



GBGFAST

GÖTEBORGS FASTIGHETSFÖRMEDLING

INFORMATIONSMÅTTNING

Kompletterande information

Adress/fastighet som avses _____

När förvärvades fastigheten? _____ När är byggnaden uppförd? _____

Finns erforderliga bygglov? _____ Har energideklaration gjorts? När? _____

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

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

Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel? Dränering, fuktisolering eller fuktgenomslag. Fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen/byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

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?

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? När?

Har provtagning skett? När? _____

Vad ingår i köpet? (T ex. micro, hatthylla, garderober, tvättmaskin, torktumlare, sängskåp, loftsäng etc.)

Vad ingår ej i köpet? _____

SIGNATUR

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

9. Har ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

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

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

Se vidare bilaga

Hur många nycklar ingår i bostaden? _____

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 angivit svaret. Observera också att fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Underskrift säljare

Säljaren intygar härmed att denne noggrant försökt besvara ovanstående frågor.

Ort och datum

Namn

Underskrift köpare

Köparen intygar härmed att denne tagit del av de svar säljaren avgivit.

Ort och datum

Namn

SIGNATUR

Fast/lös egendom

Ibland uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med köpet. Oenighet kan exempelvis uppkomma om säljaren i samband med avflyttning tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan lämnar vi de råd och anvisningar som Fastighetsmäklarförbundet FMF tillämpar.

I Jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet.

Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Uppräkningen är inte uttömmande. Man brukar säga att om det finns en ändamålsgemenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det).

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsgemenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR ÄR FÖLJANDE:

- *Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)*
- *Ledningar för el och VA*
- *Stängsel*
- *Flaggstång med lina*
- *Träd och buskar*
- *Naturlig gödsel*
- *Solur*
- *Brevlåda*
- *Sandlåda*
- *Grindar*
- *Torkvinda*
- *Flytbrygga*

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR ÄR FÖLJANDE:

- *Garderober och garderobsinredning*
- *Duschkabin*
- *Kylskåp*
- *Inmonterad mikrovågsugn*
- *Toalett och badrumsinredning*
- *Persienner*
- *Frys*
- *Stega för sotning*
- *Inbrottslarm*
- *Spisfläkt*
- *Mangel*
- *Brandlarm*
- *Badkar*
- *Fönsterluckor*
- *Hatthylla*
- *Badrumsskåp*
- *Radiatorer*
- *Kamin*
- *Torktumlare*
- *Parabolantenn*
- *Tvättmaskin*
- *Torkskåp*
- *Porttelefon*
- *Centralsugare*

Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. Som exempel kan nämnas lamellgardiner. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte. Mäklaren ska ta vid behov upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet.

Köparens och säljarens ansvar

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

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, d.v.s fel i fastigheten som köparen inte kan upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är rekommenderat 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, d.v.s. 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 i ett senare skede, 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, så kallad 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 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 denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

SÄLJARENS 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 uttalande betraktas inte som utfästelse.

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.

Byggnadsinformation

Byggår: _____ Antal rum: _____ Varav sovrum: _____

Fasadmaterial:

Eternit Tegel Trä Puts Träpanel

Stålplåt Kalksandsten Fjällpanel Mexisten Lärkträ

Annat: _____

Stomme:

Betong Blåbetong Lättbetong Tegel Sten

Trä Siporex Annat: _____

Fönster:

2-glas 3-glas Energiglas Isolerrutor

Annat: _____

Tak:

Betongpannor Eternit Papp Treläcktspapp Tegel Plåt

Rostfri plåt Shingeltak Sadeltak Pulpettak Takduk

Annat: _____

Grundläggning:

Betongplatta Plintar Pålar Platta på mark Källare Krypgrund

Souterräng Annat: _____

Uteplats:

Balkong Terrass Altan Veranda Storlek: _____ Väderstreck: _____

Ungefär när är det sol? Skillnad mellan årstiderna? _____

Parkering:

Garage Carport Uppfart Gatan

SIGNATUR

Maskinell utrustning

ANGE INKÖPSÅR OCH MÄRKE

Spis/häll: _____

Ugn: _____

Fläkt: _____

Mikrovågsugn: _____

Diskmaskin: _____

Kyl: _____

Frys: _____

Vinkyl: _____

Tvättmaskin: _____

Torktumlare: _____

Torkskåp: _____

Centralsugare: _____

Panna: _____

Varmvattenberedare: _____

Annat: _____

Tekniska detaljer

Typ av uppvärmning: _____

Typ av ventilation: _____

Finns golvvärme? Var? _____

Är golvvärmen vattenburen eller elburen? _____

Om det finns eldstäder, eldas det kontinuerligt i dem? _____

Är eldstaden provtryckt? När? _____

Är eldstaden sotad? När? _____

Finns i så fall sotningsprotokoll/provtryckningsprotokoll? _____

Huvudsäkring (ampere): _____

Ålder på elstammar: _____

Ålder på V/A ledningar: _____

Typ av vatten (enskilt, kommunalt): _____

TV-anslutning: _____ Leverantör: _____

Internetanslutning: Inget Bredband Fiber Leverantör: _____

Fabrikat och bevakningsgrad av larm: _____

Försäkringsbolag: _____

Fullvärdesförsäkrat: _____

Ingår försäkring mot skadedjur: _____

Har mätning av radon utförts? _____

Mätvärde, ange i: Bq/m³ _____ Våningsplan: _____

Fördelar, del 1

Vad gillar du med din bostad, stort som smått?

INTERIÖR

Vad är unikt med just ditt hem? - ex. planlösning, takhöjd, tidstypisk charm, etc.

EXTERIÖR / TRÄDGÅRD

Vad är unikt med just ditt hus/tomt? - ex. pool, garage, uteplats, utsikt, plantering etc.

ÖVRIGT

Är det något annat positivt du vill upplysa om som kan intressera spekulanterna?

SIGNATUR

Fördelar, del 2

OMRÅDE

Skolor/Förskolor (ange gärna avstånd till närmaste):

Affärer - närbutik eller centrum (ange gärna avstånd till närmaste):

Idrott och fritid - gym, sporthall, bad, föreningar (ange gärna avstånd till närmaste):

Natur och läge - är det något annat du vill upplysa kring ditt område?

Kommunikationer - avstånd och tid till hållplats, typ av linje och destination:

Rumsbeskrivning

Hall

Kulör/material på golv: _____
 Kulör på väggar: _____
 Material på fönsterbänk: _____
 Övrigt: _____

Säkerhetsdörr _____ Dimmer _____ Stuckatur _____

Garderober (antal)

Platsbyggda _____
 Inbyggda _____
 Fristående _____
 Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck _____

Balkong

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

Uteplats

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

Badrum 1

Kulör/material på golv: _____
 Kulör/material på väggar: _____
 Övrigt: _____

Dimmer _____ Spotlights (tak) _____ Stuckatur _____
 Förberett för tvättmaskin _____ Golvvärme (vatten) _____ Golvvärme (el) _____

Badrumsutrustning

WC _____ Vägghängd WC _____ Badkar _____
 Dusch _____ Takdusch _____ Skjutdörrar _____
 Vikbara glasdörrar _____ Draperi _____ Duschkabin _____
 Handfat _____ Handfat m. kommod _____ Handdukstork _____
 Spegel _____ Spegelskåp _____ Förvaringskåp _____

	Märke	Årtal
Tvättmaskin	_____	_____
Torktumlare	_____	_____
Kombinerad tvätt/torkmaskin	_____	_____

Kök

Kulör/material på golv: _____
 Kulör på väggar: _____
 Köksinredning, färg/märke/årtal: _____
 Bänkskiva - färg/material: _____
 Stänkskydd/kakel - färg/material: _____
 Matplats, max sittplatser: _____
 Övrigt: _____

Dimmer _____ Spotlights (över bänk) _____ Spotlights (tak) _____
 Skafferier (inbyggt) _____ Städskåp (inbyggt) _____

Köksutrustning

	Inb* Int**	Märke	Årtal
Kyl:	_____	_____	_____
Frys:	_____	_____	_____
Kyl/frys	_____	_____	_____
Mikrovågsugn:	_____	_____	_____
Diskmaskin:	_____	_____	_____
Induktionshäll:	_____	_____	_____
Keramisk häll:	_____	_____	_____
Spis (med ugn):	_____	_____	_____
Ugn:	_____	_____	_____
Varmluftsupgn:	_____	_____	_____
Fläkt:	_____	_____	_____
Vinkyl:	_____	_____	_____
Kaffemaskin:	_____	_____	_____
Annat: _____	_____	_____	_____
Annat: _____	_____	_____	_____

Fransk balkong

Väderstreck _____

Balkong

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

Uteplats

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

* Inbyggd/** integrerad

Badrum 2

Kulör/material på golv: _____
 Kulör/material på väggar: _____
 Övrigt: _____

Dimmer _____ Spotlights (tak) _____ Stuckatur _____
 Förberett för tvättmaskin _____ Golvvärme (vatten) _____ Golvvärme (el) _____

Badrumsutrustning

WC _____ Vägghängd WC _____ Badkar _____
 Dusch _____ Takdusch _____ Skjutdörrar _____
 Vikbara glasdörrar _____ Draperi _____ Duschkabin _____
 Handfat _____ Handfat m. kommod _____ Handdukstork _____
 Spegel _____ Spegelskåp _____ Förvaringskåp _____

	Märke	Årtal
Tvättmaskin	_____	_____
Torktumlare	_____	_____
Kombinerad tvätt-/torkmaskin	_____	_____

Vardagsrum

Kulör/material på golv: _____
 Kulör på väggar: _____
 Material på fönsterbänk: _____
 Övrigt: _____

Dimmer _____ Enkelsäng _____ Dubbelsäng _____
 Arbetsplats _____ Låshörna _____ Matsalsbord _____
 Stuckatur _____

Fransk balkong

Väderstreck _____

Balkong

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

Uteplats

Inglasad _____
 Infravärme _____
 Väderstreck _____

Sovrum 1

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Sovrum 4

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Sovrum 2

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Sovrum 5

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Sovrum 3

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Sovrum 6

Kulör/material på golv: _____
Kulör på väggar: _____
Material på fönsterbänk: _____
Övrigt: _____

Dimmer
Stuckatur

Enkelsäng
Arbetsplats

Dubbelsäng
Låshörna

Garderob (antal)

Platsbyggda _____
Inbyggda _____
Fristående _____
Skjutdörrar _____

Fransk balkong

Väderstreck

Balkong

Inglasad
Infravärme
Väderstreck

Uteplats

Inglasad
Infravärme
Väderstreck
