



BJURFORS

UPPGIFTER OM DIN
BOSTAD INFÖR EN
LYCKAD FÖRSÄLJNING



BJURFORS

Säljarens uppgifter om bostaden

Dina uppgifter till objektbeskrivning

Som säljare ska man lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen. Objektet ska beskrivas på ett korrekt sätt. Om du som säljare lämnat en felaktig uppgift kan köparen ha rätt till prisavdrag. Vid allvarliga fel kan köparen ha rätt att häva köpet

Faktaunderlag till objektbeskrivningen

Fakta som omfattas av mäklarens kontrollskyldighet inhämtar mäklaren från berörd bostadsrättsförening och dess ekonomiska förvaltare. Utöver detta behöver vi som mäklare din hjälp med att bidra med så mycket information som möjligt

om bostaden. Detta för att vi ska kunna erbjuda bostadens spekulanter en utförlig bostadspresentation, enligt lag kallad objektbeskrivning. Det är du som säljare som ansvarar för informationen du lämnar i denna dokumentation som ligger till grund för objektbeskrivningen. Objektbeskrivningen kommer även att utgöra en bilaga till överlåtelseavtalet varför det är viktigt att du förser mäklaren med korrekt information.

Ditt/ert ansvar för utfästelser

Om du som säljare lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar ni för dessa. Köparen har inte någon undersökningsplikt avseende dessa förhållanden.

UPPGIFTER OM LÄGENHETEN

Adress: Heleneborgsgatan 19.....

Storlek i kvm: 173 kvm.....

Ev biarea:

Finns mätprotokoll: ja.....

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

Känner du till avgiftsförändringar. Om ja, när och vilken procentuella förändring:

.....

Driftkostnad per månad

El: Försäkring:

Gas: Övrigt:

Antal personer i hushållet: 4.....

Avgift:

Vad ingår i avgiften:

.....

.....

Finns förråd? Vart är det beläget: vind.....

Storlek ca: 2 st x 15 kvm.....

Utseende (snedtak/galler/hönsnät etc):

Högt i tak.....

Antal nycklar till lägenheten: 4.....

Är det lyhört i lägenheten: nej.....

Takhöjd ca:

Finns: Balkong Uteplats Terrass

Storlek i kvm ca:

Soltimmar när, ca:

Väderstreck:

Finns: Öppen spis Kakelugn Kamin

Är den godkänd att elda i: Ja Nej

När är den senast provtryckt: vet ej.....

Finns 3-fas el indraget i bostaden: Ja Nej Om nej, går det att ansluta:

Vet du vilka väggar som är bärande: Finns markerat i ritning

Är det 2- eller 3-glasfönster i bostaden: två

Finns alla innerdörrar på plats/i förråd: ja

RENOVERINGAR

Kök

Totalrenoverat år: 2004

Delvis renoverat enligt nedan:

	År		År
<input type="checkbox"/> Spis	2004	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	2004
<input type="checkbox"/> Ugn	2004	<input type="checkbox"/> Fläkt	2004
<input type="checkbox"/> Mikro	2004	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	2004
<input type="checkbox"/> Arbetsbänk	2004	<input type="checkbox"/> Fronter	2004
<input type="checkbox"/> Stänkskydd	2004	<input type="checkbox"/> Golv	2004
<input type="checkbox"/> Ytskikt	2004	<input type="checkbox"/> Övrigt:	
<input type="checkbox"/> Övrigt:		<input type="checkbox"/> Övrigt:	

Badrum

Totalrenoverat år: 2004

Delvis renoverat enligt nedan:

	År		År
<input type="checkbox"/> Badkar	2004	<input type="checkbox"/> Dusch	2004
<input type="checkbox"/> Blandare	2004	<input type="checkbox"/> WC	2004
<input type="checkbox"/> Handfat/kommod	2004	<input type="checkbox"/> Handdukstork	2004
<input type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input type="checkbox"/> Golv	2004	<input type="checkbox"/> Väggar	2004
<input type="checkbox"/> Övrigt:		<input type="checkbox"/> Övrigt:	

Övriga rum

Specificera utförda renoveringar (tex målning, slipa golv, dragit om el, gjort om planlösningen etc)

Typ av renovering	Rum	År
alla rum är målade	mellan 5 - 10 år sedan	
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Finns det något som inte

kommer ingå i köpet

(utgå från jordabalkens riktlinjer, se sida 10-11 i frågelistan för exempel):

.....

.....

Finns det något övrigt som kommer

ingå i köpet

(utgå från jordabalkens riktlinjer, se sida 10-11 i frågelistan för exempel):

.....

.....

Har du/ni observerat eller haft anledning att misstänka.....:

- fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten?
 Ja Nej Kommentar:
- brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten-, eller avloppssystem?
 Ja Nej Kommentar: Svag spolfunktion i toalett i lilla ♣
- Om eldstad finns i lägenheten, har du/ni observerat eller haft anledning att misstänka sprickor i skorsten eller i eldstaden i lägenheten?
 Ja Nej Kommentar:
- brister eller fel i lägenhetens maskinella utrustning (spis, kyl, frys, tvätt- och diskmaskin och dylikt)?
 Ja Nej Kommentar: diskmaskinen onknap fungerar ♣
- några andra brister eller fel i lägenheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig/er in i köparens situation.
 Ja Nej Kommentar: Små skador på några kakelplattor ♣
i badrumet, rust forekkommer på vissa elem ♣
.....

Vad är bäst med bostaden och området enligt dig/er:

Rymlig hemtrevlig gott om plats för stor familj och många vänner.....
Bra umgängesytor.....
Stort, rymligt, välkomnande praktiskt kök.....
Gott om plats både för socialt umgänge och att kunna dra sig tillbaka.....
Lilla lägenheten kan styckas av och bli enskild lägenhet igen, eller kontor.....
Eller hyra ut till inneboende student eller annat.....
Supertrevligt område. Lungnt och trevligt. Parker vatten. Bad och båtmöjlighet.....
Men också restauranger, affärer, nära till bussar, T bana all service.....

UPPGIFTER OM FÖRENINGEN

Namn på föreningen: BRF SKruven

Namn på kontaktperson:

Föreningens förvaltare:

Finns det:

Vart:

Hiss
.....

Cykelrum
Källare + gård

Barnvagnsrum
.....

Gästlägenhet
.....

Tvättstuga
.....

Utrustad med (tex tvättmaskin, torkskåp etc): Flera tvättmaskiner, torkskåp, torktumla

Gård/uteplats
Trevlig gård

Utrustad med (tex grill, möbler, lekplats etc): Grill, möbler, blommor

Garage/p-plats
.....

Kostnad och kötid (ca):

Övriga utrymmen
.....
.....

TV leverantör:

Bredband leverantör:

Ingår i avgiften Ja Nej

Ingår i avgiften Ja Nej

Hastighet:

Köparens och säljarens ansvar för bostadsrättens skick m m



Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall 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". Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m.

**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. föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

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.

Fast och lös egendom



Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan skall vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom.

I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. **Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.**

Som **fastighetstillbehör** räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet skall vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Exempel

- Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Stängsel
- Flaggstång med lina
- Buskar och träd
- Brevlåda
- Soptunna

- Sandlåda
- Oljetank
- Friggebod
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Solur
- Grindar
- Flytbrygga

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. **Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet.** Viktigt är att notera är härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten resp. byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet Jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om, att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är parabolantenn. När kabel-TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades parabolantennen till lös egendom, medan den numera enligt avgörande från Högsta domstolen får anses vara tillbehör till fastigheten. Fortfarande råder dock viss osäkerhet vad gäller den s.k. decodern varför köpare och säljare bör avtala huruvida den skall ingå.

Som **byggnadstillbehör** räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och är, ägnat för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det skall finnas en ändamålsgemenskap

eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel

- Garderober (inkl. inrednings detaljer)
- TV-antenn
- Parabolantenn
- Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Frys
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldammsugare
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.