

Fastighetsbyrån



BRF RYTTARLUNDEN
RYTTARTORPET
KUMLA

VÄLKOMMEN TILL RYTTARTORPET

KUMLA

Bo i expansiva Ryttartorpet! Rofyllda Ryttartorpet ligger i nordvästra Kumla. Området är just nu i en väldigt expansiv fas med flera nybyggnadsprojekt. Här bor ni med närhet till det mesta som behövs för en enkel och trivsamt vardag – från natur, skog och mark till exemplariska kommunikationer till Örebro. Kontakta Joel eller Erika för din intresseanmälan!

Joel Hämälä 019-58 70 07

joel.hamala@fastighetsbyran.se

Erika Ekström 019-58 70 03

erika.ekstrom@fastighetsbyran.se

NYPRODUKTION 2019-2020

FAST PRIS FRÅN 1 539 000 **ANTAL RUM** FRÅN 3 ROK **BOAREA** FRÅN 72 KVM **MÅN.AVG** FRÅN 3 555
ADRESS SKOGALUNDSGATAN



Nyproduktion i Ryttartorpet!

Nu ges möjligheten att förvärva ett nyproducerat radhus i trivsamma Ryttartorpet. Projektet erbjuder någonting för alla – från den växande barnfamiljen och det unga paret till de som lämnat villalivet bakom sig.

De 16 radhusen byggs som bostadsrätter och finns i olika storlekar och utformningar, för att ni enkelt ska hitta det som passar just er. Här erbjuds enplanshus (3-4 rok) och tvåplanshus (5 rok), med en yta från 72 kvm till ca 128 kvm. Gemensamt för radhusen är välplanerade ytor med hög standard.

Alla husen har en egen uteplats med trädäck. Samtliga uteplatser är vända mot Loviselunds naturområde för att ta till vara på den grönskande naturens vackra omgivningar på allra bästa sätt. På uteplatsen kan ni njuta av allt från vårens fikastunder och

sommarens grillkvällar till höstens kräftskivor och vinterns snögubbsbyggande.

Utöver den privata uteplatsen mot gårdssidan har alla husen en egen uteplats vid entrén där även förråden finns. I de större husen finns dessutom en separat tvättstuga med förvaringsmöjligheter. Alla husen har en fri siktlinje från entrén till altandörren på motsatt sida. Det hemtrevliga köket ger gott om plats för matlagningsäventyren.

Här väntar stora skåputrymmen och rejäla arbetsytor. Köksön kommer mycket väl till pass under helgens mysiga brunchbufféer. Radhusen byggs som ett sammanhållet kvarter sett till gruppering, materialval och färgskala.





OVAN MITTEN
Inspirationsbild

OVAN HÖGER
Framsida

VÄNSTER
Baksidan

Rumsbeskrivning

HALL

Klinker på golv. Målade tak och väggar. Hatthylla, garderober och städsåp.

TVÄTT (gäller endast 2-planshus)

Klinker på golv. Målade tak och väggar. Belysning i tak.

Bänkskiva av laminat med ho. Bänksåp med vit lucka.

WC/DUSCH

Klinker på golv. Kakel på väggar. Målat tak. Comfort golvvärme.

Kommod och spegelsåp. Hörnduschvägg. Kombimaskin (Tvätt och tork) (Gäller 1-planshus, separat tvättstuga i 2-planshus).

Handduktork.

KÖK Parkett (3-stav). Målade tak och väggar. Vita eller grå

kökssåp. Maskinell utrustning består av: kyl och frys, induktionshäll, ugn under häll och micro i väggssåp, diskmaskin. Bänkskiva i laminat. Kakel ovan bänkskiva. Köksö med bänkskiva.

SOVRUM

Parkett (3-stav). Målade tak och väggar. Garderober enligt bofakta.

VARDAGRUM

Parkett (3-stav). Målade tak och väggar. Trappa av trä (gäller 2-planshusen)

ALLRUM (gäller 2-planshusen)

Parkett (3-stav). Målade tak och väggar.





OVAN MITTEN
Inspirationsbild

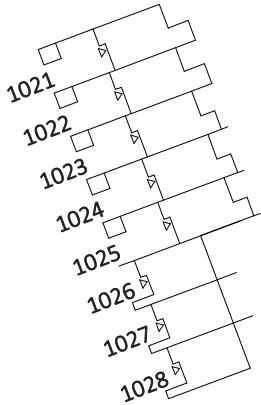
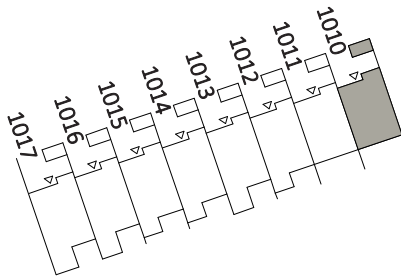
OVAN HÖGER
Kök

VÄNSTER
Vardagsrum

Typ 1, Entréplan

5-6 Rum & Kök 121 m²

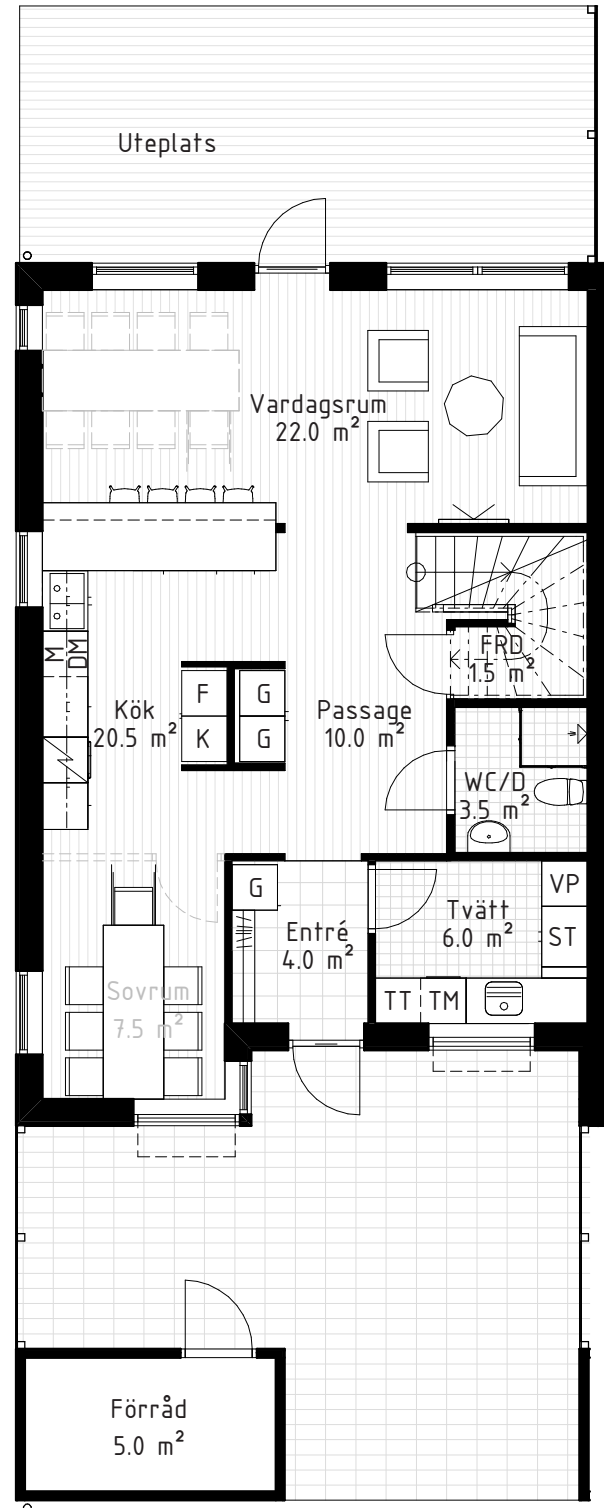
Lägenhetsnr: 1010



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städsåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			

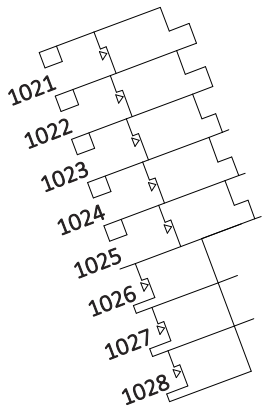
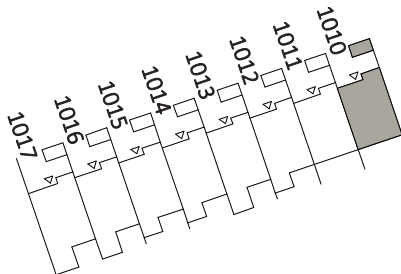


Skala 1:100

Typ 1, Plan 2

5-6 Rum & Kök 121 m²

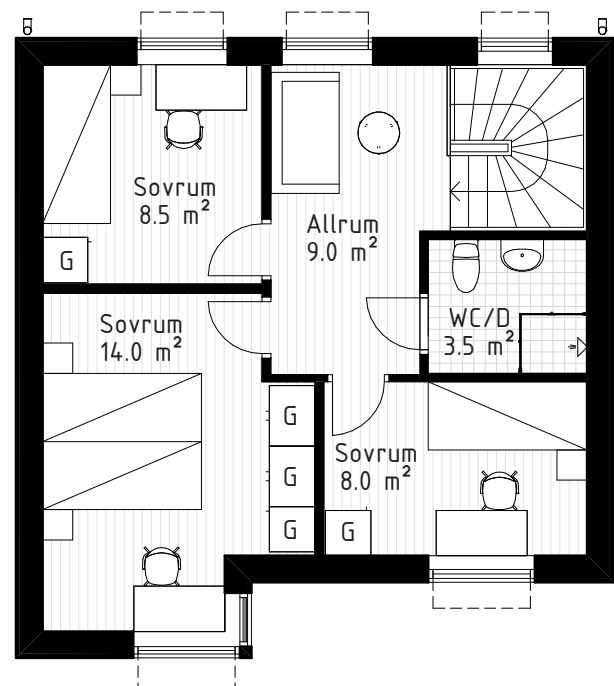
Lägenhetsnr: 1010



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städskåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			



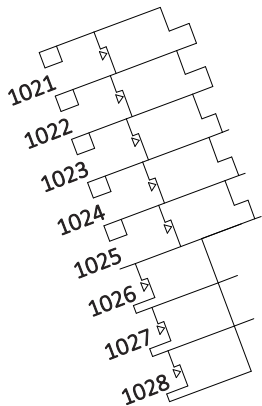
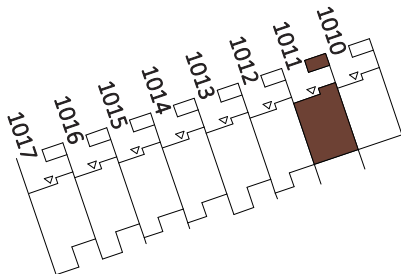
0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

Typ 2

3 Rum & Kök 72 m²

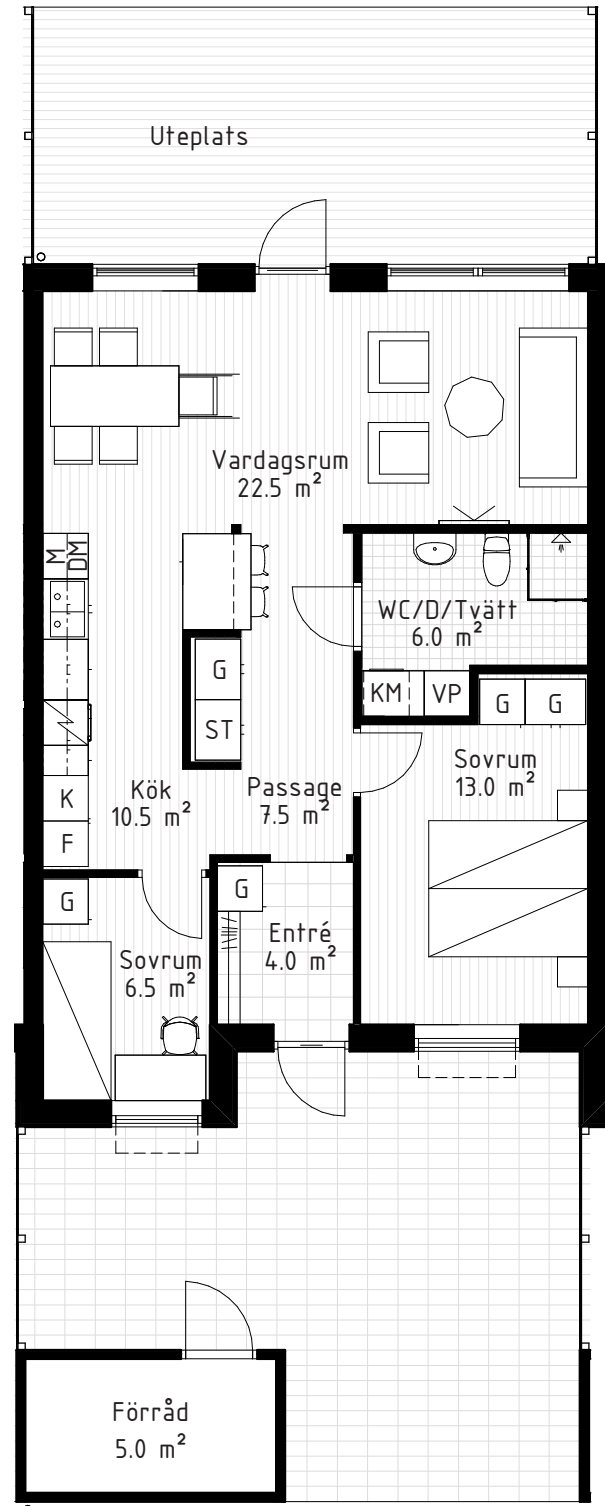
Lägenhetsnr: 1011



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 Diskmaskin	 Spishäll / Ugn
 Frys	 Diskho
 Kyl	 Micro i överskåp
 Städsåp	 Värmepump
 Garderob	 Kapphylla
 Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 TT	



0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

BRF RYTTARLUNDEN

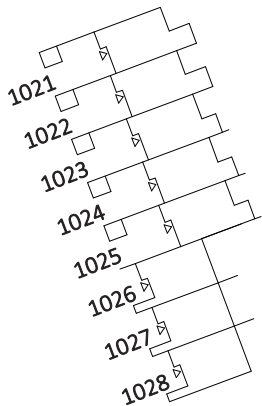
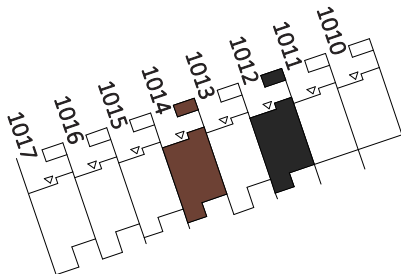
KV. KRIKONET, KUMLA



Typ 3

3 Rum & Kök 79 m²

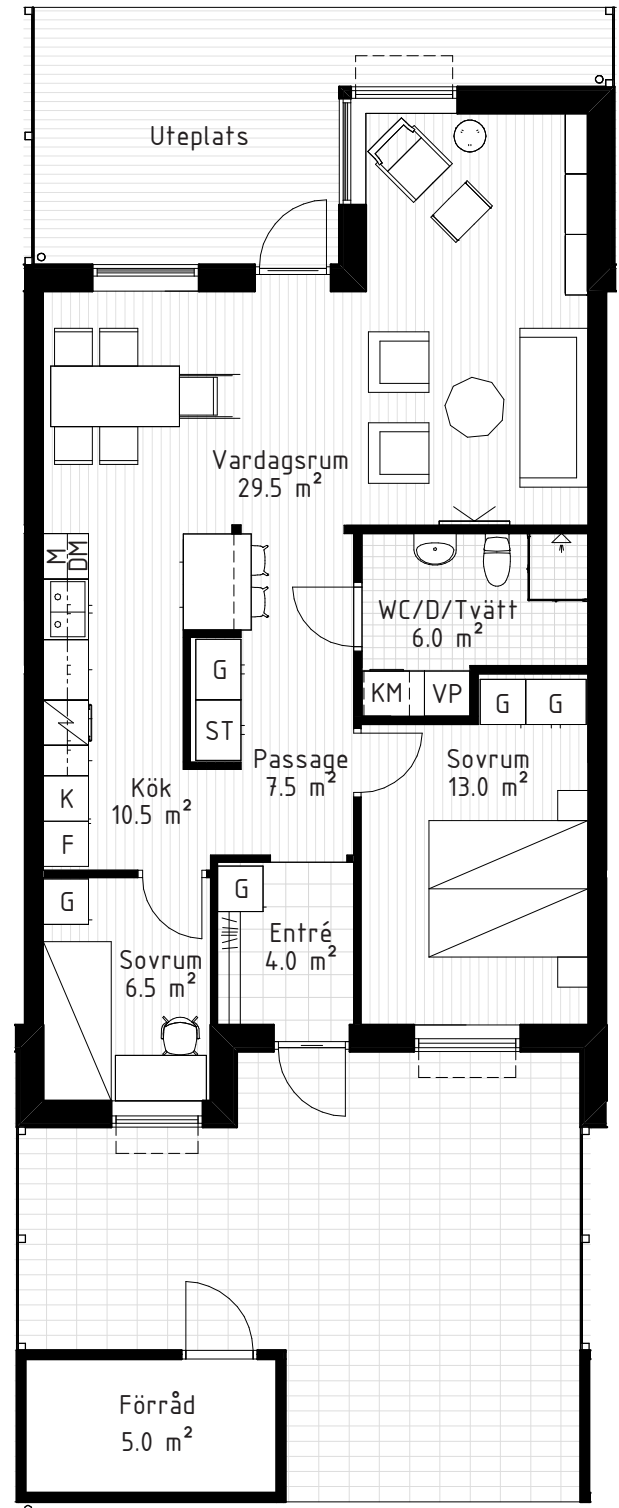
Lägenhetsnr: 1012, 1014



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 DM	Diskmaskin	 Spishäll / Ugn	
 F	Frys	 Diskho	
 K	Kyl	 M	Micro i överskåp
 ST	Städsåp	 VP	Värmepump
 G	Garderob		Kapphylla
 KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TT			



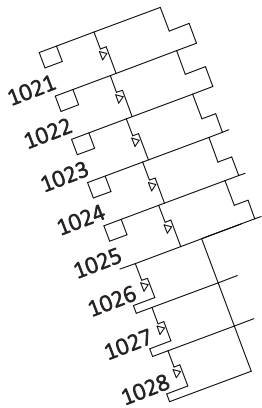
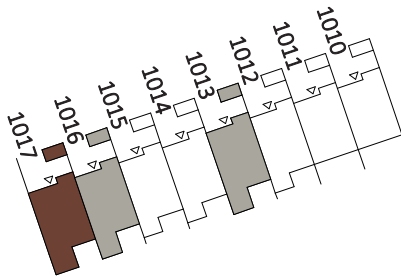
0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

Typ 4

4 Rum & Kök 83 m²

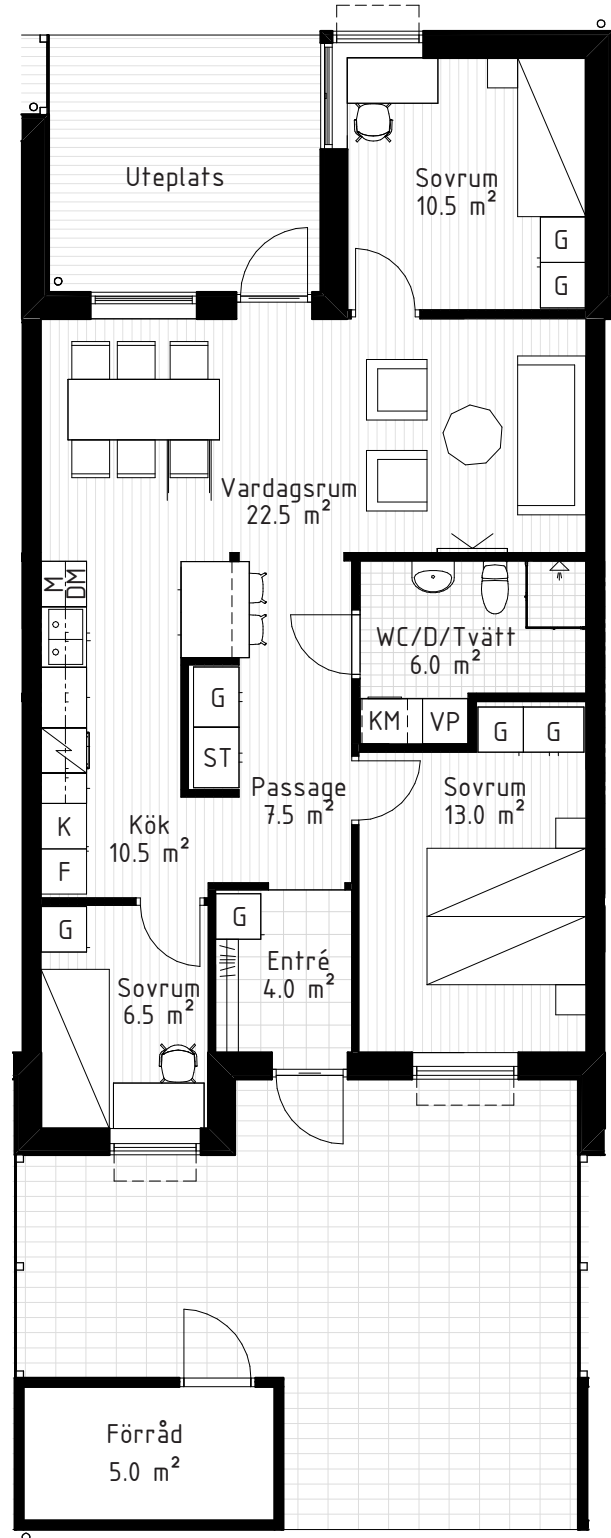
Lägenhetsnr: 1013, 1016, 1017



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 Diskmaskin	 Spishäll / Ugn
 Frys	 Diskho
 Kyl	 Micro i överskåp
 Städsåp	 Värmepump
 Garderob	 Kapphylla
 Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 TT	



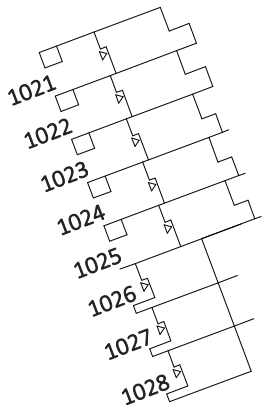
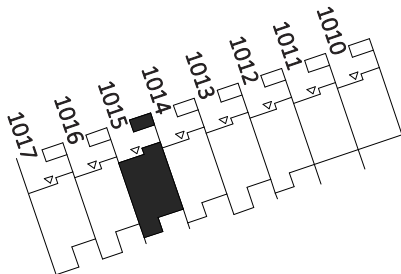
0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

Typ 5, Entréplan

5-6 Rum & Kök 128 m²

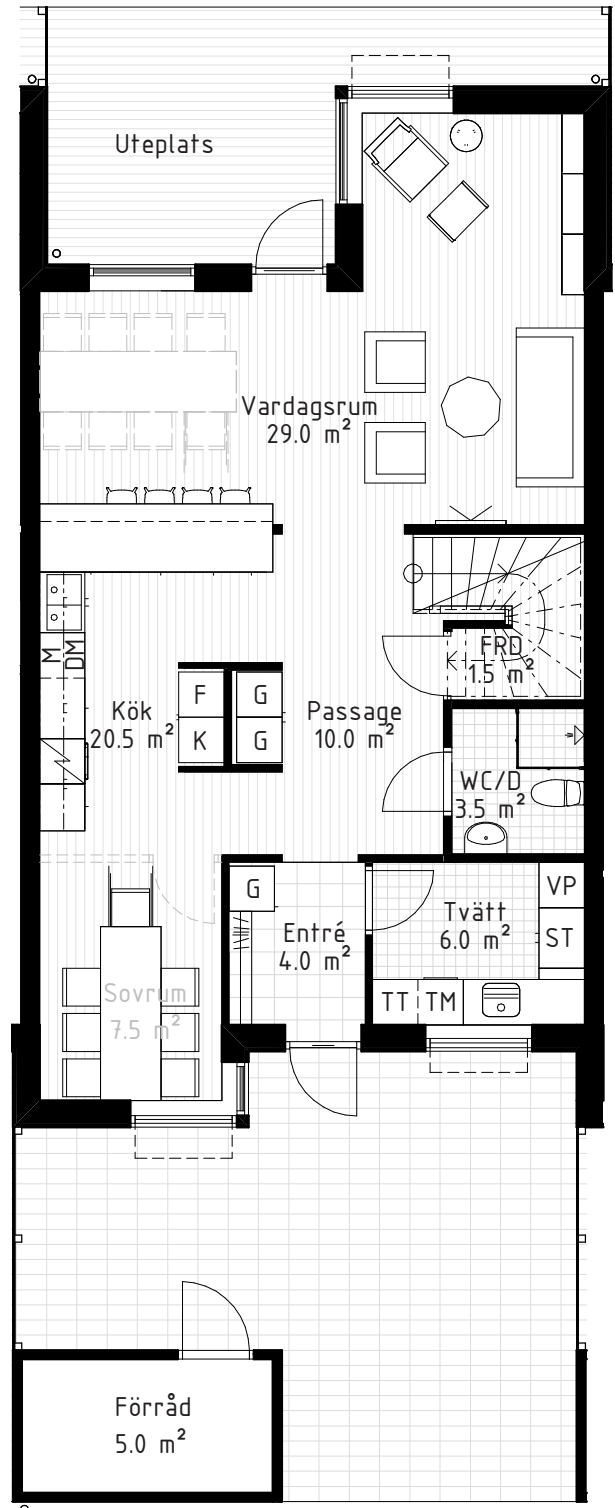
Lägenhetsnr: 1015



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städskåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			



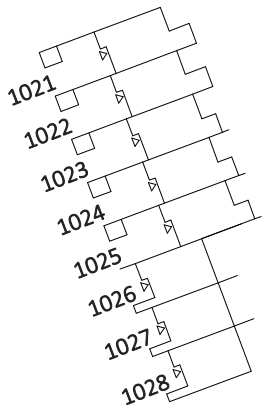
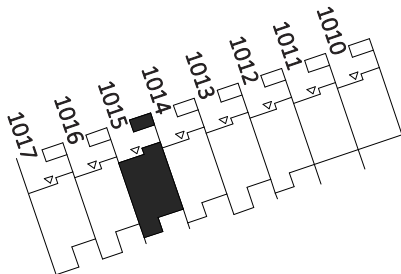
0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

Typ 5, Plan 2

5-6 Rum & Kök 128 m²

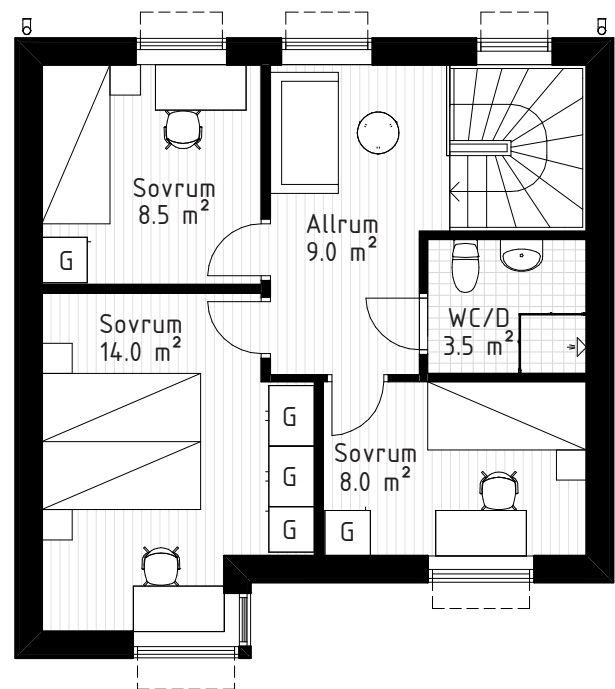
Lägenhetsnr: 1015



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städskåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			



0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

BRF RYTTARLUNDEN

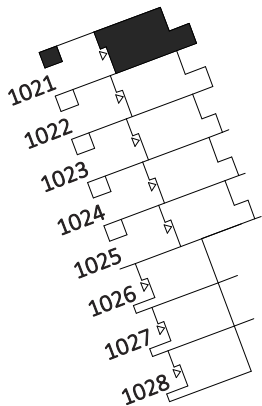
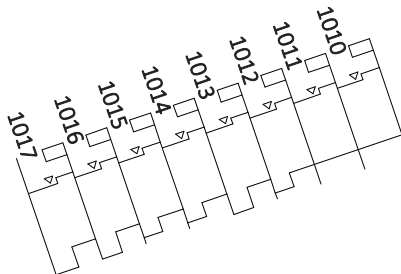
KV. KRIKONET, KUMLA



Typ 6

4 Rum & Kök 83 m²

Lägenhetsnr: 1021



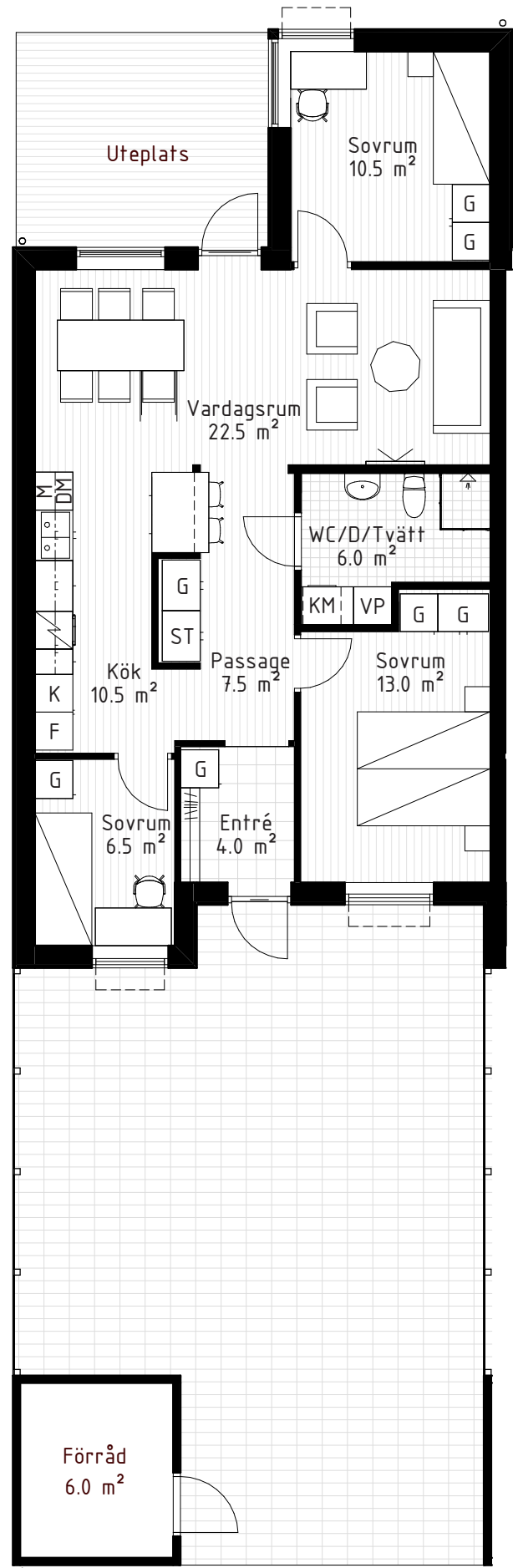
Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städsåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			

0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100



BRF RYTTARLUNDEN

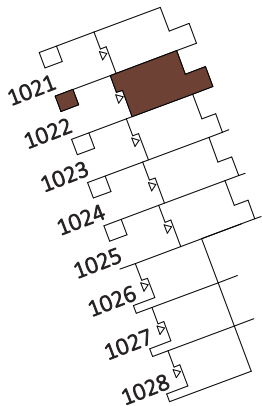
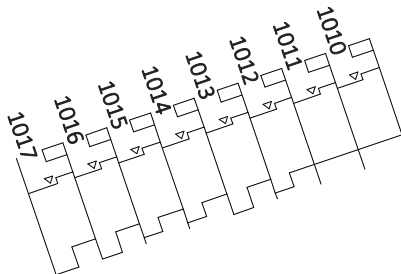
KV. KRIKONET, KUMLA



Typ 7

4 Rum & Kök 83 m²

Lägenhetsnr: 1022



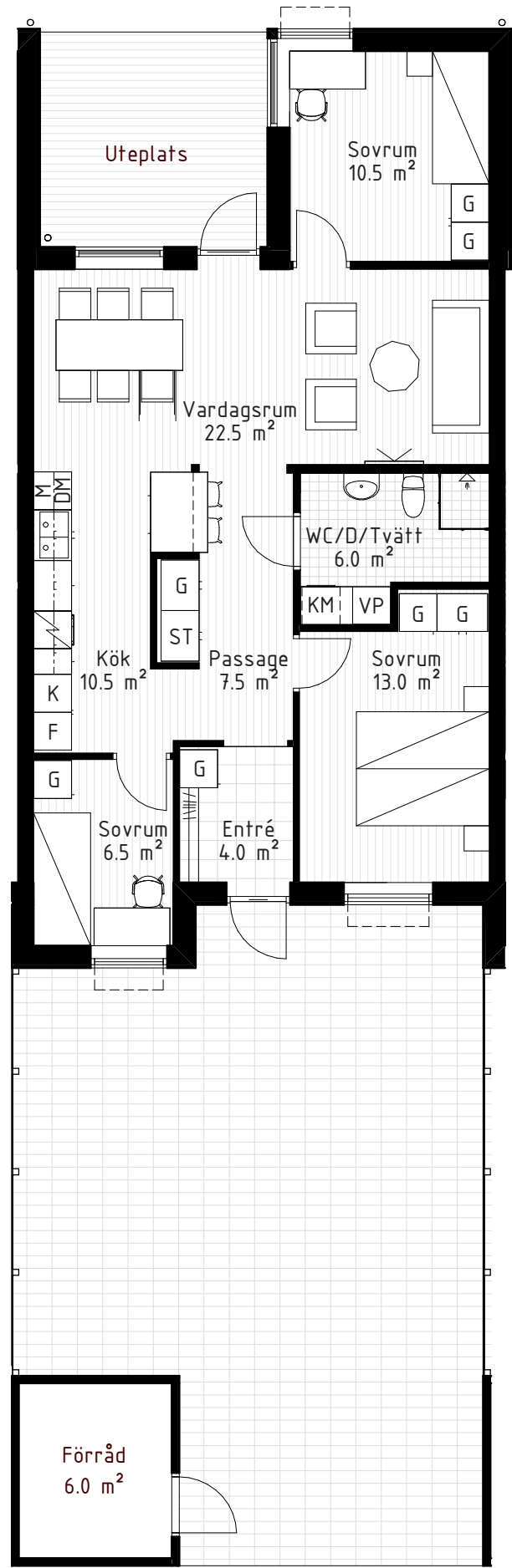
Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
F	Frys		Diskho
K	Kyl	M	Micro i överskåp
ST	Städskåp	VP	Värmepump
G	Garderob		Kapphylla
KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
TT			

0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100



BRF RYTTARLUNDEN

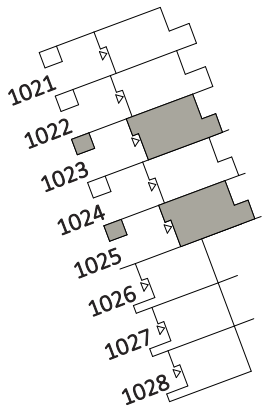
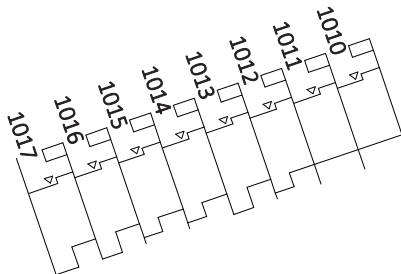
KV. KRIKONET, KUMLA



Typ 8

3 Rum & Kök 79 m²

Lägenhetsnr: 1023, 1025



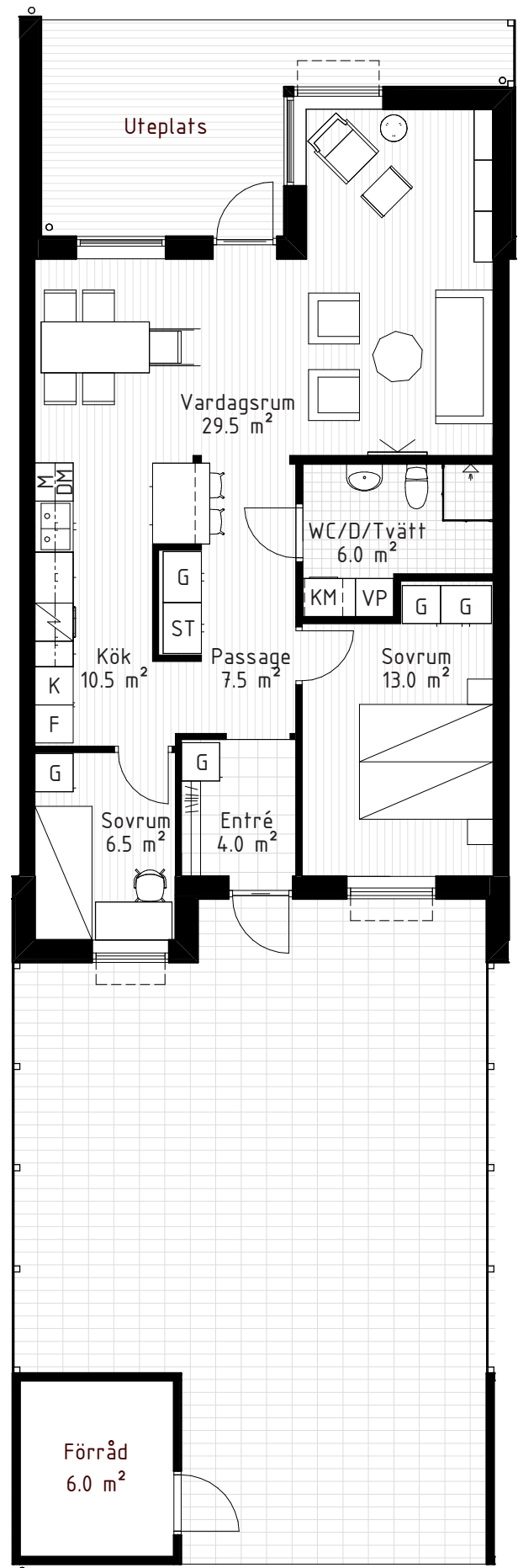
Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

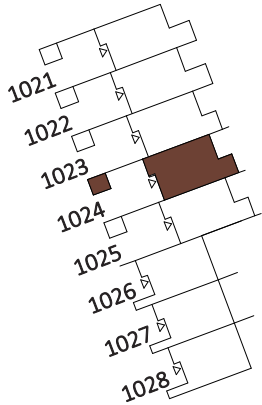
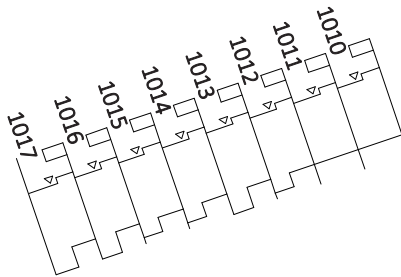
 DM	Diskmaskin	 Spishäll / Ugn	
 F	Frys	 Diskho	
 K	Kyl	 M	Micro i överskåp
 ST	Städsåp	 VP	Värmepump
 G	Garderob		Kapphylla
 KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TT			

0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100



Typ 9, Entréplan 5-6 Rum & Kök 128 m² Lägenhetsnr: 1024



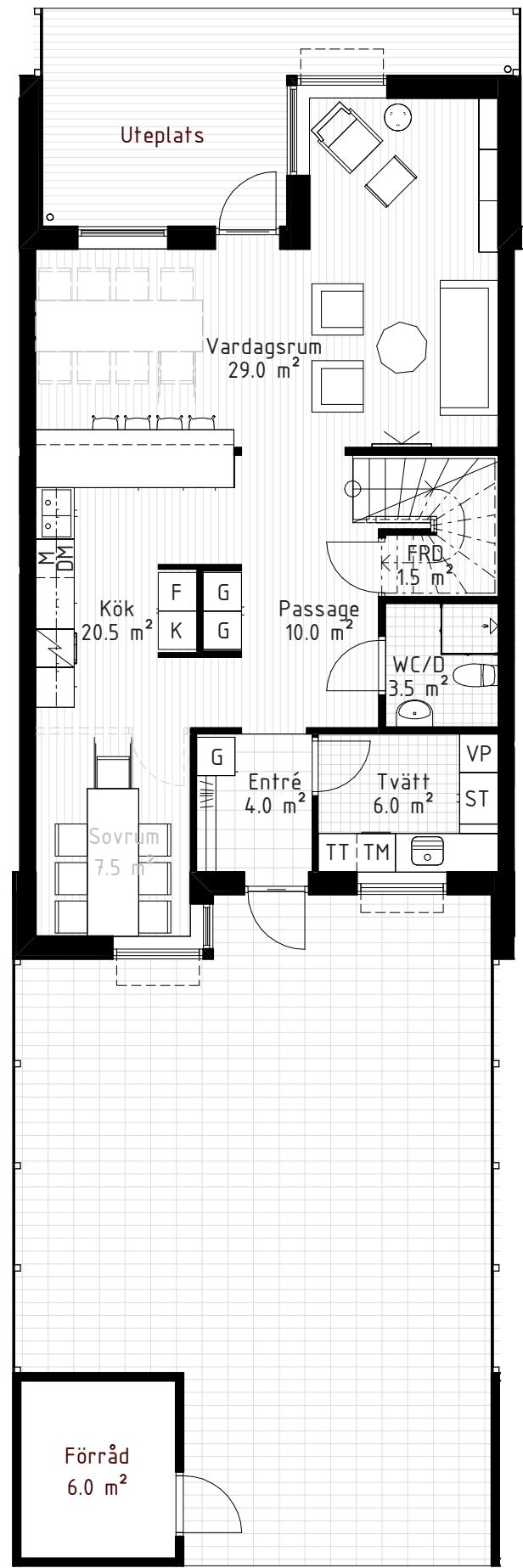
Orienteringsfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 Diskmaskin	 Spishäll / Ugn
 Frys	 Diskho
 Kyl	 Micro i överskåp
 Städskåp	 Värmepump
 Garderob	 Kapphylla
 Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 TT	

0 1 2 3 4 5 m

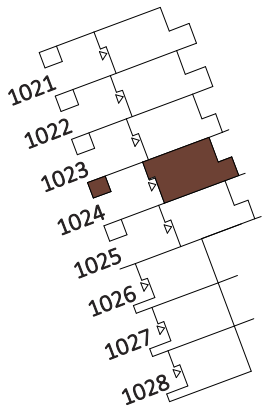
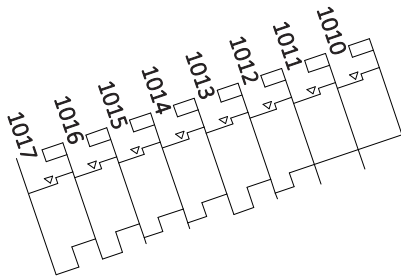
Skala 1:100



Typ 9, Plan 2

5-6 Rum & Kök 128 m²

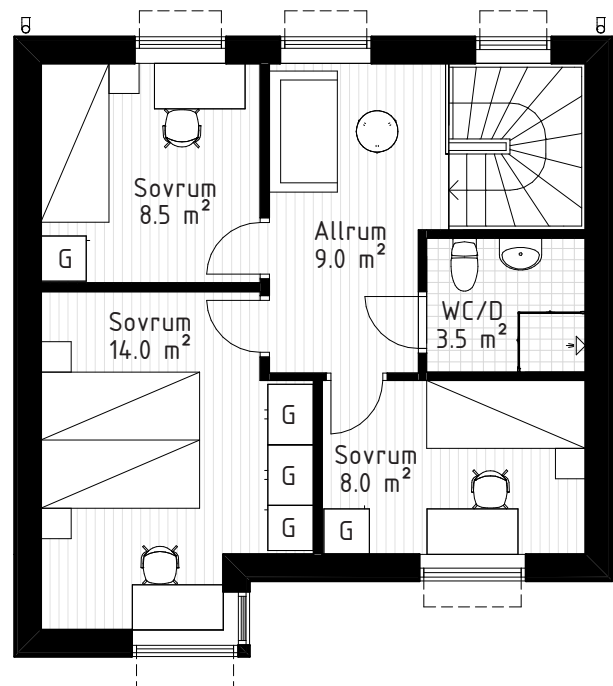
Lägenhetsnr: 1024



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 DM	Diskmaskin		Spishäll / Ugn
 F	Frys		Diskho
 K	Kyl		Micro i överskåp
 ST	Städsåp		Värmepump
 G	Garderob		Kapphylla
 KM	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TM	Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva		
 TT			



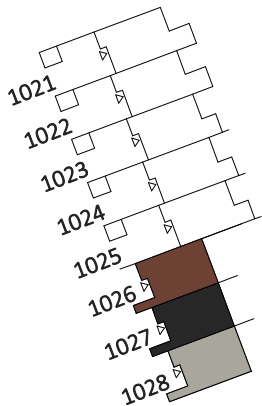
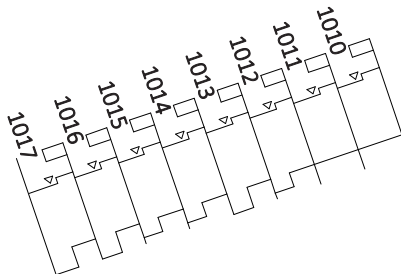
0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100

Typ 10

3 Rum & Kök 72 m²

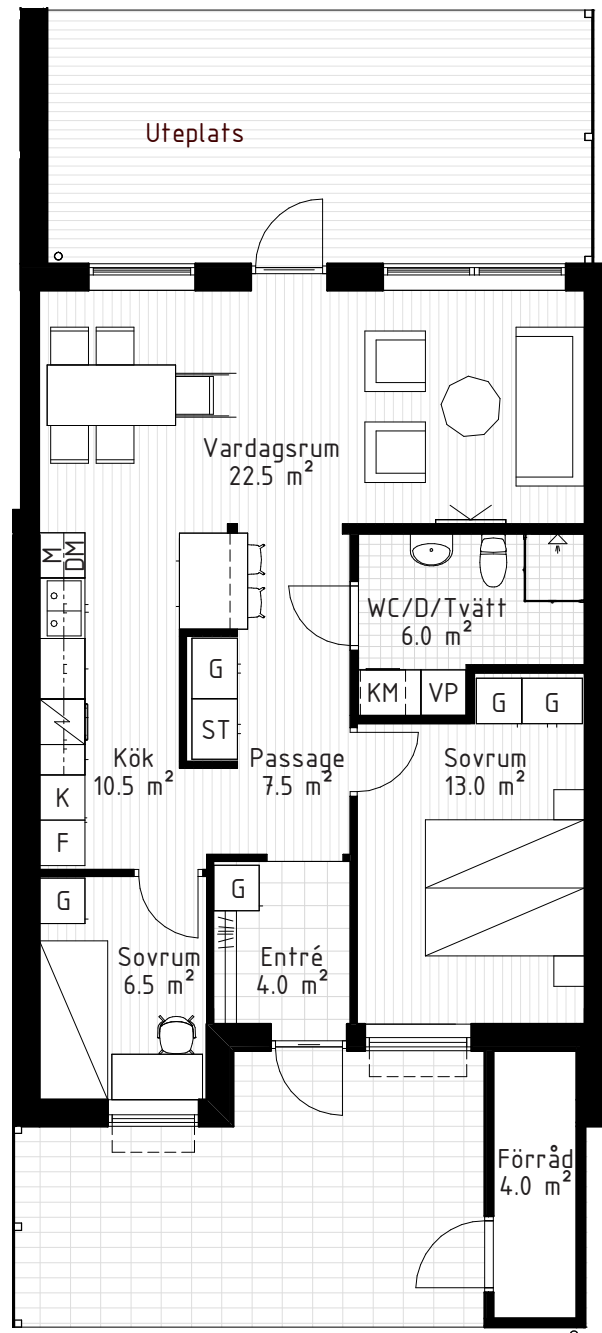
Lägenhetsnr: 1026, 1027, 1028



Orienteringfigur

Kulör på maskering motsvarar kulör på fasad

 Diskmaskin	 Spishäll / Ugn
 Frys	 Diskho
 Kyl	 Micro i överskåp
 Städsåp	 Värmepump
 Garderob	 Kapphylla
 Kombinerad tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva	
 TT	



0 1 2 3 4 5 m

Skala 1:100





Lägenhet

ANTAL RUM 3 rok - 5 rok

BOAREA 72 kvm - 128 kvm

KOMMENTAR AREA Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETSNR 1010-1017, 1021-1028

ÖVRIGT Vi reserverar oss för felskrivningar.
Bilderna kan innehålla tillval.



Byggnad

BYGGNADSTYP Radhus

BYGGNADSÅR 2019-2020

FÖNSTER 3-glas isoler (trä/aluminium)

UPPVÄRMNING Golvvärme via frånluftsvärmepump. Radiatorer på övre plan.

ÖVRIGT BYGGNAD Fasad av trä. Yttertak av papp. Träregelstomme. Platta på mark.

Vita och släta innerdörrar. Fönsterbänkar av sten. Takbelysning ingår i kök, tvätt, WC/dusch, och förråd. Vita och släta dörrar för garderob och städsåp.

ÖVRIGA BYGGNADER Parkering erbjuds på bekvämt avstånd. Några av husen har parkeringsplats direkt utanför ytterdörren, medan andra har tillgång till en gemensam parkering i nära anslutning.



Förening

NAMN Brf Ryttmlunden

ADRESS Skogalundsgatan

ALLMÄNT Här erbjuds enplanshus och tvåplanshus, tre till fem rum med en yta från ca 72 till 128 kvadratmeter.



Ekonomi

FAST PRIS 1 539 000 kr - 2 275 600 kr

PANTSÄTTNING Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 3 555 kr - 5 607 kr (exkl. driftkostnader såsom värme, VA, hushållsel, fiber mm.)

DRIFTSKOSTNAD Beräknad driftskostnad uppgår till ca 1 550:-/mån.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.



Här hittar du användbar information som kan vara bra att känna till när du köper en bostadsrätt.

VAD ÄR EGENTLIGEN EN BOSTADSRÄTT? En bostadsrätt är en evig nyttjanderätt till en lägenhet. Denna nyttjanderätt brukar gälla en bostadslägenhet i ett flerfamiljshus, men kan också gälla t ex radhus, villa, fritidshus, lokal, med mera.

VAD ÄR DET SOM SÄLJS? Det är nyttjanderätten till en lägenhet som säljs. Fastigheten där lägenheten finns ägs av en bostadsrättsförening. Denna förening måste godkänna den nye ägaren som medlem för att överlåtelsen av bostadsrätten ska vara giltig.

VAD ÄR BOSTADSRÄTTEN VÄRD? Huvudsakligen styr efterfrågan på orten som priset. Även andra faktorer kan påverka värdet och då främst föreningens ekonomi. Din mäklare hjälper dig att hitta rätt nivå.

VAD KOSTAR DET? Föreningens ekonomiska ställning avgör hur stora dina framtida årsavgifter (hyror) till föreningen kommer att bli. Titta därför på hela den fastighet där din framtida bostad finns. Håller den en god standard? Då har troligen föreningen kontinuerligt utfört reparationer och underhåll. En låg årsavgift kan bero på att föreningen hållit nere kostnaderna för fastighetens underhåll. Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet. Det gör man i form av en årsredovisning. Det är bra att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. De kan berätta om föreningens ekonomiska läge och om tidigare och framtida renoveringsbehov, tillgång på parkeringsplatser, avgifter för kabel-tv med mera, samt andra större förändringar som kan påverka ditt boende.

MÅSTE JAG BLI MEDLEM? För att få flytta in i en bostadsrätt måste du bli antagen som medlem i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen gör bedömningen att du inte kan sköta dina ekonomiska eller andra åtaganden mot föreningen eller dess medlemmar får föreningen vägra medlemskap. Däremot kan inte styrelsen neka någon att bli medlem med hänvisning till att man inte är svensk medborgare, kommer från ett visst land eller saknar förmögenhet. Om köparen inte får medlemskap i föreningen kan han eller hon klaga i Hyresnämnden. Vissa föreningar tar ut en överlåtelseavgift i samband med ägarbyte. Detta framgår i så fall av föreningens stadgar.

FINNS DET REGLER FÖR FÖRSÄLJNINGEN? Enligt bostadsrättslagen gäller vissa formkrav vid överlåtelse av bostadsrätt. Din mäklare bevakar att dessa formkrav uppfylls vid en försäljning.

KAN JAG BELÅNA BOSTADSRÄTTEN? Speciella regler finns för att kunna belåna och pantsätta en bostadsrätt. Din mäklare vet vilka krav banken ställer.

HÖR DISKMASKINEN TILL BOSTADSRÄTTEN? Såväl fastigheten som lägenheten (till vilken bostadsrätten är knuten) ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren installerar dock ibland

diskmaskin, tvättmaskin och annat för att göra sitt boende bekvämare. Dessa saker förblir bostadsrättsinnehavarens egendom och övergår inte i föreningens ägo. Det är därför viktigt att parterna diskuterar vad som ska hända med dessa saker vid en försäljning. Om inget annat sägs bör en köpare av en bostadsrätt kunna utgå ifrån att lägenheten, när han eller hon flyttar in, har kvar det utseende och de funktioner som fanns när lägenheten visades för honom eller henne före köpet.

HUR STOR ÄR DEN? Uppgifter om yta är väsentliga vid köp av bostadsrätt. Av den beskrivning som mäklaren gör, framgår varifrån man hämtat uppgifterna om bostadsrättens yta.

FÅR JAG MÅLA ALLT ROSA? Stadgarna i föreningen avgör hur ansvaret för underhåll fördelas, men oftast ser det ut enligt följande: Underhållet i den egna lägenheten är varje bostadsrättsinnehavares ansvar. Du har även rätt att renovera lägenheten genom att måla om, tapetsera, köpa nya vitvaror, lägga nytt golv etc. Tänk på att informera styrelsen – vid större arbeten krävs styrelsens tillstånd. Om det finns en inre reparationsfond för lägenheten har man rätt att använda de pengarna till reparationer och underhåll. Allt gemensamt underhåll i fastigheten samt reparationer av stammar och ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, svarar föreningen för. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

VAD HÄNDER OM DET BÖRJAR LÄCKA I BADRUMMET? När man bor i bostadsrätt bör man teckna en hemförsäkring. Dessutom bör man även teckna en speciell bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsföreningen har vanligtvis tecknat en fastighetsförsäkring för hela huset. En skada i lägenheten ska alltid anmälas till föreningen. Om inte fastighetsförsäkringen kan ersätta skadan och den faller in under det ansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du betalar skadan. Föreningen kan även kräva dig på fastighetsförsäkringens självrisk. För detta skyddar bostadsrättsförsäkringen.

BOSTADSFÖRENING Fram till 1930 bildade man bostadsföreningar och sådana finns fortfarande kvar. För dessa bostadsföreningar är stadgarna av stor betydelse, eftersom de kan innehålla speciella krav på de boende. Lagstiftningen för dessa bostadsföreningar styrs inte av bostadsrättslagen och tvister kan inte tas upp i Hyresnämnden. Bostadsföreningen är en ekonomisk förening och skattemässigt jämföras den med bostadsrätt. Av den beskrivning som din mäklare gör framgår vilken nyttjanderätt det är fråga om.

Lycka till i sökandet efter ny bostad!

NÄR DU HITTAT DRÖMBOSTADEN KAN VI ERBJUDA*:

Två räntefria månader på **BOLÅN**

Tre månader **KOSTNADSFRI HEMFÖRSÄKRING**

KOSTNADSFRIIT HANDPENNINGSLÅN

Kostnadsfritt första året för **NYCKELKUND**

*Erbjudandet gäller privatpersoner som köper bostad via Fastighetsbyrån och tar bolånen i Swedbank. Gäller dig som tillträder fram till 30 september 2019. Sedvanlig kreditprövning görs.

Som kund hos Swedbank kan du söka lånelöfte via Internetbanken eller deras app. Du kan också göra en kalkyl och räkna på din boendekostnad via swedbank.se/boende.

Har du frågor kring erbjudandet ring Swedbank på 0771-60 65 07. Om du inte är kund i Swedbank i dag så kan du scanna QR-koden till höger eller besöka ett av Swedbanks kontor så hjälper de dig.

Varmt välkommen till Swedbank!



INFORMATION OCH EXEMPEL

Räkneexempel för räntefritt handpenningsslån

Ett handpenningsslån erbjuds räntefritt i 6 månader och för max 10 % av köpeskillingen vid slutfinansiering i banken. Ett lån på 100 000 kr till 0,00 % ränta (rörlig 2018-12-28) med rak amortering, återbetalningstid på 6 månader, aviseringsavgift 0 kr och uppläggningsavgift 0 kr ger en effektiv ränta på 0,00 %. Totalt belopp att betala under lånets löptid: 100 000 kr och antal betalningar är en (1). Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

Nyckelkund

Ordinarie pris för Nyckelkund är 39 kronor per månad. Ordinarie årsavgifter om tjänsterna köps separat: Internetbanken med betaltjänst 175 kr, Bankkort 250 kr, Betal- och kreditkort MasterCard 195 kr, ID-skydd 150 kr. Kortutgivare och kreditgivare är Entercard Group AB, Swedbank är kreditförmedlare. Avgifter och kostnader kan tillkomma vid användning av tjänsterna. Tjänsten ID-skydd tillhandahålls av Affinion International AB som Swedbank samarbetar med.

Vid ansökan om betal- och kreditkort Mastercard görs sedvanlig kreditprövning.

Hemförsäkring

Vi erbjuder hemförsäkring kostnadsfritt i tre månader vid nytecknande av helårsavtal. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB.

Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,25 % ränta (3 mån bunden per 2018-12-28), med rak amortering, återbetalningstid 50 år ger en effektiv ränta på 2,27 % (ej nyckelkund: 2,37 %). I detta exempel tas inte hänsyn till två månader räntefria bolån. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du t.ex. har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad. Första månadsbetalningen inklusive amortering är 3 542 kr, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 563 438 kr. Antalet avbetalningar är 600 stycken. Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad (detta förutsätter att du är nyckelkund och aviseras digitalt). För ej nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 0,25 % av lånebeloppet (lägst 650 kr, högst 6 000 kr) samt 45 kr i aviavgift vid postala avier. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarsinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelserna kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum.

FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex 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.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen

att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

Skriftligt överlåtelseavtal och krav på medlemskap i föreningen för att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET

Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET?

Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upp-täcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktigt ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklar-tjänsten.

ÅNGERRÄTT

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Anticimex/OBM Energideklaration - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.

Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 840 kr.

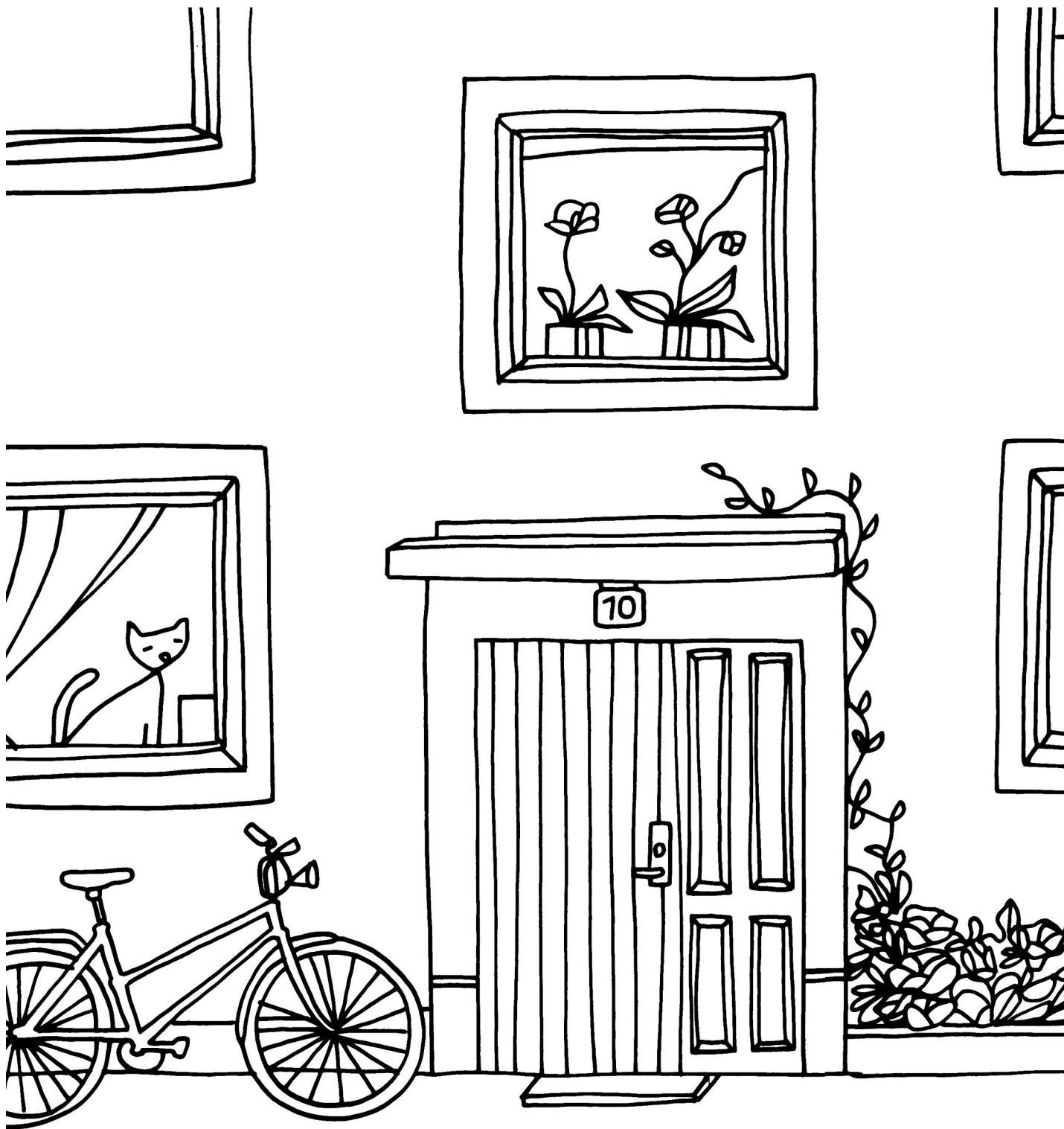
Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

KUNDOMBUDSMAN

Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.se/integritetspolicy



FASTIGHETSBYRÅN KUMLA

KÖPMANGATAN 11
692 30 KUMLA
TEL 019- 58 70 00
JOEL HÄMÄLÄ
019- 58 70 07
JOEL.HAMALA@FASTIGHETSBYRAN.SE