

Fastighetsbyrån



ALLÉVÄGEN 16A
TUNGELSTA







VÄLKOMMEN TILLTUNGELSTA ALLÉVÄGEN 16A HANINGE

Välkommen till denna stora och charmiga 20-talsvilla som under de senaste åren har genomgått en totalrenovering. Stor och plan trädgårdstomt med bra läge i centrala Tungelsta, bara ett stenkast från både pendeltågsstation och mataffär. Huset erbjuder ett stort och härligt kök, ett mycket trivsamt vardagsrum med platsbyggd bar och i anslutning till det även en matsal. Utöver detta finns fyra rymliga sovrum, tre helkaklade badrum, ett allrum med balkong och tre fungerande eldstäder. Dubbelgarage som förberetts för vatten och avlopp finns, perfekt för att bygga om till generationsboende eller för uthyrning. Välkomna!

UTGÅNGSPRIS 7 995 000 KR

ANTAL RUM 7 VARAV 4-6 SOVRUM

BOAREA 188 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION)

BIAREA 0 KVM

TOMTAREAL 3040 KVM

ADRESS ALLÉVÄGEN 16A

ANSVARIG MÄKLARE

PER ZETTERDAHL 070-091 28 05

PER.ZETTERDAHL@FASTIGHETSBYRAN.SE

ENTREPLAN:

HALL Välkomnande hall med parkettgolv, målade väggar och öppen spis med kassett.

KÖK Stort och fräscht kök som totalrenoverades 2016 med parkettgolv, målade väggar och infällda spotlights i taket. Bra arbetsytor, gott om förvaring, rejäl matplats, komplett maskinpark samt fungerande vedspis.

VARDAGSRUM Trivsamt vardagsrum med parkettgolv, målade väggar med fondvägg, platsbyggd bar och infällda spotlights i taket.

MATRUM Rymligt matrum med parkettgolv och målade väggar.

SOVRUM Rogivande sovrum med parkettgolv, målade väggar och fönster i två väderstreck.

BADRUM Fräscht helkaklat badrum med golvvärme, infällda spotlights, WC, handfat, dusch och vädringsfönster.



OVAN HÖGER

Vardagsrum

MELLAN HÖGER

Matsal

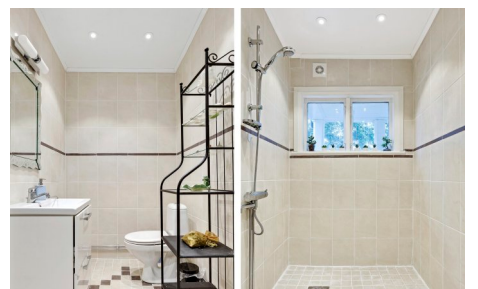
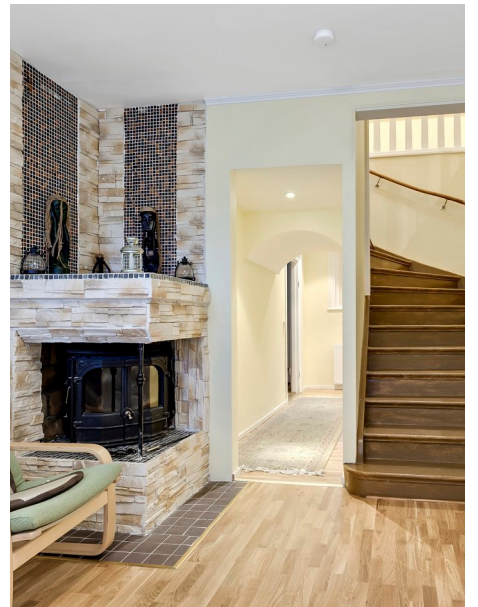
NEDAN HÖGER

Platsbyggd bar

VÄNSTER

Kök med matplats





ÖVRE PLAN:

ALLRUM Stort allrum med parkettgolv, målade väggar, öppen spis med braskasset och utgång till balkong mot framsidan.

SOVRUM Stort och charmigt sovrum med parkettgolv, målade väggar, garderobsvägg samt en rymlig klädkammare.

SOVRUM Charmigt sovrum med parkettgolv, målade väggar, garderob och fönster mot gaveln.

SOVRUM Charmigt sovrum med parkettgolv, målade väggar, klädkammare och fönster i två väderstreck.

BADRUM Fräscht helkaklat badrum med golvvärme, infällda spotlights, dusch, WC, handfat samt vädringsfönster.

KÄLLARPLAN: I källarplanet finns Tvättstuga, pannrum, förråd, matkällare, snickarverkstad samt ett stort helkaklat badrum med duschplats och bastu.



OVAN
Allrum

MELLAN
Sovrum

NEDAN
Badrum



Byggnad

ANTAL RUM 7 varav 4-6 sovrum

BOAREA 188 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 0 kvm

BYGGNADSTYP 1 1/2-plans villa med källare

BYGGNADSÅR 1920/2016

TAK Falsad takplåt

BJÄLKLAG Trä och betong

FASAD Stående träpanel

GRUNDLÄGGNING Källare/betongplatta

FÖNSTER 3-glas isolerglas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Bergvärme

VENTILATION Självdrag

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2015 med energiklass B. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.



BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD Huset har totalrenoverats de senaste åren. 2016: Omdragning av all el, byte av vatten & avlopp förutom radiatorrören, total ytskiktsrenovering, två nya badrum och nytt kök. 2015: Omdränering, nytt tak (10 års garanti), målning av fasad mm.

ÖVRIGA BYGGNADER Fristående garage samt vedbod.



Fastighet

FASTIGHETSBETECKNING Haninge Ålsta 15:1

ADRESS Allévägen 16A, 137 56 Tungelsta

TOMT 3040 kvm, friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 2 774 000 kr (år 2015)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 687 000 kr

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 087 000 kr

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM Förmån,
Officialservitut: Gräsmatta Last, Officialservitut: Väg Last,
Officialservitut: Vattenledning Last, Officialservitut: Avlopp Förmån,
Officialservitut: Vattenledning Förmån, Officialservitut: Avlopp Förmån,
Officialservitut: Vattenledning Förmån, Officialservitut: Avlopp

Ekonomi

UTGÅNGSPRIS 7 995 000 kr

PANTBREV Totalt 3 300 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 41 960 kr/år

Med 3 personer i hushåll:

Renhållning: 1 660 kr.

Uppvärmning: 28 300 kr.

Försäkring: 8 000 kr.

VA-förbrukning: 4 000 kr.

ELFÖRBRUKNING 14682 kWh/år

NÄTBOLAG Vattenfall

ELLEVERANTÖR Vattenfall

KOMMENTAR Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares förbrukning.

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

Övrigt

ÄGARES NAMN Seyed Taghi Mir Babaei, Atousa Rabie Majdabadi

NÄROMRÅDET

SKOLOR/BARNOMSORG Tungelsta skola är en F-9 skola som ligger centralt i Tungelsta. Lida förskola ligger på Lidavägen 18A och förskolan Speldosan i Tungelsta på Kvarnvägen 31. Friskolan Rodret är ett föräldrakooperativ och tar emot barn i förskola och skola årskurs F-3. Västra Ekoskolan är en F-5 friskola som ligger ca 5min bilfärd från Tungelsta. Pysslingen förskola ligger i Lillgården.

KOMMUNIKATION Goda kommunikationer tack vare pendeltåg som trafikerar sträckan Stockholm-Nynäshamn, sträckan just nu under ombyggnad för att skapa dubbelspår/fler avgångar. Det finns två pendeltågsstationer i närområdet; Krigslida i den norra delen av Tungelsta samt Tungelsta station som ska bli en knutpunkt för bl a bussar mm i området. Bussar i området som går till bl a Västerhaninge längs Tungelstavägen.

NATUR OCH FRITID Tungelsta ligger nära stora ströv- och skogsområden. Det är en hästtät del av kommunen med flera stall och ridskola. Möjlighet till bad hittar man vid Östnora bad- och camping, pendeltåg till Nynäs Havsbad eller pendeltåg/buss till Årsta Havsbad med båtförbindelse med Utö.

AFFÄRER OCH RESTAURANGER Matbutik och restaurang finns bl a vid Tungelsta station. I övrigt handlar man närmast i Västerhaninge centrum där det finns matbutiker, systembolag, blomsteraffär, restauranger mm. Stor matbutik finns även längs Tungelstavägen.

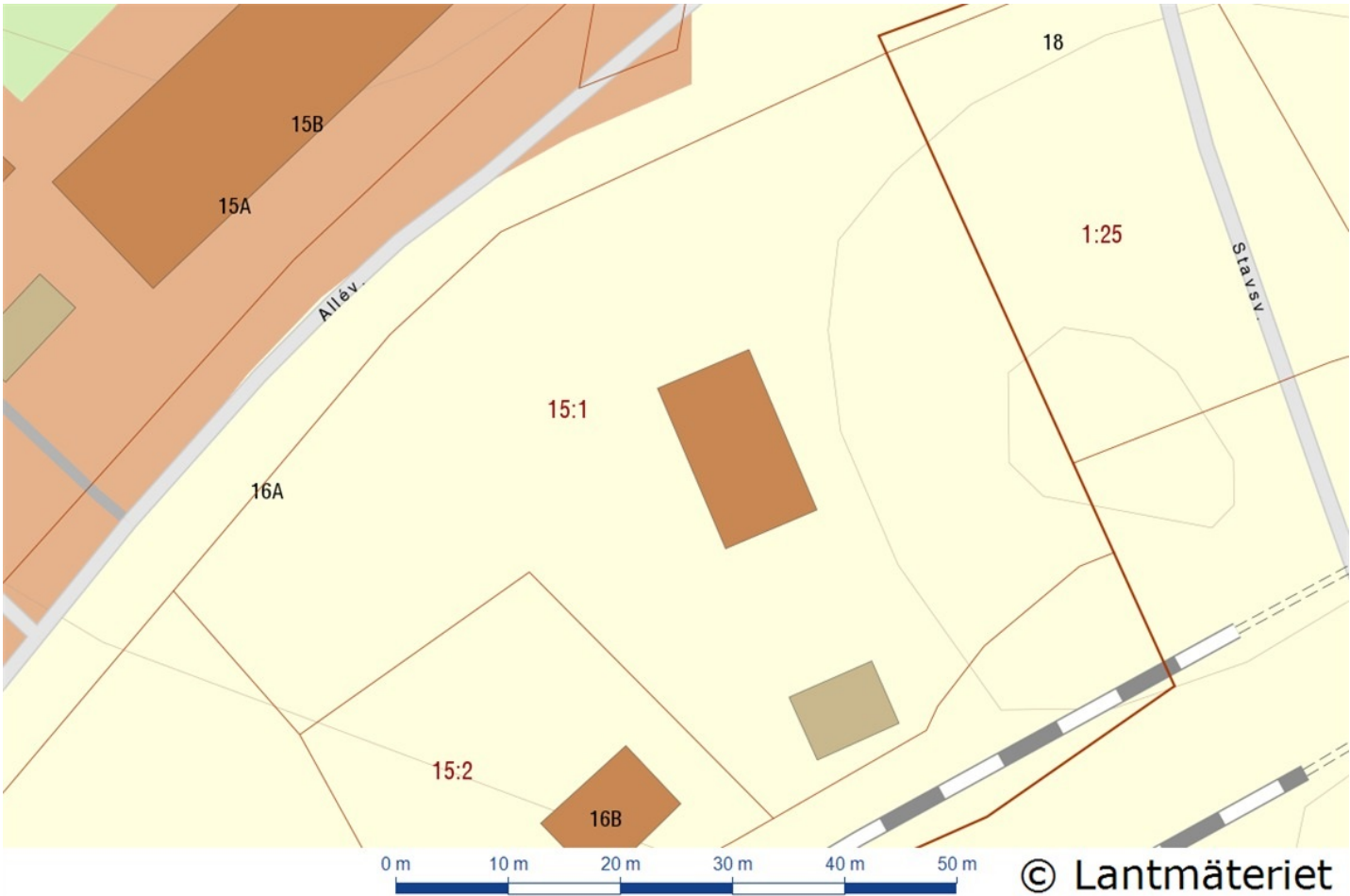
Ansvarig mäklare

PER ZETTERDAHL

TELEFON 070-091 28 05

MEJL per.zetterdahl@fastighetsbyran.se





JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

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 Fastighetsmäklarinspektionen.

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 uppdrättat 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 köpekontraktet. 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 fastighet 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 fastighetens 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 avvikelse, 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. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. Naturligtvis ingår också i undersökningsplikten att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

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 kontaktpuppgifter 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 KÖPEKONTRAKT

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. 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.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet 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?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet. Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabín, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsbeskrivningen 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 köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen inte upptäckt, borde ha upptäckt, eller borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet 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 på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens 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 dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens 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 dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på t ex byggnaden, eller om den 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 fukt i källaren kan det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLDAFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel/skada som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler (reklamerar) detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex, annars kan du förlora din rätt till ersättning på grund av för sen reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du som köpare beskriva felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna även dokumentation i form av en ritning eller skiss på aktuell skadeplats, foton samt utlåtande från en hantverkare eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har köparen anmält ett fel/skada direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, ska anmälan anses vara ett meddelande om fel/skada (reklamation) till säljaren och reklamationen ska anses avsänts på ett ändamålsenligt sätt enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktpuppgifter: anticimex.se/kontakt tel 020-170 90 90.

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 köpekontraktet.

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.

UPPDRAGSAVTALET

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt 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. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Som kund hos Fastighetsbyråns 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.

Anticimex Försäkringar Dolda fel försäkring - Mäklaren erhåller ingen ersättning.

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 Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjudade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

BESIKTIGAD FASTIGHET TILL SALU



INFORMATION TILL DIG SOM KÖPER FASTIGHET

TRYGGARE MED EN PROFESSIONELL BESIKTNING När du blir intresserad av ett hus med "Besiktigadstämpel" hos Fastighetsbyrån vet du att fastighetens bostadsbyggnad är professionellt besiktigad. Du kan lita på att besiktningen är fördjupad och objektivt utförd av en opartisk besiktningsman. Besiktningsföretaget ansvarar för att det som omfattas av besiktningen inte har några allvarigare fel och brister än vad som framgår av besiktningsprotokollet.

LÄTTARE ATT FATTA BESLUT En tidig besiktning är bra för både säljare och köpare! Ingen tjänar på att eventuella fel upptäcks först när du har flyttat in i din nya bostad. Att ha fakta på bordet redan från början förbättrar atmosfären i hela försäljningsprocessen och minskar risken för framtida konflikter mellan dig och säljaren. Det medför även en trygghet för dig som spekulant. Du har ett bättre underlag för att kunna ta det slutgiltiga beslutet att skriva kontrakt.

KOSTNADSFRI GENOMGÅNG Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Han eller hon kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

UNDERSÖKNINGSPLIKT Alla som köper en fastighet har en undersökningsplikt. Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningsprotokollet av besiktningsmannen, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör valet att anlita en egen besiktningsman för att göra ytterligare en besiktning och uppfylla en del av undersökningsplikten. Vissa delar av fastigheten omfattas inte av den redan genomförda besiktningen. Dessa omfattas ändå av din undersökningsplikt.

FÖLJANDE OMFATTAS INTE AV BESIKTNINGEN.

- Det som finns utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan mm.
- Värmepanna
- Maskinell utrustning
- Radon och asbest
- Vattnets kvantitet och kvalitet

DOCK GÖRS EN OKULÄR BEDÖMNING AV FÖLJANDE:

- El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer
- Skorsten och eldstäder

En rak och ärlig budgivning är ett bra sätt att bestämma det marknadsmässiga värdet för en bostad. Mäklarens roll i en budgivning är att vara en opartisk länk mellan säljaren och spekulanterna. Självklart ska både säljare och köpare vara säkra på att bostadsaffären utförs på ett korrekt sätt.

FASTIGHETSBYRÅNS BUDGIVNINGSPOLICY

- Fastighetsbyråns budgivningspolicy gäller för hela Fastighetsbyrån i alla budgivningar.
- Inom Fastighetsbyrån kännetecknas budgivningen av öppenhet och tydlighet.

VAD SÄGER LAGEN?

Hur en budgivning hanteras är inte i detalj reglerat i lag. Det är fastighetsmäklaren i samråd med säljaren som bestämmer hur budgivningen går till. Fastighetsmäklaren ska ge tydlig och korrekt information om budgivningsprocessen. Uppdragsgivare/säljare, spekulanter/budgivare och köpare ska känna sig trygga i hur en budgivning kommer att genomföras.

I enlighet med Fastighetsmäklarlagen (2011:666) har fastighetsmäklaren en skyldighet att upprätta en så kallad anbudsförteckning, av vilken samtliga bud som lämnats på ett objekt ska framgå. Budgivarens namn, kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som bjudits, tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet ska framgå av förteckningen. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren i samband med att fastighetsmäklaren avslutar sitt uppdrag, vilket vanligen är vid tillträdet. Avslutas ett förmedlingsuppdrag utan att ett objekt säljs, ska anbudsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren. En spekulant har inte, utan samtliga budgivares medgivande, möjlighet att få ta del av anbudsförteckningen. Ett lagt bud är ett lagt bud. De bud som lagts kan därför inte tas bort från anbudsförteckningen. Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Fram till dess att en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare så finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna och kan när denne önskar avbryta eller avsluta budgivningen. Det är säljaren som avgör till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska fastighetsmäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

ÖPPEN OCH TYDLIG BUDGIVNING

Inom Fastighetsbyrån vill vi arbeta med öppen budgivning, vilket innebär att buden läggs i löpande tidsföljd, med information till samtliga spekulanter om senast lagda bud, med möjlighet att buda över andra spekulanters bud.

Utgångspunkten är att alla bud presenteras på vår hemsida, fastighetsbyran.se. Om, hur och vad som visas kan variera, beroende på vad fastighetsmäklaren och säljaren överenskommit. Undantagsvis kan det därför förekomma bud som inte visas på hemsidan. Säljare/uppdragsgivare ska löpande informeras om eventuella inkomna bud och eventuella villkor för bud. Buden ska också redovisas för samtliga budgivare.

Vill en budgivare inte längre stå fast vid sitt bud ska fastighetsmäklaren informera övriga budgivare. Fastighetsmäklaren antecknar att budet är "Anullerat" i både anbudsförteckningen och i den information som redovisas på hemsidan.

När en budgivare bestämt sig för att inte lägga några högre bud, antecknar fastighetsmäklaren lämpligen "Stannat" i både anbudsförteckningen och budgivningen som redovisas på hemsidan.

När en budgivning ska avslutas redovisar fastighetsmäklaren alla budgivarna med bud och eventuella villkor till säljaren. Säljaren väljer sedan vem denne vill skriva kontrakt med. Fastighetsmäklaren ska därefter återkoppla till alla budgivare. Återkopplingen sker lämpligen innan kontraktet skrivs. Fastighetsmäklaren ska undvika att det kommer som en överraskning för en budgivare att en budgivning avslutats och att kontrakt skrivits.

DOLDA BUD OCH SLUTEN BUDGIVNING

Det kan förekomma så kallade "dolda bud". Den vanligaste formen av dolt bud innebär att budet endast gäller om det inte förmedlas till övriga budgivare och att kontrakt skrivs så snart det är möjligt. Dolda bud, i olika varianter, är i sig en olycklig företeelse som gör det svårt för fastighetsmäklaren att vara transparent och tydlig. Den öppna budgivningen sätts ur spel. När fastighetsmäklaren tar emot ett sådant bud ska fastighetsmäklaren vara tydlig mot sin uppdragsgivare. Ett dolt bud kan innebära att fastighetsmäklaren inte kan säkerställa att säljaren fått bästa möjliga pris på rådande marknad, vilket är en del av fastighetsmäklarens uppdrag. En så kallad slutna budgivning används mycket sällan. Vid slutna budgivning läggs buden skriftligen inom en särskilt angiven tid till fastighetsmäklaren. Alla slutna skriftliga bud öppnas av fastighetsmäklaren vid ett och samma tillfälle och information lämnas sedan vidare till säljaren. Säljaren har därefter att ta ställning till de inkomna buden. Vid slutna budgivning ska fastighetsmäklaren vara särskilt tydlig med vilka eventuella villkor, vid sidan av priset, som en säljare har. Villkoren ska förmedlas till alla budgivare.

Funderar du på att sälja men har inte bestämt dig? Med tjänsten "På gång" tar vi hand om det praktiska i god tid, så att vi snabbt kan vara igång när du väl bestämmer dig.

Du väljer hur mycket vi ska förbereda och förbinder dig inte att sälja. Det finns massor att tjäna på att vara "På gång". Dels finns det mycket praktiskt att förbereda och dels kan vi scanna av marknaden efter potentiella köpare redan nu. Allt det här ingår:

KÖPCOACH

Om man funderar på att sälja, funderar man ofta också på att köpa. Vi hjälper till med bostadsbevakning om du söker nytt. Använd oss som stöd och bollplank i processen så ger vi dig råd vid budgivning, hjälper dig att tyda årsredovisningar, besiktningsprotokoll, energideklarationer och mycket mer. Du kan även använda våra populära tjänster Värdebevakaren – som ger dig löpande information om hur värdet på din bostad förändras – och Slutprisprenumeration som ger dig koll på slutpriser i området du bor i, eller vill flytta till.

MATCHNING

Vi matchar din bostad med potentiella köpare i vårt rikstäckande register. Vi kan göra det i två steg: först går vi ut med din bostad till alla våra mäklare, så att de kan tipsa om den för intresserade kunder. I nästa steg matchar vi din bostad även externt mot vårt stora spekulantregister. Du bestämmer själv i samråd med oss.

FOTOGRAFERING OCH PLANSKISS FÖR DIN BOSTAD

Visar ditt hem på ett realistiskt och attraktivt sätt.

BOSTADSBESKRIVNING

Vi upprättar en komplett bostadsbeskrivning; när du sedan vill sälja räcker det med ett samtal från dig och en knapptryckning från oss. Då är annonsen publicerad och vi kan ha visning inom kort.

ANNONSERING & MARKNADENS INTRESSE

Tillsammans med din mäklare bestämmer du hur bostaden ska marknadsföras som "På gång". Du kan börja enkelt och fylla på efter hand. Bostaden kan annonseras på fastighetsbyran.se, tydligt märkt med "På gång". Då får spekulanterna information om bostaden och vi får en bild av vilket intresse den väcker. Varje vecka får du statistik på hur många som tittat på din bostad. Samtidigt samlar vi på oss en värdefull lista av intresserade personer som vi återkopplar till om du bestämmer dig för att sälja. Ibland kan annonseringen resultera i en privatvisning, om du är bekväm med det.

NÄR DET ÄR DAGS ATT SÄLJA

När du känner dig redo är mycket redan förberett. Resten kompletterar och uppdaterar vi på fastighetsbyran.se och Hemnet. Om bostaden redan har annonserats hos oss som "På gång" får den nu märkningen "Till salu". Vi matchar bostaden igen mot vårt register, för att ha så många intresserade köpare som möjligt. I det här skedet har vi förhoppningsvis redan en spekulantlista som vi börjar bearbeta.

ALLT ATT VINNA OCH INGET ATT FÖRLORA

Du kan bara tjäna på att annonsera din bostad som "På gång" – även om du inte har bestämt dig för att sälja. Allt som krävs är ett så kallat uppdragsavtal, men det innebär inte att du förbinder dig till att sälja din bostad vid ett senare tillfälle. Du betalar inget extra för tjänsten "På gång" och kostnaden för själva mäklartjänsten kommer först om och när vi sålt din bostad. Lyckas vi inte sälja bostaden tar vi självklart inget arvode alls.

FÖR VEM ÄR "PÅ GÅNG" EN BRA LÖSNING?

- För dig som ännu inte har bestämt dig för att sälja
- För dig som tycker om att vara förberedd ifall att
- För dig som vill veta intresset för din bostad redan nu





FASTIGHETSBYRÅN HANINGE

HANINGE CENTRUM

136 46 HANDEN

TEL 08-745 22 25

FASTIGHETSBYRAN.SE/HANINGE

ANSVARIG MÄKLARE ROGER ENGBLOM

TEL 08-522 173 76, 0700-91 28 05

MEJL ROGER.ENGBLOM@FASTIGHETSBYRAN.SE