

Checklista för köpare vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen Assessorerna

Vägledning – ingen formell besiktning från föreningen

Inledning

Denna checklista är ett praktiskt stöd för köpare vid genomgång av lägenheten i samband med överlåtelse av bostadsrätt.

Checklistan:

- ersätter **inte** köparens undersökningsplikt enligt lag,
- utgör **ingen besiktning** utförd av föreningen,
- innebär **inget godkännande** av lägenhetens skick från föreningens sida.

Ansvarsfördelningen nedan utgår från föreningens stadgar. Brister som omfattas av bostadsrättshavarens ansvar hanteras mellan köpare och säljare.

1. Allmänt

- Lägenhetens planlösning stämmer i huvudsak med ritningar
 - Inga synliga tecken på fukt, mögel eller avvikande lukt
 - Balkong i gott skick (om tillämpligt)
 - Tillhörande förråd identifierat och tillgängligt
-

2. Ytskikt och fast inredning

(Bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna)

- Väggar, golv och tak utan skador utöver normalt slitage
 - Lister, foder och socklar i gott skick
 - Dörrar, garderober och fasta skåp hela och fungerande
 - Fönster öppnas och stängs utan problem vid kontrolltillfället
- Anmärkningar här hanteras normalt mellan köpare och säljare.
-

3. Kök

- Inga synliga fuktskador vid diskbänk, diskmaskin eller rör
- Kranar och avstängningsventiler fungerar
- Disk- och tvättmaskin (om tillämpligt) korrekt installerade
- Köksfläkt och ventilationsdon fungerar

⚠ Observera:

- Köksinredning, vitvaror, kranar och fläkt är bostadsrättshavarens ansvar
 - Gemensamma ventilationskanaler är föreningens ansvar enligt stadgarna
-

4. Badrum/WC och våtutrymmen

- Inga synliga tecken på fukt- eller vattenskador
- Golvbrunn i lägenheten sitter fast och är åtkomlig
- Tätskikt och ytmaterial verkar fackmässigt utförda
- Vatten rinner undan som det ska

⚠ Ansvar enligt stadgarna:

- Tätskikt, ytskikt, golvbrunn (inklusive klämring och rensning), inredning och utrustning är bostadsrättshavarens ansvar
- Stammar och gemensamma avloppsledningar är föreningens ansvar

→ Brister i tätskikt eller utförande hanteras mellan köpare och säljare.

5. El och installationer

- Eluttag och strömbrytare fungerar
- Fast belysning fungerar
- Inga synliga elinstallationer som vid okulär kontroll verkar osäkra


⚠ Observera: Elinstallationer i lägenheten (säkrings-skåp, ledningar, uttag och fasta armaturer) är bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna.

6. Ventilation och värme

Ventiler finns och är öppna

Luftflöde upplevs vid ventiler

Element/radiatorer blir varma under uppvärmningssäsong

 Observera:

- Ventiler i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna
- Ventilationskanaler och värmesystem som betjänar fler än en lägenhet är normalt föreningens ansvar

→ Kontakta styrelsen vid misstanke om fel i gemensamma system.

7. Vatten och avlopp

Kranar fungerar utan läckage

Synliga rör i gott skick

Avlopp rinner undan normalt


→ Ledningar som betjänar fler än en lägenhet är normalt föreningens ansvar enligt stadgarna.

8. Balkong (om tillämpligt)

Ytskikt och räcken i gott skick

Inga synliga skador eller läckage

Avrinning fungerar

 Observera: Bostadsrättshavaren ansvarar för renhållning och snöskottning. Konstruktion och gemensamma delar av balkong ansvarar föreningen för enligt stadgarna.

9. Ändringar och ombyggnationer

(Särskilt viktigt vid köp)

- Har säljaren utfört renoveringar eller ändringar?
- Finns dokumentation (t.ex. våtrumsintyg)?
- Har styrelsens tillstånd krävts och i så fall erhållits?

Tillstånd krävs enligt stadgarna bland annat vid:

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av avlopp, vatten, värme eller ventilation
- installation eller ändring av eldstad eller rökanal

→ Otillåtna eller felaktigt utförda åtgärder kan komma att bli köparens ansvar efter tillträde.

10. När ska styrelsen kontaktas?

Kontakta styrelsen om du upptäcker:

- misstänkt skada på bärande konstruktion
 - problem med ventilation, värme eller stammar
 - fukt eller läckage som kan härröra från gemensamma delar
 - oklarheter kring tillstånd för utförda ändringar
-

Viktigt att veta

- Checklistan är ett frivilligt hjälpmedel
- Den ersätter inte professionell besiktning
- Föreningen ansvarar inte för brister som omfattas av bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna
- Köparen ansvarar för sin undersökningsplikt enligt lag