Fastighetsbyrån



MOHED

# Tyby 633



OMRÅDE

# Söderhamn

**KOMMUNIKATION** Med tåg från Resecentrum når man Stockholm under 2 timmar och Sundsvall nås på ca 1,5 timmar.
E4:an mellan Helsingborg och Haparanda tangerar staden och Stockholm nås på ca 2,5 timmar och Arlanda flygplats på drygt 2 timmar. Vill man inåt landet tar man med fördel väg nr 50.

**KULTUR OCH NÖJEN** Staden har en vacker gammal teater som används för konserter, teater och annan underhållning.
Centralt ligger också en SF biograf.
Ett museum som ligger i gamla gevärsfaktoriet från tiden då staden hade vapentillverkning.
Den gamla kvarnen arrangerar utställningar av olika slag året om samt är bokningsbart för festligheter.

**OVAN** *Rådhuset*

**HÖGER** *Kvarnen*

**VÄNSTER** *Museum*








**OVAN** *Söderhamnsån*



ANSVARIG MÄKLARE

# Louice Frank

**Jag älskar mitt arbete och skulle inte kunna tänka mig ett roligare jobb! Mitt fokus är att köpare och säljare ska vara fullständigt nöjda med sin kanske livs största affär.**

Vårt kontor i Söderhamn har verkat sedan 1971 och vi är i dag sex medarbetare på kontoret. Tillsammans har vi nästan 50 års erfarenhet inom branschen vilket gör att vi har den kunskap som krävs för att lotsa våra kunder rätt. Vi lägger stor vikt vid personligt engagemang och skräddarsyr varje uppdrag efter våra kunders enskilda behov.
Vi är ortens mest anlitade mäklarbyrå och vår marknad består av cirka 8 000 villor och fritidshus. Därtill kommer alla bostadsrätter. Fastighetsmarknaden i Söderhamn är i stort sett konstant och vi har en jämn försäljning av villor, fritidshus och bostadsrätter.



# Välkommen till Tyby 633, MOHED, Söderhamn

**Hästgård med 1 1/2-plans villa och en stallbyggnad, uppförd 2012 med tre stora hästboxar, sadelkammare och duschplats. Uthusbyggnad med garage, förråd och vedbod.**

**ELLER HÖGSTBJUDANDE** 1 600 000 KR **ANTAL RUM** 4 VARAV 3 SOVRUM **BYGGNADSÅR** 1938 **BOAREA** 147 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **BIAREA** 28 KVM **TOMTAREA** 6 900 KVM TRÄDGÅRDSTOMT OCH HÄSTHAGE **ADRESS** TYBY 633 **WEBBNUMMER** 2180-11606

**ANSVARIG MÄKLARE**
LOUICE FRANK 070-317 56 99
LOUICE.FRANK@FASTIGHETSBYRAN.SE

**EXTRA KONTAKTPERSON**
MAJA SKÖLD 070-317 57 45
MAJA.SKOLD@FASTIGHETSBYRAN.SE







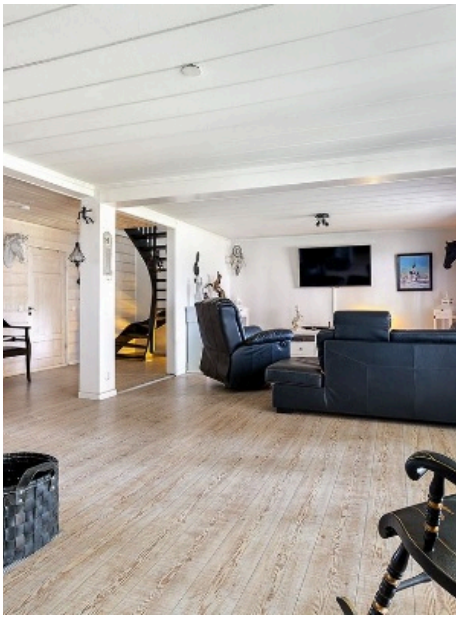



KITCHEN

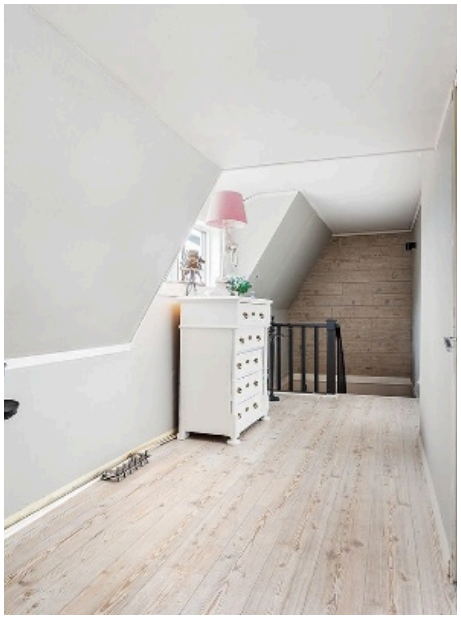




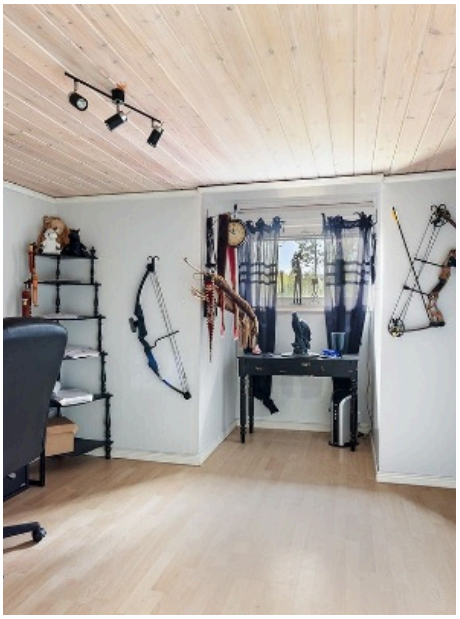






















OBJEKTSBESKRIVNING

# Tyby 633

**ALLMÄNT** Villan är rustad och har öppen planlösning vilket gör att värmen från täljstenskaminen sprider sig bra i bostaden.

**ENTRÉ** Gästvänlig entré genom pardörrar in mot hall med plats för klädförvaring innanför skjutdörrar.

**DUSCHRUM** Duschrummet, som byggdes 2017, har helkaklade väggar och golvvärme under klinkergolvet. Här finner vi duschplats, WC och tvättställ.

**TEKNIKRUM** Här finns varmvattenberedaren samt tvättmaskin och grovingång.

**KÖK** Modernt kök med inbyggd induktionshäll, inbyggd varmluftsugn, kyl, diskmaskin 2018 och en fungerande vedspis. Kaklat ovanför köksbänk. Här finns även plats för ett stort matbord med plats för många matgäster.

**VARDAGSRUM** Stort vardagsrum som ligger centralt i villan med täljstenskamin och dubbeldörrar ut mot den inglasade altanen under tak.

**SOVRUM** På övre plan finns 3 sovrum. Master bedroom har utgång till stor balkong.



## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 4 varav 3 sovrum

**BOAREA** 147 kvm (Areakälla: taxeringsinformation)

**BIAREA** 28 kvm

**BYGGNADSTYP** 1-plansvilla

**BYGGNADSÅR** 1938

**TAK** plåt

**BJÄLKLAG** trä

**FASAD** trä, stående

**GRUNDMUR** betong

**GRUNDLÄGGNING** torpargrund

**FÖNSTER** 3-glas

**STOMME** trä

**UPPVÄRMNING** Direktverkande elradiatorer. luft/luftvärmepump, täljstenskamin och vedspis.

**VENTILATION** Självdrag

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

**ÖVRIGA BYGGNADER** Stallbyggnad, ca 150 kvm, på isolerad betongplatta uppfört 2012.
3 stora hästboxar, duschplats, sadelkammare, WC och tvättställ.
På bakre gaveln finns tak för lösdrift och hage.
Uthusbyggnad i 1 1/2-plan med garage, 2 förråd, och vedbod.
Observera att friggeboden inte ingår i överlåtelsen.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBETECKNING** Stensved Mogård 1:26

**ADRESS** Tyby 633

**TOMT** 6 900 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt och hästhage

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 572 000 (år 2018)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 472 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 100 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, helårsbostad

**VATTEN/AVLOPP** Enskilt vatten året om från grävd brunn. Enskilt avlopp till 3-kammarbrunn med infiltration

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:
SÖDERHAMN STENSVED MOGÅRD S:2
SÖDERHAMN STENSVED MOGÅRD S:3
SÖDERHAMN KYRKBYN GA:2

## EKONOMI

**ELLER HÖGSTBJUDANDE** 1 600 000 kr

**PANTBREV** Totalt 837 500 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 39 555 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 18 000 kr.

Uppvärmning: 10 000 kr.

Renhållning: 2 820 kr.

Försäkring: 6 235 kr.

VA-förbrukning: 900 kr.

Väg samf: 1 200 kr.

Sotning: 400 kr.

*TILLKOMMER:*

Fastighetsavgift/-skatt: 4 290 kr.

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

## ÖVRIGT

**ÄGARENS NAMN** Peter Westin

**NÄROMRÅDET**

*ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET* Mohed ligger invid Florsjön som har flera fina sandstränder för bad. Här finns också campingplats och flygplats. Små bostadsområden med villor och hyreslägenheter.

*SKOLOR OCH BARNOMSORG* Mo skola som har låg och mellanstadium.
Bergviksskola med förskola, lågstadium, mellanstadium och högstadium.

*KOMMUNIKATION* Bussförbindelser både med Söderhamn och Bollnäs.
Ca 15 km till Söderhamn och 25 km till Bollnäs.

*NATUR OCH FRITID* Vacker natur med berg, sjöar och öppna landskap.

*AFFÄRER OCH RESTAURANG* Närhet till ett mindre köpcentrum.
Bensinmack.

# BUDGIVNING

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 framgår. 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 sålts, 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 "Annullerat" 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 i nära anslutning till att 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 sluten budgivning används mycket sällan. Vid sluten 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 sluten budgivning ska fastighetsmäklaren vara särskilt tydlig med vilka eventuella villkor, vid sidan av priset, som en säljare har. Villkoren ska förmedlas till alla budgivare.

# BUDGIVNING PÅ NÄTET MED MOBILT BANKID

På Fastighetsbyrån erbjuder vi ett enkelt och överblickbart sätt att följa och lägga bud på nätet. Tack vare den ökade smidigheten och flexibiliteten kan vi lägga större tid på att skapa värdefulla, muntliga kontakter med spekulanterna vilket vi vet skapar värde och bidrar till att uppnå bästa möjliga affär.

För att garantera en budgivning med hög trygghet och seriositet för såväl köpare som säljare, kräva Mobilt BankID och ett godkännande för att kunna delta i budgivningen.

SÅ GÅR DET TILL:

**1. EFTER VISNINGEN**
Alla spekulanter kontaktas via telefon av den ansvariga mäklaren, för att stämma av intresse och informera om möjligheten att lägga bud på nätet.

**2. VID BUDGIVNING**
När budgivningen startar kommer en knapp, delta i budgivningen, att synas på objektet på Fastighetsbyrån's hemsida. Om man klickar på knappen öppnas en inloggningssida med mer information om hur budgivningen går till.

**Bud som läggs på nätet kan godkännas på två sätt:**
Antingen kontrolleras och godkänns de av fastighetsmäklaren innan de visas i budgivningen, alternativt godkänns de automatiskt och visas upp i budgivningen direkt. Fastighetsmäklaren tillsammans med säljaren beslutar gemensamt vad som passar bäst i budgivningen.

Budgivning på nätet är ett komplement; självklart kan spekulanter även lägga bud genom att kontakta mäklaren.

**3. NÄR BUDGIVNINGEN AVSLUTAS**
Under budgivningen dokumenteras alla bud, vilket är en del av vår kvalitetssäkring. När uppdraget är avslutat får säljare och köpare budgivningshistoriken med namn, telefonnummer och adress till samtliga budgivare, samt vilka bud de lagt. På så vis kan alla känna sig trygga med att försäljningen gått rätt till.

**SÄKERHET OCH IGENKÄNNANDE – FÖR ALLAS TRYGGHET**
Det är viktigt att våra kunder känner att budgivningarna är trygga, seriösa och tillförlitliga. Därför kräva Mobilt BankID för att kunna delta i budgivningen på nätet. Innan första bud kan läggas behöver spekulanten även bli godkänd som budgivare av mäklaren för att undvika komplikationer i ett senare skede. Budgivarna är anonyma för alla utom mäklaren under hela budgivningen. För att få en relevant och seriös budgivning är det inte möjligt att lägga bud under annonserat pris på nätet om budgivningen ännu inte har startat.

För att lägga ett bud under annonserat pris behöver spekulanterna prata med ansvarig mäklare, som i samråd med säljaren avgör om budet ska visas på nätet.

**Vill du veta mer?** Kontakta oss gärna eller prata med din ansvariga mäklare.




Logga in.

Bli godkänd som budgivare. Du behöver bli godkänd för varje budgivning du deltar i (endast första gången du lägger ett bud).

Lägg ditt bud.

Budet registreras och syns sedan i budgivningen.

## ERBJUDANDE FRÅN SWEDBANK

# Lycka till i sökandet efter ny bostad!

**NÄR DU HITTAT DRÖMBOSTADEN KAN VI ERBJUDA*:**

Två räntefria månader på **BOLÅN**

Tre månader **KOSTNADSFRI HEMFÖRSÄKRING**

**KOSTNADSFRITT HANDPENNINGSLÅN**

Kostnadsfritt första året för **NYCKELKUND**



*Erbjudandet gäller privatpersoner som köper bostad via Fastighetsbyrån och tar bolånet i Swedbank. Gäller dig som tillträder fram till 31 mars 2020. Sedvanlig kreditprövning görs.

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

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 handpenningslån**
Ett handpenningslån erbjuds räntefritt i 6 månader och får max 10 % av köpeskillingen vid slutfinansiering i banken. Ett lån på 100 000 kr till 0,00 % ränta (tidig 2019-09-01) 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/år en (1). Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

**Nyckelkund**
Ordinarie pris för Nyckelkund är 39 kronor per månad. Ordinarie årsavgift för ingående tjänster 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 användning av betal- och kreditkort MasterCard görs sedvanlig kreditprövning.

**Hemförsäkring**
Vi erbjuder hemförsäkring kostnadsfritt i tre månader vid nyteckning av helårsavtal. Försäkringsgivare är Trygg-Hansa Försäkring AB.

**Räkneexempel för bolån**
Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,25 % ränta (3-måns bunden per 2019-09-01), 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 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 lånet är oförändrat under lånets löptid är 1 568 438 kr. Antalet betalningar är 600 stycken. Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad (detta förutsätter att du är nyckelkund och avisering digitalt). För ej nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 0,25 % av lånebeloppet (lägst 650 kr, högst 6 000 kr) samt 45 kr i aviseringsavgift/påbörjat år. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

# SOM SPEKULANT PÅ FASTIGHET, VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Du har varit på en av våra visningar. Vad händer nu?

**PÅ VISNINGEN**
På en visning har du möjlighet att uppleva och skapa dig en bild av om bostaden är den rätta för dig. Vid detta tillfälle har du även möjlighet att undersöka bostaden närmare och bilda dig en uppfattning om dess skick. Har du frågor är det bra att fråga mäklaren redan under visningen.
Inför visningen är det också bra att du redan har kontaktat din bank om du tex är i behov av ett lån klöfte.

**EFTER VISNING**
Efter visningen kontaktar mäklaren alla som har besökt visningen. Är du intresserad och vill lägga bud behöver du kontakta din bank beträffande finansiering om du inte redan har ett lånelöfte ordnat. Behöver du hjälp med ett lånelöfte kan vi ordna med en personlig kontakt på Swedbank eller Sparbanken. Är detta inte rätt bostad kan mäklaren hjälpa dig genom att lägga till dig i spekulantregistret och tipsa om andra bostäder som kan passa dig.

**BUDGIVNING**
Efter en visning kan det bli budgivning. Detta är vanligt förekommande om det är flera intresserade spekulanter. Fastighetsbyrån har en budgivningspolicy som vi följer i våra budgivningar. Buden dokumenteras löpande och redovisas oftast även på nätet och via sms. Säljaren och den slutlige köparen får dessutom en skriftlig anbudsförteckning med alla bud när budgivningen är avslutad.
Under budgivningen har mäklaren personlig kontakt med alla budgivare för att stämma av ev. villkor, lånelöften, ta emot bud, svara på frågor mm. Lägger du ett bud ska du upplysa om ev. villkor som är förenade med ditt bud. Hos Fastighetsbyrån har du möjlighet att registrera bud digitalt genom att tryggt och enkelt logga in med Mobilt Bank-ID.
Som köpare är det viktigt att känna till att säljaren aldrig behöver godta ett villkor och att det alltid är säljaren som avgör vem som får köpa bostaden och till vilket pris.

**KONTRAKTSSKRIVNING**
Ett köpekontrakt är inte bindande förrän både köpare och säljare är överens och har skrivit under köpekontraktet. Därför brukar parterna vilja skriva kontrakt så snart som möjligt. När alla är överens om vilka villkor som ska gälla för köpet bestämmer mäklaren, tillsammans med köpare och säljare, tid och plats för kontraktsskrivning. Oftast träffas man på mäklarens kontor. Mäklaren har förberett de handlingar som ska skrivas under. Tänk på att ha en giltig legitimation med dig. Kan en part inte närvara är det möjligt att använda sig av en fullmakt vid både kontrakt och tillträde. Behöver du en fullmakt, meddela mäklaren så får du hjälp med detta.
Om inte annat har avtalats brukar köparen betala en handpenning till säljaren efter att köpekontraktet skrivits. Vanligtvis är handpenningen 10% av köpeskillingen.

**BESIKTNING OCH UNDERSÖKNINGSPLIKT**
När du köper en bostad har du en långgående undersökningsplikt. Det innebär att det är ditt ansvar som köpare att bilda dig en uppfattning om bostadens skick och att undersöka allt som är möjligt utan att göra åverkan på bostaden. Man kan säga att allt som du som köpare hade kunnat upptäcka kan du som regel inte hävda är fel.

Är fastigheten besiktigad har du möjlighet att ta del av ett besiktningsprotokoll. Här får du en indikation på bostadens skick men tänk på att din undersökningsplikt även kan röra delar av bostaden, som tex avlopp, rökgångar, radon, som inte omfattas av besiktningen. Observera också att det av protokollet kan framgå att det kan behövas flera eller fördjupade undersökningar för att du ska ha uppfyllt din undersökningsplikt.

**VAD ÄR LAGFART OCH PANTBREV?**
Lagfart är det slutliga beviset på att du är ägare av fastigheten. När du köper en fastighet betalar du en s.k. stämpelskatt för att få lagfart. Stämpelskatten är för fysiska personer f.n. 1,5% av köpeskillingen plus en administrativ avgift om 825 kronor.
Pantbrev är ett bevis på att det finns en inteckning i en fastighet. Belånar du en fastighet använder banken pantbrev som säkerhet för lånet. Du behöver därför ha pantbrev som täcker det belopp du ska låna. Finns det pantbrev på fastigheten du köper kan du använda dessa som säkerhet för ditt lån. Behöver du låna en större summa än befintliga pantbrevens värde måste du ta ut nya pantbrev. Kostnad för ett nytt pantbrev är f.n. 2% av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en administrativ avgift på 375 kronor.

**Så vad kostar det då?**
Exempel: Du köper ett hus för 3 000 000 kr, som sedan tidigare har pantbrev på 1 500 000 kr. Du lägger en kontantinsats på 450 000 kr (=15% av köpeskillingen). Sammanlagd extrakostnad för lagfart och nytt pantbrev blir då 67 200 kr.

Lagfartskostnad = 3 000 000 x 0,015 + 825 = 45 825 kr
Pantbrevskostnad = 1 050 000 x 0,02 + 375 = 21 375 kr
(Belopp nytt pantbrev: 3 000 000 – 1 500 000 – 450 000 = 1 050 000 kr)

**KÖPCOACHEN**
Som köpare hos Fastighetsbyrån har du möjlighet att ta del av Köpcoachen. I Köpcoachen får du tips och råd om köpprocessen. Checklistor och tidslinjer guidar dig mellan köp och tillträde. Du kan även ta del av dokument, se när handpenning är mottagen, när villkor är uppfyllda och ange vilken bank du tar hjälp av vid tillträde. I Köpcoachen loggar du tryggt och enkelt in med Mobilt Bank-ID.

**INFÖR TILLTRÄDET**
Tillträdesdatum bestäms i samband med kontraktsskrivningen och anges i kontraktet. Se till att slutfinansiering är ordnad i god tid före tillträdet. Mäklaren meddelar parternas banker om överenskommen tillträdesdag. Ett tips är att välja en tillträdesdag som inte ligger vid ett månadsskifte då det kan vara svårt att få tid hos banken under dessa dagar.
För att undvika problem och ev. extra kostnader rekommenderar vi att du i god tid innan tillträdesdagen gör ev. adressändringar, säger upp eller för över abonnemang mm som är knutna till din gamla bostad. Boka gärna, i samråd med säljaren, att möte där ni till sammans går igenom bostaden och säkerställer att skick och städning motsvarar det som avtalats i kontraktet.

**TILLTRÄDET**
På tillträdesdagen träffas köpare och säljare för att slutföra köpet. Mäklaren har upprättat en s.k. likviduträkning som köpare och säljare tar del av och signerar. Efter detta sker slutbetalning av bostaden och säljarens ev. befintliga lån löses. Mäklaren upprättar även ett s.k. köpebrev som parterna signerar. Mäklaren ombesörjer att köpebrev och ansökan om lagfart skickas till Lantmäteriet. Har du som köpare lånat till köpeskillingen brukar din bank bistå med ansökan om lagfart. När Lantmäteriet registrerat lagfarten skickas köpebrevet per post åter till dig som köpare.
Vid tillträdet får du som köpare nycklar och ev. alla andra handlingar från säljaren. Efter detta möte kan du flytta in i din nya bostad.

# ENERGIDEKLARATION I SAMBAND MED DIN BOSTADSAFFÄR

Vid försäljning av en bostad ska det normalt finnas en energideklaration, som talar om hur energieffektiv byggnaden är. Undantag till denna regel finns, men i de flesta försäljningar ska denna deklaration, som registreras hos Boverket, kunna uppvisas.

**ENERGIDEKLARATIONEN SYFTAR TILL ATT MINSKA** energibehovet i våra byggnader och ge dig en klar bild av husets totala energiprestanda. Energiprestandan bedöms utifrån vilket energislag du använder samt geografisk korrigeringsfaktor. Detta har som syfte till att byggnader ska kunna jämföras på ett mer likvärdigt sätt oavsett var i landet du bor samt premiera energikällor som är effektiva och miljövänliga. Finns det saker att göra för att minska energibehovet föreslås även förändringar som är lönsamma att utföra och som inte försämrar inomhusmiljön. Energideklarationer som upprättats efter 1 jan 2014 ska dessutom innehålla en energiklassning med skalan A-G. En byggnad som har en energianvändning som motsvarar det krav som ställs på ett nybyggt hus idag får klass C.

**VILKA KRAV STÄLLER LAGEN OM ENERGIDEKLARATION FÖR BYGGNADER PÅ SÄLJAREN?**

Säljaren ansvarar för att:

- Det finns en giltig energideklaration vid försäljningen av bostaden.
- Om energideklaration är upprättad vid tidpunkten för annonseringen ska uppgift om energiprestandan finnas med i marknadsföringen.
- Energideklarationen visas upp för spekulanterna och överlämnas till den slutgiltige köparen i tid innan köpet.

**ENERGIDEKLARATIONEN ÄR GILTIG I 10 ÅR.** Om säljaren inte uppfyller lagens krav kan säljaren föreläggas av Boverket att uppfylla dem. Om föreläggandet inte följs kan vite dömas ut.

Köparen har dessutom rätt att vid köp av en bostadsfastighet, inom sex månader från tillträdesdagen, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. Det finns olika sätt att hantera en situation om en energideklaration saknas. Din mäklare är behjälplig med råd om vägval och hur köpekontraktet ska villkoras angående energideklarationen.

**DET ÄR ANNORLUNDA FÖR BOSTADSRÄTTER.** Det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration görs innan försäljningen och att spekulanten får information om den.

När till exempel en bostadsrätt säljs är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration upprättad, men det är säljaren av bostadsrätten som ansvarar för att energiprestandan anges i annonsen och att energideklarationen visas upp. Det är ovanligt att energideklaration saknas vid försäljning av bostadsrätter, men om så är fallet har köparen ingen möjlighet att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Mer information om energideklarationer finns på boverket.se.

# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIALOGEN** En fastighetsmäklares uppgift är att vara en oparti och informerad part och förmedla en affär mellan säljare och köpare på ett sätt som är bra för båda parter. Mäklaren ska också se till att affären genomförs på ett korrekt och professionellt sätt och att alla inblandade får den information som behövs för att kunna fatta välgrundade beslut. Mäklaren är också skyldig att följa god fastighetsmäklarsed som bland annat innebär att mäklaren ska vara tydlig med vilka uppdrag han eller hon har och för vilka parter.

**UPPDRAGSAVTAL** Ett fastighetsmäklaruppdrag regleras av ett uppdragsavtal som ska upprättas skriftligt. Det är viktigt att uppdragsavtalet är tydligt och att det är klart för alla parter vad som har avtalats. Uppdragsavtalet ska innehålla uppgifter om bland annat fastighetsmäklarens arvode och andra kostnader som kan uppstå för säljaren i samband med försäljningen.

**MÄKLARENS RÄTTIGHETER** Under uppdragsperioden har mäklaren rätt att få tillgång till all information och alla handlingar som är av betydelse för försäljningen. Det kan till exempel handla om fastighetsbeskrivningar, energideklarationer och tidigare besiktningsprotokoll. Mäklaren har också rätt att få ersättning för sitt arbete enligt det avtal som har träffats med säljaren.

**MÄKLARENS SKYLDIGHETER** Mäklaren har en skyldighet att agera med omsorg och professionalism och att följa de regler som gäller för fastighetsmäklare. Det innebär bland annat att mäklaren ska vara opartisk och inte gynna någon av parterna på ett otillbörligt sätt. Mäklaren har också en skyldighet att lämna korrekt och fullständig information om fastigheten och att upplysa om eventuella fel och brister som är kända för mäklaren.

**SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET** Säljaren har en lagstadgad upplysningsskyldighet som innebär att han eller hon är skyldig att lämna korrekta och fullständiga uppgifter om fastighetens skick och andra förhållanden som är av betydelse för köparens beslut att förvärva fastigheten. Säljaren ska också upplysa om sådana fel och brister som han eller hon känner till eller borde ha känt till. Upplysningsskyldigheten är central för att köparen ska kunna fatta ett välgrundat beslut och för att undvika framtida tvister.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Trots säljarens upplysningsskyldighet har även köparen en undersökningsplikt. Det innebär att köparen har ett ansvar för att själv undersöka fastigheten och dess skick innan köpet slutförs. Köparen bör därför ta del av alla tillgängliga handlingar och genomföra en besiktning av fastigheten. Om köparen underlåter att undersöka fastigheten på ett sätt som kan förväntas av en normalt aktsam köpare, kan det i vissa fall påverka köparens möjligheter att senare göra gällande att säljaren har brustit i sin upplysningsskyldighet.

**BUDGIVNING** När det är dags att lämna in bud på en fastighet är det viktigt att budgivaren är medveten om att budet är bindande och att det kan leda till rättsliga konsekvenser om det inte följs. Budgivaren bör därför noga överväga sitt bud och se till att det är realistiskt och att det är i linje med fastighetens marknadsvärde och de förutsättningar som gäller för försäljningen.

**KÖPARENS FINANSIERING** Det är också viktigt att köparen har förberett sin ekonomi och har klart för sig hur finansieringen av köpet ska ordnas. Det är vanligt att köpet är villkorat av att köparen får ett godkänt lånelöfte från en bank eller annan långivare. Det är också viktigt att köparen har en realistisk bild av sina egna ekonomiska förutsättningar och att han eller hon har en buffert för oförutsedda kostnader som kan uppstå i samband med köpet och efter tillträdet.

**SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT** För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs det att det upprättas ett skriftligt köpekontrakt som undertecknas av både säljare och köpare. Kontraktet är det viktigaste dokumentet i samband med en fastighetsaffär och det är därför av största vikt att det är korrekt och att det innehåller alla de villkor och överenskommelser som har träffats mellan parterna. Det är också viktigt att kontraktet är tydligt och att det är lätt att förstå för alla inblandade.

**SÄRSKILDA AVTALSVILLKOR I KÖPEKONTRAKTET** Det är inte ovanligt att det i köpekontraktet förekommer särskilda avtalsvillkor som till exempel tillträdesdag, eventuella förbehåll för lösöre och eventuella garantier som säljaren lämnar. Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår. Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**VAD INGÅR I KÖPET?** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår. Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**VEM ANSVARAR FÖR FEL?** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**SÄLJARENS ANSVAR FÖR FEL** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**BESIKTNING** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**FÖRSÄKRINGSFRÅGOR** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETEN RÄNTEBIDRAG** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**FRAMTIDEN OCH LOPANDE UPPDATERING** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**FÖRSÄKRINGSFRÅGOR** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**BO ENDER KOSTNADSFRÅGA** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**REKLAMATION TILL MÄKLAREN** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**ÄNGE RÄTT** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**TILL ÄGOSTÄJ ÄNDER** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**KUNDKONTROLL** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

**FASTIGHETSBEVÄKNING** Det är också viktigt att det framgår vilka fastigheter som ingår i köpet och att det är klart för alla parter vad som ingår och vad som inte ingår.

Fastighetsbyrån



## Fastighetsbyrån Söderhamn

Kungsgatan 14, 82630 Söderhamn,
0270-42 65 70, fastighetsbyran.se/soderhamn
Louice Frank, 0270-426 570, 070-317 56 99
louice.frank@fastighetsbyran.se