LF Fastighetsförmedling

Objektnummer: V-SH-007106

Frågelista

Bilaga till överlåteleseavtalet

Bostad Lägenhet till lägenhet nr 633 med adress Topasgatan 71, 421 48 VÄSTRA FRÖLUNDA, 1301 i föreningen Brf Topasgården, 769616-1954

Frågor att besvara om bostadsrätten:

1. **Vilket år köptes bostadsrätten?**

   2019

2. **Hur stor är bostadsrätten? (Boarea)**

   72 m²

2b. **Biarea**

   Ej angivet

3. **Vad är månadsavgiften till föreningen och vad ingår i den?**

   5 463 kr/månad
   I månadsavgiften ingår: Värme, Vatten och avlopp, Fiber, Sophantering
   Övrigt: Förråd

4. **Finns det lån som belastar bostadsrätten idag? (d.v.s. finns bostadslån med bostadsrätten som säkerhet?)**

   Ja

5. **Känner du till om föreningen beslutat eller diskuterat någon höjning av månadsavgiften?**

   Ja

5b. **Beskriv vad som beslutats eller diskuterats**

   Höjning av månadsavgift med 3% fr.o.m 1/1-2027

6. **Har du några skulder till föreningen?**

   Nej

7. **Har du, utöver normalt underhåll, utfört om-tillbyggnads - eller reparationsarbeten i bostadsrätten?**

   Ja

7b. **Ange vad som gjorts och när**

   2023 byttes termostat i alla element.

8. **Har du observerat eller finns misstanke om fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i bostadsrätten?**

   Nej

9. **Har du observerat eller finns misstanke om brister eller fel i bostadsrättens värme- och/eller ljudisolering i yttervägg, lägenhetsskiljande vägg, golv och tak?**

   Nej

10. **Har någon myndighet utfärdat förelägganden mot bostadsrätten eller/och har du observerat eller misstänkt brister eller fel i bostadsrättens el-,gas-,ventilation-,vatten-, eller avloppssystem?**

    Nej

11. **Är eventuell eldstad i bostadsrätten i bruk? Finns det något förbud mot att använda eldstaden? Har du observerat eller misstänkt några sprickor i eldstaden eller i skorstenen?**

    Finns ej

12. **Har du/ni i övrigt observerat eller misstänkt andra fel eller brister i bostadsrätten som köparen bör upplysas om?**

    Nej

13. **Hur många nycklar finns det totalt till bostadsrätten?**

    3

14. **Är någon nyckel borttappad?**

    Nej

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.

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 kontraktsdagen. 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.