



# BJURFORS

## FRÅGELISTA SÄLJARE



ELFI Fastighetsförmedling AB  
Bjurfors Södermalm  
Besöksadress: Götgatan 99, 116 62 Stockholm

Telefon: 08-520 261 20  
sodermalm@bjurfors.se  
Org.nr: 559148-1832

## UPPGIFTER OM LÄGENHETEN

**Adress:** Högbergsgatan 24

**Storlek i kvm:** 45

**Ev biarea:**

**Finns mätprotokoll:**

*Denna area kan av olika skäl vara felaktig, den köpare som anser arean är av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning*

**Antal trappor:** 0,5

**Hiss:** Ja

**Lägenhetsnummer:** 1002

**Avgift:** 2746kr

**Vad ingår i avgiften:** Vatten, bredband, TV basutbud

**Känner ni till några ev. avgiftshöjningar:** Nej

**Drifkostnad/månad: (el, försäkring, gas)**

**El:** 130

**Försäkring:** 230

**Gas:**

**Övrigt:**

**Hur många uppsättningar nycklar finns det till lägenheten:** 3,5

**Är det lyhört i lägenheten:** Ja

**Takhöjd:** 270cm

---

## ELDSTAD

**Om ja, vilken typ:**

**Om nej, finns det möjlighet att ansluta:**

**Används den idag:**

**När är den senast provtryckt:**

---

## BALKONG/UTEPLATS/TERRASS

**Om ja, vilken typ:**

**Mellan vilka klockslag är det sol på balkongen ca:**

**Storlek i kvm ca:**

**Väderstreck:**

---

## EL & FÖNSTER

**Är det 2-fas eller 3-fas i kök:**

**Är det 2-glas- eller 3-glasfönster:** 2

## RENOVERINGAR (vad är renoverat och vilket årtal)

**Kök:** Ca 2011, helrenovering. Ny spis ca 2020.

**Badrum:** 2021, helrenovering.

**Ytskikt:**

**Finns det något övrigt som inte kommer ingå i köpet:**

**Vet ni vilka väggar som är bärande:**

**Finns innerdörrar på plats eller i förråd:**

**Vad ingår i köpet (garderober, tvättmaskin, hatthylla, gardinstänger, etc):** Garderober, hatthylla.

**Bevarade Originaldetaljer:** Golv, fönster.

---

## OM FASTIGHETEN

**Finns tillhörande förråd till lägenheten:** Ja.

**Gemensam tvättstuga, var och antal maskiner:**

Samma plan, samma port, på andra sidan trappen. 2 tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en mangel.

**Storlek i kvm ca:** 4kvm

**Om ja, vart i huset (källare/vind):** En trappa upp i porten bredvid.

**Utseende (galler/hönsnät/full höjd/snedtak):** Full höjd, galler och hönsnät.

**Övriga gemensamma utrymmen (tex.föreningslokal, övernattningslägenhet, bastu, cykel- och barnvagnsrum, takterrass, motionsrum, hobbyrum, etc):**

**Gemensam gård (grill/sittgrupp/cykelställ):** Ja.

**Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några skador i lägenheten: (tex. El, fönster, våtutrymmen, golv, vitvaror)**

---

## **INFORMATION OM KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT**

### **Bostadsrätt**

#### **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 borde ha räknat 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 reoveringar, 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 överlåts 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 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.