

säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv.

Köparens undersökningsplikt omfattar att noggrant och omsorgsfullt se på allt som är möjligt att se på. För att undersöka mörka utrymmen ska du alltså använda ficklampa. Att lyfta på mattor och gardiner för att titta på ytskiktet på golv och väggar ingår i din undersökning av lägenheten.

En köpare, som känner att han inte har tillräckliga kunskaper, bör anlita en egen besiktningsman som yrkesmässigt utför besiktningar.

### 3.2 Besiktning genom besiktningsman

En undersökning av lägenheten ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har expertishjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingått i besiktningen och om det har funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen är vanligtvis en byggtknisk undersökning av lägenheten. Det innebär att undersökningen normalt inte omfattar alla delar och installationer i lägenheten.

### 3.3 Reklamation

Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta (reklamation). Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

### 4. Regler om lägenhetsköpet och klausuler i avtalet

#### 4.1 Skriftligt avtal

Ett lägenhetsköp blir bindande först när både säljare och köpare har undertecknat köpeavtalet. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Det är inte möjligt att muntligt avtala om köp av lägenhet.

#### 4.2 Säljaren bestämmer

Det är säljaren som bestämmer när och med vem denne vill göra affär. Även om du lagt det högsta budet, kan säljaren välja någon annan att avsluta affären med.

#### 4.3 Återgångsvillkor

Villkor som ger en part (vanligen köparen) rätt att frånträda köpet, måste tas in i köpeavtalet för att de ska gälla. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om han inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får sin gamla bostad såld

eller att han får låta en fackman besiktiga lägenheten innan han blir definitivt bunden vid köpet. Fastighetsmäklaren ska vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet.

Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. En säljare, som kan välja mellan en köpare som kräver t ex ett låneförbehåll och en annan köpare som inte har det kravet, väljer antagligen den senare köparen om avtalet i övrigt är lika.

### 5. Kundombudsman

Fastighetsbyrån har en egen kundombudsman som du alltid är välkommen att kontakta, om det är något som du undrar över. När man befinner sig i en bostadsbytesprocess, kan det ofta uppstå en rad frågor, om hur själva bytet ska gå till, hur man går till väga för att köpa en bostad, vad mäklarens uppdrag innefattar och vilka regler som gäller etc.

### 6. Övrigt vid lägenhetsköp

#### 6.1 Medlemskap i föreningen

Först när bostadsrättsföreningens styrelse har godkänt dig som medlem i föreningen är köpet giltigt. Med medlemskapet följer ett antal rättigheter och skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid. De främsta skyldigheterna är att betala månadsavgiften till föreningen och ansvaret för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Föreningen har ansvar för det gemensamma (yttre) underhållet av fastigheten och samtliga stamledningar.

#### 6.2 Månadsavgiften och föreningens ekonomi

Det är viktigt att en köpare av en lägenhet tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomi. Föreningens ekonomi styr även månadsavgiften. Om en förening har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

#### 6.3 Boarea

I vissa fall, speciellt i äldre bostadsrättsföreningar, är bostadsrättsföreningens uppgift om boarean inte korrekt. Mätmetoder och mätnormer har varierat under åren. Om du som köpare känner dig osäker på uppgiften om boarean eller om denna uppgift är av stor vikt för dig bör du anlita en fackman för en mätning av boarean.

# Fastighetsbyrån



## 4:a, Druvefors

**Pris:** 1 900 000 kr utgångspris

**Antal rum:** 4

**Boarea:** 107 kvm

**Avgift:** 6 165 kr inkl värme, VA, kabelTV, bredband 1Mbps

**Adress:** Kyrkogårdsgatan 17

Välplanerad lägenhet med god standard och ett mycket centralt läge med bara några hundra meter in till centrum. Stor terrass på ca 30 kvm samt en balkong med härlig utsikt. Lägenheten har en ljus och öppen planlösning.

## Kontakt

Ansvarig mäklare: Christina Havrell  
Tel: 033-10 78 61 Mobil: 070-519 78 62.  
E-post: christina.havrell@fastighetsbyran.se

Fastighetsbyrån  
Besöksadress: Allégatan 59  
Postadress: Fastighetsbyrån  
Allégatan 59, 503 37 Borås  
Tel: 033-10 00 80 Fax: 033-13 85 48

Hemsida: fastighetsbyran.se Webbnr: 5020-9072