



KUNGSBERGET

Å-Hus F-I, Skogsbrovägen 3, 7, 9 & 11



OMRÅDE

Kungsberget

KUNGSBERGET ca 2 mil nordväst om Sandviken, har under de senaste åren blivit rikskänd tack vare Kungsbergets alpina skidort. Från Stockholm tar det med bil ca 2 timmar vilket gör Kungsberget till hela Mälardalens närmaste skidort. Här finns skidbackar för all typ av skidåkning. Området har idag 22 nedfarter och 12 liftar. Kungsberget är en gammal jordbruksbygd men har under senare år fått många fritidsboende både i gamla torp, nya lägenheter samt på hotellet som uppförts runt skidbacken. Kungsberget har en av Sveriges bästa Snow Parks. Puckelpisten är också en riktig utmaning. Sommartid kan du njuta av en härlig natur i Kungsfors och Kungsberget med bär- och svampskogar, bad och fiske. Med buss 43 tar du dig till Sandviken Centrum. Närmaste skola 1-6 ligger i Järbo där även förskola finns. Närmaste matvaruaffär, Ica, finns i Järbo, ca 8 km söder om Kungsberget.

OVAN Kungsberget

HÖGER Kungsberget Gästcenter

VÄNSTER Kungsberget Ski Lodge





OVAN Kungsbergets skidanläggning



ANSVARIG MÄKLARE

Gustav Björkman

Jag har varit franchisetagare på Fastighetsbyrån i Sandviken, Hofors och Ockelbo sedan 2011. Mitt arbete som fastighetsmäklare började i Stockholm 2006 men jag valde att flytta tillbaka till Sandviken hösten 2010.

Bostadsaffären är en För att göra dig nöjd med din livs affär tycker jag det är viktigt med högt engagemang, tydlighet, struktur och hög tillgänglighet. Att få vara med om processen när du genomför din livs affär och, efter avslut, går från kontoret med ett leende på läpparna ger mig drivkraft att göra det där lilla extra vid varje förmedling. Jag stimuleras också av att coacha medarbetarna till framgång, utveckling och en bra balans mellan arbete och privat. Jag har även en diplomering Nyproduktion via Fastighetsbyrån huvudkontor. En kombination av att jag är uppvuxen i Sandvikens kommun och att jag arbetade som marknadsansvarig i SAIK Bandy under fyra år gör att jag besitter ett stort kontaktnät både med företag och privatpersoner.



Välkommen till Å-Hus F-I, Skogsbrovägen 3, 7, 9 & 11, Kungsberget, Sandviken

Bekymmerfritt ägande i en av Sveriges snabbast växande skidorter med ett attraktivt uthyrningsupplägg och fina hyresintäkter. I expansiva Kungsberget finns nu möjlighet att köpa en lägenhet i ett av de populära Å-Husen F-I. Det finns åtta lägenheter i varje Å-Hus med en fördelning av fyra lägenheter om 56 kvm(6 bäddars) samt fyra lägenheter om 85 kvm(10 bäddars). Lägenheterna om 85 kvm har lägenhetsnummer 1, 4, 5 & 8. De moderna lägenheterna har en bra planlösning och det finns två extrabäddar i bäddsoffa. Alla inventarier och husgeråd ingår i köpet. Till varje lägenhet ingår ett skidförråd direkt anslutning till entrén till respektive lägenhet.

FAST PRIS 1 650 000 KR **ANTAL RUM** 5 **BYGGNADSÅR** 2016 **BOAREA** 85 KVM (AREAKÄLLA: SÄLJARENS INFORMATION)
MÅN.AVG. 4200 KR INKL. VÄRME, VATTEN, HUSHÅLLSEL, KABEL-TV & FIBER FRÅN SANDNET, SNÖSKOTTNING &
RENHÅLLNING. **ADRESS** Å-HUS F-I, SKOGSBROVÄGEN 3, 7, 9 & 11 **WEBBNUMMER** 2091-63631

ANSVARIG MÄKLARE

GUSTAV BJÖRKMAN 070-840 00 31
GUSTAV.BJORKMAN@FASTIGHETSBYRAN.SE

EXTRA KONTAKTPERSON

JULIA HEDBERG 070 - 657 40 14
JULIA.HEDBERG@FASTIGHETSBYRAN.SE



ÖVERST *Duschrum med bastu*
 NEDAN VÄNSTER *Hall*
 NEDAN HÖGER *Duschrum*



ÖVERST Matplats och kök
NEDAN Matplats mot vardagsrum



ÖVERST Sovrum
NEDAN VÄNSTER Sovrum
NEDAN HÖGER Sovrum



Ett tryggt hem för fler

Ofta förknippas processen att byta boende med glädje, hopp och framtidstro. Men långt ifrån alla i Sverige och övriga världen har förmånen att ha en plats som de kan kalla ett hem. Och alla som har tak över huvudet känner inte en trygghet. Våld i hemmet gör att vissa tycker att den egna bostaden är den värsta platsen i deras liv.

För varje bostad Fastighetsbyrån får möjlighet att förmedla bidrar vi därför med 100 kronor till organisationer som arbetar för att fler ska få ett tryggt hem att gå till.

2018 innebar det drygt 44 000 bostadsaffärer och 4,47 miljoner kronor som går till att förbättra situationen för utsatta barn och vuxna. Fastighetsbyråns kunder får välja organisation och 1,51 miljoner kronor gick till BRIS, 1,56 miljoner till SOS Barnbyar och 1,4 miljoner till Sveriges Stadsmissioner

SOS Barnbyar

SOS Barnbyar arbetar för att fler barn ska få en trygg och kärleksfull uppväxt och Fastighetsbyråns bidrag går till uppbyggnad och drift av en barnby i Togo i västra Afrika.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja SOS Barnbyars verksamhet i Togo?

Swisha ditt bidrag till 123 133 5363.

Sveriges Stadsmissioner

Organisationerna inom Sveriges Stadsmissioner arbetar för människor i utanförskap och utsatthet. Fastighetsbyråns bidrag riktas direkt till deras verksamheter för hemlösa runt om i Sverige.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja Sveriges Stadsmissioners arbete mot hemlöshet?

Swisha ditt bidrag till 123 900 1751 och ange "Fastighetsbyrån" i kommentaren.

Bris

Bris arbetar med stöd och förbättrade rättigheter för barn och unga, bland annat i hemmamiljön. Fastighetsbyrån bidrag går till finansiering av BRIS kuratorer som stöttar utsatta barn som hör av sig till organisationen.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja Bris verksamhet för utsatta barn? Swisha ditt bidrag till 901 50 41 och ange "Fastighetsbyrån" i kommentaren





OBJEKTSBESKRIVNING

Å-Hus F-I, Skogsbrovägen 3,7,9 & 11

HALL En välkomnande hall med klinkergolv och golvvärme. Hallen är rymlig med plats för sportkläder för hela familjen samt ett torkskåp.

KÖK Köket har en öppenplanlösning mot vardagsrummet. Ett modernt kök med ljusa snickerier, stor matplats och eklaminatgolv. Kökets utrustning består av spisugn, fläkt, kylfrys, diskmaskin och mikrovågsugn.

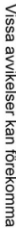
VARDAGSRUM Det fina vardagsrummet med eklaminatgolv har en öppen planlösning mot köket. Det här är lägenhetens hjärta med utgång till balkongen med härlig utsikt över Kungsbergets backar och soligt söderläge. Två extra bäddar i bäddsoffa.

DUSCHRUM MED BASTU Lägenheten har ett helkaklat duschrum med golvvärme, duschhörna, wc och handfat. I anslutning till duschrummet finns en bastu

för avkoppling efter en hel dag ute i backarna eller naturen beroende av årstid.

DUSCHRUM Lägenheten har ytterligare ett helkaklat duschrum med golvvärme, duschhörna, wc och handfat.

FYRA SOVRUM Det finns fyra sovrum i lägenhet om sammanlagt 10 bäddar. I sovrummen finns eklaminatgolv och garderober.



VÅNINGSPLAN 1-2

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



LÄGENHET

ANTAL RUM 5

BOAREA 85 kvm (Areakälla: Säljarens information)

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.

VÅNINGSPÅN 1-2

ANDEL I FÖRENING 3,66%

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 2016

FÖNSTER 3-glas

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

FÖRENING

NAMN BRF Pjäxan i Kungsberget

ALLMÄNT En bostadsrättsförening som är under bildande.

En bostadsrättsförening om 32 lägenheter vid Å-Hus F-1 i Kungsberget. Planen är att föreningen kommer att startas upp 2021-12-01. Bostadsrättslägenheter kommer att upplåtas under hösten (när ekonomiska planen är klar) och inflyttning kommer att vara 1:a december 2021.

Nu under sensommaren och hösten finns möjlighet att boka en lägenhet och skriva ett bokningsavtal inkl. 25 000 kr i bokningsavgift. Sen när upplåtelseavtalet tecknas av köparen med föreningen under hösten betalas 10% inkl. 25 000 kr i förskott sen tidigare samt vid inflyttning den 112-21 betalas resterande 90%.

EKONOMI

FAST PRIS 1 650 000 kr

AVGIFT 4200 kr Inkl. värme, vatten, hushållsel, kabel-TV & fiber från Sandnet, snöskottning & renhållning.

DRIFTSKOSTNAD Allting ingår i månadsavgiften förutom försäkring av lösöre som köparen bör ha en dialog med sitt befintliga försäkringsbolag. Uppskattad kostnad är

1500 kr/år

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

ÖVRIGT

TILLTRÄDE 1/12-2021

SÄLJARE Åhusen F till I i Kungsberget AB

ÖVRIGT Lägenheterna vid Å-Hus F-I i Kungsberget kommer ha uthyrningsavtal med Kungsberget under vintersäsongen, för lägenhetsinnehavare finns också möjlighet att teckna sommaruthyrningsavtal med Kungsberget. Under vintersäsongen har ägaren till lägenheten rätt att disponera lägenheten under fyra hela veckor alternativt åtta halvveckor, resten av tiden har Kungsberget rätt att hyra ut till andra skidgäster. Kungsberget sköter allting med bokningar, städning, åtgärd av inredning som går sönder, besiktning och nycklar. För detta tar Kungsberget 25% i arvode på hyresintäkten.

Bruttointäkter i bilagorna för respektive lägenhet är hyresintäkter inkl. moms, före Kungsbergets avdrag om 25%.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Kungsberget, ca 2 mil nordväst om Sandviken, har under de senaste åren blivit rikskänd tack vare Kungsbergets skidort. Från Stockholm tar det med bil ca. 2 timmar vilket gör Kungsberget till hela Mälardalens närmaste skidort. Här finns skidbackar för all typ av skidåkning. Branta backar med fart i till lagom sluttande barnbacke. Området har idag 22 nedfarter och 12 liftar. Kungsberget är en gammal jordbruksbyggd men har under senare år fått många fritidsboende både i gamla torp, nya lägenheter samt på hotellet som uppförts rund skidbacken.

Kungsberget har en av Sveriges bästa Snow Parks. Här kan du åka själv eller se andra åkare i världsklass köra under årets tävlingar. Puckelpisten är också en riktig utmaning.

Under sommaren 2021 startade Kungsberget upp sommarsatsningen vilket kommer leda till en ännu mer attraktiv året runt ort för många i Mälardalen och Stockholm.

Mer info finns på www.kungsberget.se

Sommartid kan du njuta av en härlig natur i Kungsfors

och Kungsberg med bär- och svampskogar, bad och fiske.

Med buss 43 tar du dig till Sandviken Centrum.

Närmaste skola 1-6 ligger i Järbo där även förskola finns.

Närmaste matvaruaffär, Ica, finns i Järbo, ca 8 km söder om Kungsberg.

ANSVARIG MÄKLARE

GUSTAV BJÖRKMAN 070-840 00 31 026-249958

MEJL gustav.bjorkman@fastighetsbyran.se

EXTRA KONTAKTPERSON Julia Hedberg, 070 - 657 40 14, 026-24 99 50, julia.hedberg@fastighetsbyran.se

Förmånligt erbjudande från Swedbank till dig som köper eller säljer en bostad via oss.

Erbjudandet
gäller till
31 mars 2022.

Ansök om lånelöfte redan nu

Som kund hos Swedbank kan du ansöka om lånelöfte direkt via Internetbanken eller via deras app. Vill du göra en kalkyl och räkna på din boendekostnad gör du det på [swedbank.se/bolan](https://www.swedbank.se/bolan).

En månads räntefritt bolån

Swedbank erbjuder en månads räntefritt bolån om du väljer att köpa eller sälja via Fastighetsbyrån. Kreditansökan hanteras enligt sedvanlig kreditprövning. Den effektiva räntan är 2,29% (3 månader bunden per 2020-01-03). *Mer information se nedan.

Handpenningsslån utan kostnad

När du tar bolån hos Swedbank kan de erbjuda dig handpenningsslån utan kostnad i högst 6 månader och för högst 10% av köpeskillingen. Effektiv ränta är 0% (2020-09-01). Kreditansökan hanteras enligt sedvanlig kreditprövning. *Mer information se nedan.

Tre månaders kostnadsfri personförsäkring

Swedbank erbjuder dig tre månaders kostnadsfri personförsäkring. Erbjudandet gäller Trygga livförsäkring, sjukförsäkring kort & lång samt sjukkapital. Erbjudandet gäller för dig som köper eller säljer via Fastighetsbyrån och som är eller blir kund i Swedbank. Du måste också uppfylla de hälsokrav som krävs. Swedbank Försäkring AB är försäkringsgivare. Värde ca 1 200 kronor. *Mer information se nedan.

Kostnadsfritt juridiskt avtal online

Är du osäker på vilka juridiska avtal du behöver? Gör Lexlys kostnadsfria behovsanalys och få en helhetsbild av din juridiska situation. Med rätt avtal kan du känna dig trygg. Lexly bjuder på ett valfritt avtal som du gör online, det fria avtalet gäller privatavtal, (värde mellan 695 kronor och 2 995 kronor). Lexly är en av Swedbanks samarbetspartners gällande juridik. Läs mer på [lexly.se/fastighetsbyran](https://www.lexly.se/fastighetsbyran).

Nyckelkund utan månadsavgift första året

Som Nyckelkund har du tillgång till Bankkort, betal- och kreditkort MasterCard, Swish, Mobilt BankID, ID-skydd, vår app, Internetbanken och Kundcenter Privat som är öppet dygnet runt alla dagar. Första året betalar du 0 kr i månadsavgift. Från och med år två betalar du 39 kr/mån. Ordinarie pris är 64 kr/mån om du köper tjänsterna separat. *Mer information se nedan.

Rabatt på nytecknad hemförsäkring vid tecknat bolån

När du tecknar ett bolån via Swedbank får du 10 % rabatt på nytecknad hemförsäkring. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB. Läs mer på [swedbank.se/privat/forsakra/hemforsakring](https://www.swedbank.se/privat/forsakra/hemforsakring). *Mer information se nedan.

Alltid öppet

Swedbank Kundcenter Privat 0771-22 11 22 är öppet alla dagar dygnet runt. De nås också på [swedbank.se](https://www.swedbank.se) eller via internetbanken.

Mer information om erbjudandet

Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,39% ränta (3 månaders bunden per 2020-06-05), med rak amortering, återbetalningstid 50 år ger en effektiv ränta på 2,42% (ej nyckelkund: 2,51%). I detta exempel tas inte hänsyn till en månads räntefritt bolån.

Första månadsbetalningen inklusive amortering är 3 658 kronor. Totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 598 496 kronor. 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 (längst 650 kronor, högst 6 000 kronor) samt 45 kronor i aviavgift vid postala aviser. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du till exempel har inkomst i annan valuta än lånet.

Räkneexempel för räntefritt handpenningsslån

Ett handpenningsslån för max 10% av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per

tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning. Ett lån på 100 000 kronor till 0,00% ränta (rörlig 2020-09-01) som betalas tillbaka vid tillträde, aviseringsavgift 0 kronor, uppläggningsavgift 0 kronor ger en effektiv ränta på 0,00%. Totalt belopp att betala under lånets löptid: 100 000 kronor. Antalet betalningar är en (1).

Nyckelkund

Ordinarie pris för Nyckelkund är 39 kronor per månad. Ordinarie årsavgifter om tjänsterna köps separat: Internetbanken med betaltjänst 175 kronor, Bankkort 250 kronor, Betal- och kreditkort MasterCard 195 kronor, ID-skydd 150 kronor. 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.

Swedbank försäkring

Erbjudandet gäller om du nytecknar någon eller flera av följande försäkringar inom vårt personförsäkringskoncept Trygga: sjukförsäkring kort, sjukförsäkring lång, sjukkapital-

försäkring med kritisk sjukdom och livförsäkring. För att ta del av erbjudandet kontaktar du ditt bankkontor eller kundcenter. Uppskattat värde ca 1 200 kronor, med de förutsättningar som framgår av exemplet nedan. Erbjudandet gäller dig som uppfyller de hälsokrav som krävs och som genomgår en försäkringsrådgivning på ett Swedbank bankkontor eller på telefon via Kundcenter. Swedbank Försäkring AB är försäkringsgivare.

Räkneexempel för personförsäkring

Exemplet bygger på en 35-årig person som tecknar genomsnittliga försäkringsbelopp. Exemplet bygger på följande försäkringsbelopp för respektive försäkring: Sjukförsäkring kort 4 000 kronor (kostnad 78 kr/mån), sjukförsäkring lång 6 000 kronor (kostnad 96 kr/mån) sjukkapitalförsäkring med kritisk sjukdom 1 250 000 kronor (kostnad 130 kr/mån) och livförsäkring 1 500 000 kronor (kostnad 91,50 kr/mån). Totala kvartalspremien för dessa försäkringar har ett värde av 1 200 kronor.

Varmt välkommen till Swedbank!



Om du inte är kund idag, kan du enkelt bli det genom att scanna QR-koden och följa stegen eller besöka ett av våra kontor.

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklarens 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 konsument-skyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdagsavtalet 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 liknade. 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 överens-kommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdagsavtalet 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. Ansvar 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. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av under-sökningsplikten, 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

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 "ångra" 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 svårvillkor 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.

DEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. 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 eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 förelag vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före 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 före 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. Upptäcker 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. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

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 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.

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 uppdagsavtalet 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.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdagsgivare ingått förmedlings-uppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrist). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdagsgivaren 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 uppdagsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdagsgivaren 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 uppdagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

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.com/integritetspolicy/



Fastighetsbyrån Sandviken

Hyttgatan 37, 81131 Sandviken,
026-249950, fastighetsbyran.com/sandviken
Gustav Björkman, 026-249958, 070-840 00 31
gustav.bjorkman@fastighetsbyran.se