Frågor till köpekontraktet

1 a. När förvärvades bostadsrätten?

2024-02-02

1 b. Vad är lägenhetens boarea och eventuella biarea?

81 kvm

1 c. Hur stor är din månadsavgift till föreningen?

Grundavgiften är 5337:-

1 d. Är din lägenhet pantsatt? I så fall till vilken kreditgivare?

Ja hos Swedbank.

1 e. Känner du till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?

Ja 4,5%

1 f. Har du några skulder till föreningen?

Nej

2. Har det under din boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten? I så fall när och vad?

2024: Målning av väggar i kök/ vardagsrum, tagit ner en icke bärande vägg där kyl frys tidigare fanns, byggt en mindre tv-vägg, ny tvättmaskin. 2025: Ny tvättkommod och badrumsskåp, 2026: Målning av väggar i sovrummen

3. Har du observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten? När?

Parkettgolvet under kylskåpet har lagats och återställts efter en tidigare vattenläcka från kylen.Efter att en mindre vägg tagits bort har parketten i det området återställts tillfälligt. Inför tillträdet kommer säljaren att åtgärda ytan under köksbor

4. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten- eller avloppssystem? När?

Nej

5. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i yttervägg, golv eller tak? När?

Nej

6. Om eldstad finns i lägenheten, har du observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller eldstaden i lägenheten? När?

Inte aktuellt.

7. Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens maskinella utrustning (spis, kyl, frys, tvätt- och diskmaskin o. dyl.)? När?

Nej

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

Nej

9. Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?

5

10. Vad ingår i köpet?

Inbyggd garderob med Elfa-system i hallen, Side-by side kyl och frys, inbyggd micro, toalett- och badrumsinredning, klädkammare med även den med smarta Elfa system, persienner, badrumsskåp, tvättmaskin+torktumlare

11. Vad ingår inte i köpet?

lös inredning

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.

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.

Sådana föremål som föreningen har tillfört lägenheten, exempelvis vitvaror och badrumsinredning, ingår alltid i köpet; bostadsrättshavaren äger ju inte föremålen utan det gör föreningen. Det gäller även om bostadsrättshavaren skulle ha bytt ut föremålen, exempelvis ersatt föreningens vitvaror med nya i samband med en köksrenovering. De nya vitvarorna kommer att ägas av föreningen och därmed ingå i köket. I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör: sådana föremål som skulle ha utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i bostadsrättsköpet.

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

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR ÄR FÖLJANDE:

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

Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. Som exempel kan nämnas lamellgardiner. I sådana fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte. Man kan alltså avtala om att ett visst föremål ska ingå i köpet, trots att det normalt inte hade ingått. Omvänt gäller att man kan bestämma att ett visst föremål inte ska ingå i köpet, trots att det normalt hade ingått. Mäklaren ska ta vid behov upp frågan om vad som ingår i köpet 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

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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då reglerna inte passar sig bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Informationen i objektsbeskrivningen är grundad på uppgifter från säljaren och den aktuella föreningen. Uppgifter från säljaren kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En bostadsrätt köps i befintligt skick om annat inte avtalas mellan köparen och säljaren. En köpare har en undersökningsplikt. Säljare och mäklare uppmanar köparen att före köpet undersöker bostaden noga eftersom en köpare inte kan få ersättning av säljaren i efterhand för sådana fel och brister som en köpare borde ha märkt vid undersökningen. Som privatperson kan det vara svårt att göra besiktningen, då kan en besiktningsman anlitas till hjälp. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar eller upprustningar, höja avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning. En köpare bör även före köpet besöka och titta på föreningens gemensamma utrymmen som källare, vind och tvättstuga. Mäklaren utför ingen besiktning av bostaden och har ingen skyldighet att undersöka närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. En köpare bör gå igenom bostaden före köpet och testa att saker och ting fungerar som de ska. Särskild uppmärksamhet bör ägnas i fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara extra vaksam på eventuella tecken på läckage under diskbänk och i badrum eller annat våtrum bör golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp kontrolleras. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste köparen gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullfölja sin 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 leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade ”livslängd”.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har inte någon generell upplysningsskyldighet som motsvarar köparens undersökningsplikt i egentlig mening. 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.

UTFÄSTELSE

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

Underskrift säljare
Säljaren intygar härmed att denne noggrant försökt besvara ovanstående frågor och tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Ort och datum

Signatur

Signatur

Underskrift köpare
Köparen intygar härmed att denne tagit del av de svar säljaren avgivit i frågelistan och tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Ort och datum

Signatur

Signatur