) Nej
Vid svar ja, vad finns och var är de belägna på fastigheten?

Åker och betesmark

Är arealen täckdikad? (X) Ja (__) Nej
Vid svar ja, är hela arealen täckdikad eller vilka områden har täckdikats samt när har det utförts? delar av för länge sedan

Har behovsdikning utförts? (__) Ja (__) Nej
Vid svar ja, vilka områden berörs och när har det utförts?

Är markkartering utförd? (__)Ja (X) Nej Datum:

Finns kultur- eller fornlämningar på åker och betesmarken? (__) Ja (X) Nej
Vid svar ja, vad finns och vart är de belägna på fastigheten?

Har fastigheten del i dikningsföretag?
(__) Ja (__) Nej (X) Vet inte

Arrenden, servitut och andra rättigheter och belastningar

Finns det något arrende som belastar fastigheten? (__) Ja (X) Nej
Vid svar ja, bifoga avtalet

Finns det några oinskrivna servitut eller övriga nyttjanderätter på fastigheten?
(__) Ja (X)
Nej Vid svar ja, bifoga kopia på avtal.

Finns det någon byggnad på ofri grund, byggnaden står på fastigheten men ägs av annan?
(__) Ja (X) Nej
Vid svar ja, bifoga kopia på avtal

Finns det någon byggnad ingående i försäljningen som helt eller delvis står på annans mark?
(__) Ja (X) Nej
Vid svar ja, bifoga kopia på avtal.

Finns det några andra avtal som är viktiga att upplysa köparen om?
(X) Ja (__) Nej
Vid svar ja, bifoga kopia på avtal eller notera muntliga avtal nedan:
Jordbruksmarken är muntligt upplåten
Är uppsagd

Samfälligheter

Har fastigheten andel i samfälligheter som innebär kostnader eller intäkter eller någon annan typ av insats? (__) Ja (X) Nej
Om Ja, vilken/vilka samfälligheter och beskrivning av intäkter/utgifter?

Vindkraft/Solcellspark

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

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 följer med fastigheten och hur många ha krävs för fler jakträtter?

Är jakträtten på något sätt upplåten? (__) Ja (X) 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

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 (__) 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.

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Vägar

Har fastigheten andel i någon gemensamhetsanläggning (GA) för väg? (__) Ja (X) Nej
Om ja ange namn på föreningen samt kontaktperson_____

Plogas vägarna vintertid? (__) Ja (X) Nej
Beskrivning_____

_____

_____

Kostnad per år _____

Har fastigheten andel i någon vägsamfällighet? (__) Ja (__) Nej
Om ja ange namn på samfälligheten samt kontaktperson_____

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

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

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 denne noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt tagit del av bilagda information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ånäshamn 260716

Ort och datum

Ort och datum

Kia Witenfors

Underskrift och namnförtydligande

Kia Witenfors

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift köpare

Köparen intygar härmed att denne 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

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

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, krypgrunder 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. Denne 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

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

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 denne 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 denne 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 denne kan bli skadeståndsskyldig om denne 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 denne upplyser köparen om de fel eller symptom som denne 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.

1.0 1.0 Copyright © 2025 Mäklarsamfundet System i Sverige AB