Frågelistan

Objekt
Bostadsrätten till lägenhet nr 11503 med adressen Kvarnbygatan 51, 431 34 Mölndal i bostadsrättsföreningen BRF Kvarnbyfallet (org.nr 769630-0396)

1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen?
2024

1 b. Vad är lägenhetens boarea? Vad är lägenhetens biarea om sådan finns?
78 kvm boarea samt 2,5 kvm källarförråd.

1 c. Hur stor är månadsavgiften till föreningen och vad ingår i den?
Månadsavgiften är 5 371 kr. I avgiften ingår bostadsrättstillägg & uppvärmning.

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

1 e. Känner du/ni till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?
Föreningen inför individuell mätning och debitering (IMD) av el, varmvatten och kallvatten. I samband med införandet sänks årsavgiften med 3 %, samtidigt som el och vatten börjar debiteras efter faktisk förbrukning. Den totala boendekostnaden kommer därmed att variera med hushållets egen förbrukning. Planerad driftsättning under 2026. Mer information finns på föreningens hemsida under mäklarinformation: https://egrannar.se/brfkvarnbyfallet/sida/id/4749/

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

Wennergren & Gole AB
Götaforsliden 6
43134 Mölndal
www.studiomakleri.se

Telefon
0760-354240 / 0760-393745
E-post
info@studiomakleri.se

Organisationsnr: 559465-3932
Momsreg. nr: SE559465393201
Godkänd för F-skatt

2. Har det under din/er boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten? I så fall när och vad?
2026
Den stora 3-glasfönsterkassetten i köket har bytts ut inom garantin av NorDan.

2025
Köket har byggts om och uppgraderats. Kyl, frys, ugn och diskmaskin har bytts ut mot vitvaror från Siemens. I samband med ombyggnaden har ett skafferi från Marbodal tillkommit, i samma utförande som köket i övrigt, samt ett vinställ. Samtliga handtag på köksluckor har bytts ut.

2025
Skena med spotlights har monterats i kökets tak. Flera nya dimmers har installerats i lägenheten. Ny termostat till golvvärmen i badrummet.

2025
Tak och väggar i kök och vardagsrum har målats. Garderober har flyttats.

2025
Smartlås Yale Doorman L3S har installerats på ytterdörren.

2026
Förrådet i lägenheten har konverterats till en walk-in closet, taket har målats och väggarna tapetserats.

2026
Den större terrassen har genomgått grundligt underhåll och oljats in med pigmenterad olja.

2026
Badrumskommoden har målats om.

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?
Nej

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
Golvet har en del slitage i form av märken och repor. På väggarna finns enstaka märken efter tidigare infästningar.

På terrassen fanns märken i träet efter blomkrukor som stått länge på samma plats. Dessa partier har slipats och oljats. Det behandlade träet kan till en början skilja sig något i färg och väntas med tiden gråna och smälta in i resten av terrassen.

Wennergren & Gole AB
Götaforsliden 6
43134 Mölndal
www.studiomakleri.se

Telefon
0760-354240 / 0760-393745
E-post
info@studiomakleri.se

Organisationsnr: 559465-3932
Momsreg. nr: SE559465393201
Godkänd för F-skatt

9. Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?
Ytterdörren har ett digitalt låshus, Yale Doorman L3S, som överlåts till köparen. Ni väljer själva hur många koder/taggar som ska läggas upp och har full kontroll över alla åtkomster. Utöver detta finns fyra äldre nycklar till den gamla låscylindern, samt två nycklar till brevlådan och fyra taggar totalt.

10. Ingår något förråd i bostadsrätten tex källar/vindsförråd?
Ja, ett källarförråd om 2,5 kvm.

11. Ingår någon upplåten mark i bostadsrätten?
Nej

Svarens innebörd
Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garant 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.

Wennergren & Gole AB
Götaforsliden 6
43134 Mölndal
www.studiomakleri.se

Telefon
0760-354240 / 0760-393745
E-post
info@studiomakleri.se

Organisationsnr: 559465-3932
Momsreg. nr: SE559465393201
Godkänd för F-skatt

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 felförsäkring tecknas för objektet.

Wennergren & Gole AB
Götaforsliden 6
43134 Mölndal
www.studiomakleri.se

Telefon
0760-354240 / 0760-393745
E-post
info@studiomakleri.se

Organisationsnr: 559465-3932
Momsreg. nr: SE559465393201
Godkänd för F-skatt