

Frågelista

Bilaga till överlåteleseavtalet

Säljare Alexander Jacobs
Moa Lindh

Bostad Lägenhet till lägenhet nr 125 med adress Disponentgatan 7B, 741 39 KNIVSTA, 1102 i föreningen Brf Disponenten i Knivsta, 769626-0061

Frågor att besvara om bostadsrätten:

- 1a. **När förvärvades bostadsrätten?**
2019-12-11
- 1b. **Vad är lägenhetens yta?**
132m²
- 1c. **Hur stor är din månadsavgift till föreningen?**
9 558
- 1d. **Är din lägenhet pantsatt? (Finns lån med bostaden som säkerhet?)**
Ja, SEB
- 1e. **Känner du till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?**
Ja, Styrelsen har under våren, före det att Riksbanken började sänka räntan, indikerat avgiftshöjningar. Styrelsen har i dagsläget säkert en mer uppdaterad prognos.
- 1f. **Har du några skulder till föreningen?**
Nej
2. **Har det under din boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten?**
Ja, 2020 automatiska markiser samt kompletterande insynsskydd övre balkongen. 2022 ny tvättmaskin. 2023 AC/luftvärmepump 2024 induktionsspis och ny diskmaskin
3. **Har du observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten?**
Ja, 2021 - augusti: Kondensvatten hade runnit ut på golvet under kyl och frys på grund av att kylskåpsdörren inte stängts ordentligt. Kyl och frys lyftes bort, golvet torkades och en fläkt fick ventilera utrymmet under ett antal dagar. Parketten klarade sig bra med endast mindre mörknader i några enstaka skarvar. Riksbyggen fastighetsförvaltning genomförde därefter en fuktmätning som visade på exakt samma värden som i resten av lägenheten. Nya droppskydd av senaste standard köptes in och kyl och frys flyttades därefter tillbaka.

4. **Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten- eller avloppssystem?**
Nej
5. **Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i yttervägg, golv eller tak?**
Nej
6. **Om eldstad finns i lägenheten, har du observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller eldstaden i lägenheten?**
Finns ej
7. **Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens maskinella utrustning (spis, kyl, frys, tvätt- och diskmaskin o. dyl.)?**
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?**
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

Säljarna intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor, samt att han tagit del av informationen rörande ansvaret för bostadsrättens skick på omstående sida.

Köpare

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och Datum

Ort och Datum

Alexander Jacobs

Underskrift köpare

Ort och Datum

Ort och Datum

Moa Lindh

Underskrift köpare

Säljarens och köparens ansvar för bostadens skick

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska 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 kontraktssdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev. tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra 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 upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren 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.