

Frågelista - Fastighet

Säljare Kamyar Zand Verdandivägen 16, 194 62 Upplands Väsby
Sara Monshizadeh Verdandivägen 16, 194 62 Upplands Väsby

Objekt Fastigheten Upplands Väsby Hammarby-smedby 2:93 med adress Verdandivägen 16, 194 62 Upplands Väsby

När förvärvades fastigheten?

1 maj 2014

När är byggnaden uppförd?

1 januari 1969

Finns erforderliga bygglov? ☒ Ja ☐ Nej

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

Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011). ☒ Ja ☐ Nej

Har energideklaration gjorts, och i så fall när? ☒ Ja ☐ Nej

Inbokad den 24 sep

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

Garage + hobbyrum byggt till en lägenhet (2:a) 2014 , entretrappa och gång på framsida 2016, sovrum och balkong (från före ägaren 1979), altan på baksidan samt altantak 2016.

Har du själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när? ☒ Ja ☐ Nej

Totalrenovering av insidan av fastigheten maj 2014: toalett nere 2014 nytt golv 2014 gjort om grunden med EPS cement 2014 målat om hela insidan av huset 2014 nytt kök + vitvaror 2014 elcentral utbytt i huset och en ny elcentral installerad i uthyrningsdel 2014 trappa renoverad 2014 Ny tvättstuga + tvättmaskin och torktumlare 2014 ledlampor i taket hela nedervåningen 2014 Nytt Badrum + golvvärme samt spabad installerad övre plan 2014 Lagt golv på vinden 2014 Alla element utbytta 2014 byte av golv övervåning samt nedre plan (äkta design parkett) 2014 alla inredningar utbytta 2014 uthyrningslägenhet byggd av garage+ hobbyrum 2014 ny entré dörr 2015 plus entretrappa och gång framsida 2016 Höghastighets Fiber installerad 2015 Altan baksida, tak samt nya träpaneler på fasadväggen längst altanen 2016 Utedel parkering, samt sidan av huset ny stenläggning 2017 Taket på huset samt fasadplåt utbytta 2016 Kyl&frys utbytt 2021 nya fönster hela huset 3 lags plus utbyte av altandörrar, balkongdörr samt dörr hyreslägenhet

JS00349

Sida 1 av 6

2016 Spabad installerad 2020 Installerad ny luftvärmepump nedre plan, samt ny installation av luftvärmepump på övervåning 2022 Ny bod för förvaring byggd 2023 2024 BilEladdare installerad 2025 renovering av förråd under trappan 2026 renovering av hall med nya garderober 2026 målat om hela insidan av huset i alla rum +trappa Byte av trapppräge (glas) på övreplan 2026

Har du 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, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

Har du observerat eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatteneller avloppssystemet, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

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

☐ Ja ☒ Nej

Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

Antal personer i hushållet:

7

Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

Kommunalt vatten

Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

Kommunalt vatten

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

☐ Ja ☒ Nej

Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

Har företrädare för myndighet (t.ex. byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

HAR KONTROLLER UTFÖRTS AVSEENDE:

Radon, och i så fall när?

☒ Ja ☐ Nej

2014

Skorsten, och i så fall när?

☐ Ja ☒ Nej

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

☐ Ja ☒ Nej

Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

4

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

Härmed intygas att ovanstående frågor
noggrant besvarats samt att jag/vi tagit del av
informationen rörande ansvaret för
fastighetens skick på omstående sida.

.....

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 ska 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 ska 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 överhuvudtaget 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 ska 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 en 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 ska 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 m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före 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 numera 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, s.k. 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 återropa 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 återopas 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 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.