

## Frågelista - Bilaga till köpekontrakt

**Säljare** Sofia Johansson Andel 1/2  
Ormebäcksgatan 11 H, 416 78 Göteborg 073-372 86 08  
sofajohansson.traduction@gmail.com

Robert Björk Andel 1/2  
Ormebäcksgatan 11 H, 416 78 Göteborg 073-994 78 42  
bjork.robban@gmail.com

**Objekt** Tomträtten till fastigheten Göteborg SÄVENÅS 142:92, med adress  
Ormebäcksgatan 11 H, 416 78 Göteborg.

**Frågor att besvara om fastigheten** Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?

Tillträdesdag 2014-02-20.

---

1 b. När är byggnaden uppförd?

År 1962.

---

1 c. Finns erforderliga bygglov?

Ja.

---

1 d. Finns slutbesked (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011) alternativt slutbevis (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011)?

Nej.

---

1 e. Har energideklaration gjorts? När?

Ja, Energideklaration 2013-11-26 utförd av Anticimex AB.

---

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

Badrum övervåning år 2014. Föregående ägare tvättstugan.

---

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

Ja, se 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?

Nej.

---

---

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?

Ej enskilt avlopp.

---

---

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

Ej enskild brunn.

---

---

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När? Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?

Kommunalt vatten.

---

---

5 c. Antal personer i hushållet:

5 personer i hushållet.

---

---

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

Nej.

---

---

7. Har ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, 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.

---

---

9a. Har kontroller utförts avseende radon? När?

Ja, långtidsmätning/Radonmätning med spårfilm 2003-03-13, av MRM (mark radon miljö)

---

---

9b. Har kontroll utförts avseende skorsten? När?

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.

Ja, mindre läckage stupröret på entrésidan ska åtgärdas inom kort. Armaturen i badrummet på övervåningen tillfälligt trasig, ersättningsdel restad till 12/12.

---

---

11. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

4 st till ytterdörr, 2 st till altandörren, 1 till tvättstugan, 2 st till friliggande förråd, 1 nyckel till fönstren i köket

---

---

### **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 bilagd information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Göteborg 2022-11-11

Ort och datum

*Sofia Johansson*

Sofia Johansson

Göteborg 2022-11-11

Ort och datum

*Robert Björk*

Robert Björk

# 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 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 huvudtaget 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.

**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 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.