

Frågelista - Bostadsrätter

Säljare	Iris Domeij, Bangårdsgatan 24A, 831 57 ÖSTERSUND
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 1102 (1102) med adress Jägarstigen 2, 832 47 FRÖSÖN, i föreningen Brf Jägarstigen, 769636-1489

Frågor att besvara om bostadsrätten:

- 1 a.

När förvärvades bostadsrätten?

2018-11-02

1 b.

Vad är lägenhetens yta?

26 kvm
- 1 c.

Hur stor är din månadsavgift till föreningen?

2 572 kr
- 1 d.

Är din lägenhet pantsatt, och i så fall till vilken kreditgivare?

Nej
- 1 e.

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

Nej
- 1 f.

Har du några skulder till föreningen?

Nej
2.

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

Ja, Samtliga lägenheters balkonggolv (betonggolv) renoverades i augusti 2020. Ledningar relinade i köket november 2024 i min lägenhet (1102) och 1103 efter vattenskada i 1103. Inte jag som låtit utföra dessa men tänkte att de var värd att nämna som förbättringar. Några reparationer för saker som varit trasig eller gått sönder i lägenheten har jag aldrig behövt göra.
3.

Har du observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten, och i så fall när?

Ja, I lägenheten bredvid, 1103, upptäcktes vattenläcka i november 2024, efter det gjordes fuktmätning i angränsande lägenheter inklusive min (för att utesluta ev. misstankar) och det kom tillbaka utan anmärkning. 1103 har sedan dess rivits ut och torkats och det finns inga misstankar kvar om fukt i den eller närliggande lägenheter.

Vet inte om dessa är relevant för min lägenhet men för säkerhets skull skriver jag upp det.
4.

Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten- eller avloppssystem, och i så fall när?

Ja, Enligt OVK-protokoll från kontroll 2022 mättes ventilationen från badrummet OK köksfläkten noterades som svag, alltså inget som var under gränsvärdet och behövde åtgärdas enligt protokoll.
5.

Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i yttervägg, golv eller tak, och i så fall när?

Ja, Äldre balkongdörr och fönster gör att de såklart inte är lika isolerande som nya 3-glas men jag skulle inte säga att det drar kallt. Visst är det något svalare just alldeles vid fönster/balkongdörr när det är -30 ute men inget som jag i min lägenhet upplevt som ett vardagsproblem. Enda gången jag upplevt problem med låga temperaturer i lägenheten var när elementsystemet behövde luftas hösten 2024, och efter det gjorts i samtliga lägenheter har jag inte alls upplevt några problem.
6.

Om eldstad finns i lägenheten, har du observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller eldstaden i lägenheten, och i så fall när?

Nej
7.

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

Ja, Radonmätning gjordes 2024 och uppmätte halter över gränsvärdet i lägenhet 1102. Efter jämförelse med andra lägenheter som samtliga låg på bra nivåer stack värdet ut orimligt mycket, vid uppsamling av mätarna i 1102 de enda mätarna som var placerade helt fel enligt anvisningarna. Mätningen anses därför vara felaktig och ny mätning ska göras i lägenheten under nästa mätperiod.
9.

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?

3 st

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

Signeras digitalt

Säljare

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

Köpare

Härmed intygas att jag/vi tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Underskrift Köpare

Namnförtydligande Köpare

Bilaga till frågelista

Information om köparens undersökningsplikt m.m

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt	Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.
Köparens undersökningsplikt	Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.
Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick	För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.
Avtalsfrihet	Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda felförsäkring tecknas för objektet.