ENTRÉ | FASTIGHETS FÖRMEDLING

Frågelista - bostadsrätt

Säljare Adam Kaaling

Objekt Bostadsrätten till lägenhet nr 75 med adressen Kaflegatan 3B, 46140 Trollhättan i bostadsrättsföreningen Riksbyggen Brf Trollhättehus Nr 5 (org.nr 763000-2124)

Frågor att besvara om bostadsrätten

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen? 2015

1 b. Vad är lägenhetens yta? 58 kvm

1 c. Hur stor är månadsavgiften till föreningen och vad ingår i den?

3456kr värme o kallvatten TV via antennkabel

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

Ja Länsförsäkringar

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

Nej

1 f. Har du/ni några skulder till föreningen?

Nej

MSF 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se

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

Renoverat i hall 2020 oktober, 2019 badrum, 2017 kök, 2016 sovrum byte dörrar 2017. Ny El från sekund EL 2019

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

Nej

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

Nej

5. Har du/ni 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/ni observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller eldstaden i lägenheten? När?

—

MSF 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se

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

Nej

9. Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?

3st

10. Ingår något förråd i bostadsrätten tex källar/vindsförråd?

Matkällar + Vindsförråd

Upplåten mark

11. Ingår någon upplåten mark i bostadsrätten?

Gemensam gård med grillplats

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 bilagda information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

20210712

Ort och datum

Adam Kaaling

Adam Kaaling

MSF 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se

Underskrift köpare

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt bilagda information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Ort och datum

Underskrift och namnförtydligande

Ort och datum

Underskrift och namnförtydligande

MSF 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se

ANSVAR

BILAGA TILL FRÅGELISTA

Information om köparens och säljarens ansvar för bostadsrättens skick mm

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 upplysningsskyldighet

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 överlåts 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 fel-försäkring tecknas för objektet.

MSF 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se

ENTRÉ | FASTIGHETS FÖRMEDLING

Underlag för driftskostnader - Bostadsrätt

Säljare Adam Kaaling

Objekt Bostadsrätten till lägenhet nr 75 med adressen Kaflegatan 3B, 46140 Trollhättan i bostadsrättsföreningen Riksbyggen Brf Trollhättehus Nr 5 (org.nr 763000-2124)

För bostadsrätt ingår de flesta driftskostnaderna i årsavgiften, men exempelvis bostadsrättstillägg till hemförsäkringen och hushållsel brukar anses utgöra driftskostnader. Om du har haft andra driftskostnader anger du även dessa.

Ta fram dina räkningar för närmast föregående år. Om du inte har tillgång till alla räkningar, kontakta leverantören av aktuell tjänst. Skriv sedan ned respektive månadskostnad i fälten nedan.

Hushållsel kr/mån: 300

Hemförsäkring kr/mån: 156

Bostadsrättstillägg kr/mån: _____

Övrigt

Parkering 100 kr/mån

Parkering EL 170 kr/mån

_____ kr/mån

Antal personer i hushållet 2 st

Tid uppgifterna om driftskostnad baseras på _____

Underskrift säljare

2021-07-12
Ort och datum

Adam Kaaling
Adam Kaaling

Mspecs 1.0 Copyright © 2021 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Entré Fastighetsförmedling
Storgatan 30, 461 30 Trollhättan
Org.nr: 556769-5365

Telefon +46770878800
trollhattan@entrefast.se
www.entrefast.se