



KUNGSBERGET

Kungshöjden i Kungens By

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 jordbruksbyggd 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 Kungshöjden i Kungens By, Kungsberget, Sandviken

Nu finns möjlighet till att förvärva en nyproducerad fjällstuga med riktigt bra och högt läge i Kungens By i Kungsberget på Kungshöjden. Bekymmerfritt ägande i en av Sveriges snabbast växande skidorter med ett attraktivt uthyrningsupplägg och fina nettointäkter. Vid Kungshöjden planeras det att byggas 12 fjällstugor om 78 kvm och 8 bäddar samt 12 fjällstugor inkl. loft om 120 kvm och 10 bäddar.

Möjlighet till höga hyresintäkter där visningsfjällsstugan, Prinshöjden nr 8, hade drygt 187 000 kr i nettointäkter under vintersäsong 2021.

FAST PRIS 3 245 000/3 825 000 KR **ANTAL RUM** 4/5 VARAV 3/4 SOVRUM **BYGGNADSÅR** 2022-2023 **BOAREA** 78/120 KVM
TOMTAREA 350 KVM GROVPLANERAD OCH UTJÄMNAD TOMTYTA **ADRESS** KUNGSHÖJDEN I KUNGENS BY **WEBBNUMMER**
2091-65507

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 Fjällstuga 120 kvm
NEDAN Fjällstuga 78 kvm



ÖVERST Hall
NEDAN Sovrum



ÖVERST Kök
NEDAN Matplats

PLANLÖSNING



Vissa avvikelser kan förekomma

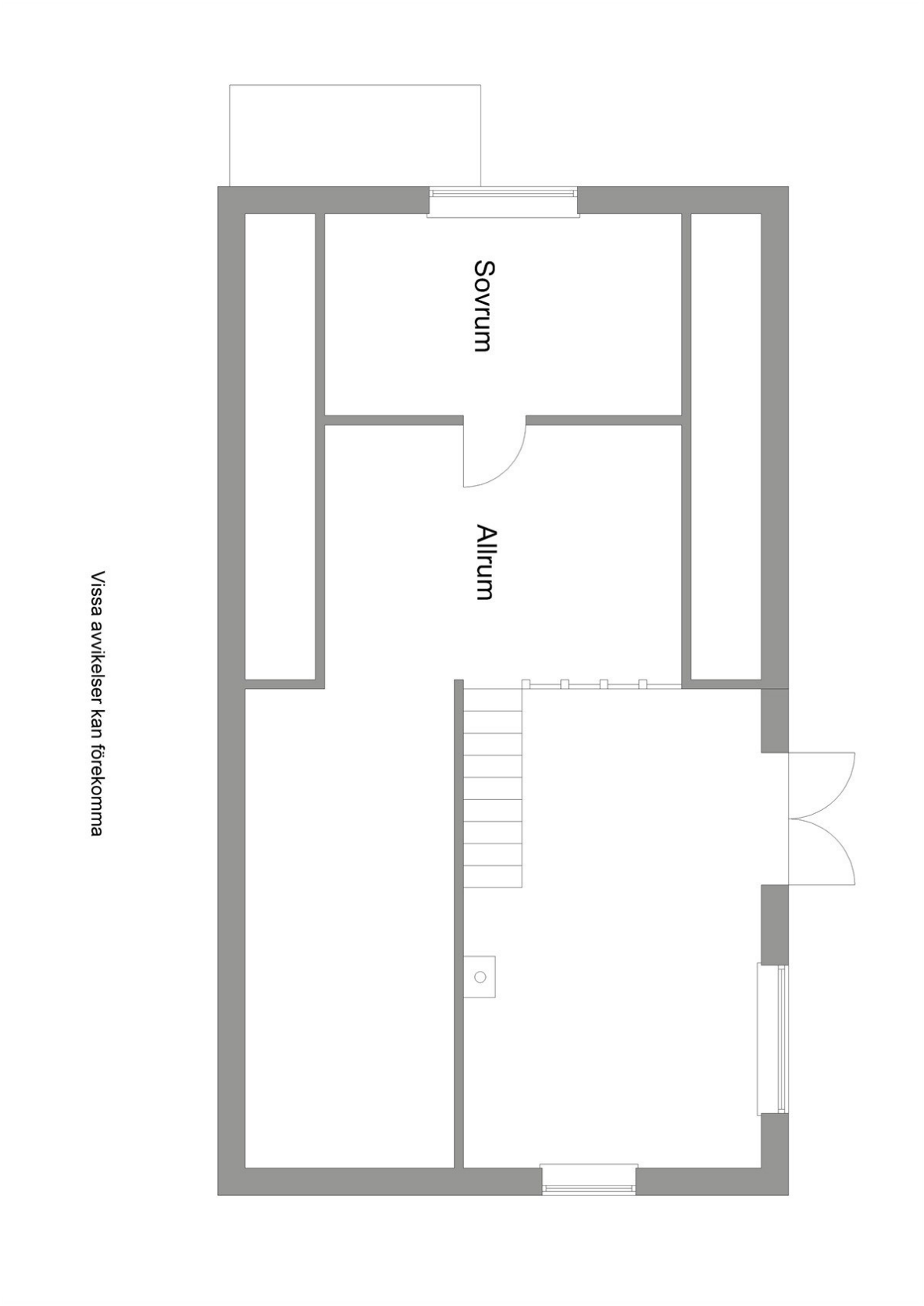


ÖVERST Öppet mellan kök och vardagsrum
NEDAN Vardagsrum



ÖVERST Sovrum
 NEDAN VÄNSTER WC-rum med bastu
 NEDAN HÖGER Bastu

PLANLÖSNING





ÖVERST *Loft*
NEDAN *Loft*



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



be lost. If the buyer considers that there are contractual errors in the construction, the buyer is to make a claim against the construction company.

BIDDING With new build houses, there is often no bidding but the plot and its development are sold at a fixed price. As in the secondhand market, it is the vendor who decides who he is to sell to. Despite the plot being sold at a fixed price, according to the Estate Agent Act the estate agent is responsible for preparing a list of bids which is to be passed to the vendor and the buyer when the transfer is completed.

If there is a bidding process, the following applies. Bids are not binding on the bidder and the vendor is not compelled to sell to the highest bidder. Nor does the vendor have to explain his choice of buyer. The estate agent is to prepare a list of all bids which is passed, with contact information, to all the bidders. This is to ensure that the bidding is conducted in the correct manner. Note that this bid list is only disclosed to the vendor and the buyer with respect to the personal data contained therein. More information about this is available in Fastighetsbyråns Bidding Policy.

BUYER'S FINANCES It is important for both parties that the buyer has the financial capability to complete the purchase. Usually a written loan commitment from a bank is sufficient, but note that this loan commitment is in principle always conditional on nothing changing for the buyer. For example, if the buyer loses his job, the bank can revoke the loan commitment. Generally, the bank states that the loan commitment is conditional on the buyer selling his current home. Tell the estate agent the conditions you, as the buyer, have for financing the purchase.

TYPES OF AGREEMENT ETC.

WRITTEN PURCHASE AGREEMENT

In order for a purchase of a property to become binding, certain formal requirements under the law are required. The most important formal requirement is that the purchase will only become valid when all the vendors and buyers have signed a transfer agreement. An oral or written undertaking to sell, or a bid to buy, is therefore not binding. Once the formal requirements are met, it is not possible to unilaterally withdraw from the purchase.

SPECIAL CONDITIONS IN THE PURCHASE AGREEMENT

There are certain optional terms of the transfer agreement that can give the parties, or one of them, the right to withdraw from the purchase. A common situation is that the buyer wants to withdraw from the purchase if they are not granted a loan to finance the purchase. Other conditions that may arise are allowing the buyer to have an expert check the plot before the purchase becomes binding. For the vendor's part, a condition may be that he is able to buy another dwelling to move into. These so-called "hover" conditions are always time-limited, and the aim is that they usually expire after a relatively short period of time. The question of whether this type of condition is or is not to be included, is part of the negotiation between the vendor and the buyer.

THE DEVELOPMENT CONTRACT (ABS18)

When an agent deals with a plot with the condition that a house is to be built on the plot, a development contract agreement is often entered into by the construction company and the purchaser. The development contract agreement to be used is ABS18 which was developed by Konsumentverket [the Consumer Agency] and Sveriges Bygginstitut [the Swedish Construction Federation]. ABS18 follows the regulations in the Consumer Services Act and is mandated towards the benefit of the consumer. For example, the construction company (the contractor) has the burden of proof for what is agreed, which means that if it does not appear in the contract, or in circumstances in general, then the consumer's understanding of, say, the price and the payment date, applies. According to ABS18, the buyer is also not responsible for paying anything more than the construction carried out.

FIXED PROPERTY/ACCESSORIES That which is fixed property (the building) and that which belongs to a property (the property's accessories and the building's accessories) are defined in the Land Laws. That which is not fixed property or property and building accessories, is movable property and does not normally form part of the purchase of a house.

Property accessories include buildings, wiring and ducting, fencing, flagpoles, oil tanks etc. and building accessories include bathtubs, walk-in closets, white goods etc. If these items are present at the time of signing the contract, they are included in the purchase, unless otherwise agreed between the parties. However, it is fully possible for the vendor to exclude accessories from the purchase if a discussion has taken place on what should be excluded in good time before the purchase contract is written. If it is uncertain whether something should be considered as an accessory or movable property, it is helpful if the parties clarify this before the purchase contract is written.

HOUSING COSTS The estate agent should offer to provide the buyer with a written estimate of the running costs of owning the property. Notify the agent if you want a housing costs calculation.

CLAIMS AGAINST THE ESTATE AGENT If the vendor or buyer considers that the estate agent has made a mistake which has caused a financial loss, the claim is to be made within a reasonable time after the vendor or buyer realised, or should have realised, the circumstances on which the complaint is based. Claims against estate agents are usually considered to be time-expired after ten years. Complaints and information concerning claims for damages may be submitted, orally or in writing, to the estate agent or to the office whose address is stated in the service contract or the purchase contract.

If a buyer or vendor wishes to get a claim for damages investigated, this is initially conducted by the estate agent's liability insurance company after a claim has been made against the agent. If the buyer or vendor is not satisfied with the insurance company's decision, they may request that Fastighetsmarknadens

reklamationsnämnd [the Property Market Complaints Board] (FRN) review the insurance company's decision, see frn.se. If the vendor wants a reduction of commission, this is investigated initially at FRN.

Furthermore, Fastighetsmäklarinspektionen [the Estate Agency Inspectorate] (FMI), which regulates estate agents in Sweden, may investigate whether the estate agent has failed to fulfil his obligations. FMI does not investigate damages or commission questions, see www.fmi.se. At FMI you can also find more information about the estate agent's role, estate agency services and related topics.

RIGHT OF WITHDRAWAL In those cases where all clients have entered into a service contract with an estate agent outside the estate agent's office, the client has the right to withdraw from the contract by informing the estate agent personally of this within 14 days from the date the service contract was signed (withdrawal period). Standard forms for exercising the right of withdrawal are available on the Konsumentverkets [Consumer Agency's] website, see www.konsumentverket.se. However, the right of withdrawal is not applicable if the service is completed, if the client expressly consents to the service to begin to be performed during the withdrawal period and agreed that there is no right of withdrawal when the service has been completed. In cases where the client has the right of withdrawal and chooses to invoke this, the client may be obliged to pay compensation to the agent for the part of the service carried out, by means of a proportion of the agreed price. However, this right requires that the client explicitly requested that the service commence during the withdrawal period.

ADDITIONAL SERVICES As a customer of Fastighetsbyrå, you have access to bespoke solutions featuring products and services from our partners. The estate agent may receive remuneration for brokering additional services. For arranging advertisement of a residence on hemnet.se, for example, an individual estate agent may receive 30–50% of the price of the service purchased, excluding VAT. For arranging an energy declaration performed by Anticimex or OBM, an individual estate agent may receive SEK 320. For additional information about our services and partners, see fastighetsbyran.com.

CUSTOMER OMBUDSMAN If you have any questions about buying or selling a dwelling, consult your estate agent. If you find that after that contact you still want more information and guidance, Fastighetsbyrå also has an office called the Customer Ombudsman. This office's function is to help Fastighetsbyrå's customers who have in-depth questions about buying or selling a dwelling or have complaints about the agency's services.

FASTIGHETSBYRANS PROCESS OF PERSONAL

DATA Information about how Fastighetsbyran processes your personal data and what rights you have is available at utland.fastighetsbyran.se/en/privacy-policy

BYGGNAD

ANTAL RUM 4/5 varav 3/4 sovrum

BOAREA 78/120 kvm

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.

BYGGNADSTYP Enplansvilla med loft

BYGGNADSÅR 2022-2023

TAK Falsat plåttak

BJÄLKLAG Trä

FASAD Laserad fasadpanel

GRUNDLÄGGNING Betongplatta med golvvärme

FÖNSTER 3-glas, Traryd Otimal alutäckt utsida

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Kungsbergets fjärrvärme

VENTILATION Ventilation FX

BREDBAND Fiber via Sandnet

ENERGIDEKLARATION Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.

ÖVRIGT BYGGNAD Till fastigheten är fiber anslutet, abonnemang tecknas av köparen. Till fastigheten är Kungsbergets kabel-TV anslutet, abonnemang tecknas av köparen.

ÖVRIGA BYGGNADER Det ingår 10 kvm altan i priset, om man vill ha större altan kostar det 1400 kr/kvm att komplettera. Intill fjällstugan finns två skidförråd.

ÖVRIGT TOMT Tomten är under avstyckning, prel. tomtstorlek är 350 kvm.

En mindre tomt med riktigt bra och högt läge i Kungsberget. Infart med parkeringsplatser via packad grus. I övrigt är tomten grovplanerad med utjämnad yta.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Del av Kungsberg 57:1

ADRESS Kungshöjden i Kungens By

TOMT 350 kvm, Friköpt, Grovplanerad och utjämnad tomtyta

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten och avlopp där säljaren står för anslutningskostnaden.

EKONOMI

FAST PRIS 3 245 000/3 825 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 34 500 kr/år

Elförbrukning: 4 800 kr.

Uppvärmning: 19 200 kr.

Försäkring: 5 500 kr.

Väg samf: 5 000 kr.

KOMMENTAR Driftskostnader är uppskattade av husleverantör och fastighetsägare.

Sandviken Kungsberg Ga:12

Väg samf. är Kungsbergets samfällighet för VA, vägar, renhållning och snöröjning. 5000 kr/år.

Beräknad kostnad för uppvärmning via Kungsbergets fjärrvärme är 1600 kr/mån.

Uppskattad elförbrukning inkl elnät är 400 kr/mån.

Uppskattad kostnad för försäkring är 5500 kr/år.

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Villmyren Fastighets AB

ÖVRIGT Varje fjällstuga kommer ha ett uthyrningsavtal med Kungsberget under vintersäsongen, för stugägaren finns också möjlighet att teckna sommaruthyrningsavtal med Kungsberget. Under vintersäsongen har ägaren till fjällstugan rätt att disponera stugan under fyra helveckor alternativt åtta halvveckor, resten av tiden har Kungsberget nyttjanderätt att hyra ut till andra skidgäster. Denna nyttjanderätt gäller under fem vintersäsonger och därefter bestämmer du själv om du vill låta Kungsberget hyra ut din lägenhet under vintern eller om du vill disponera över den själv. Kungsberget sköter allting med bokningar, städning, åtgärd av inredning som går sönder, besiktning och nycklar. För detta tar Kungsberget år 1 10% av hyran, år 2 15% av hyran, år 3 20% av hyran samt därefter är det 25% av hyran. Bekymmerfritt ägande i en av Sveriges snabbast växande skidorter med ett attraktivt uthyrningsupplägg och fina nettointäkter.

Betalningsplan tomten:

Tomtens pris: 1 195 000 kr.

10% handpenning senast en vecka efter köpekontrakt på tomten

90% i slutbetalning vid tillträdet på tomten vilket sker när avstyckning är klar och entreprenadavtal är tecknat med Anderstam.

Bygglov 26 000 kr som köparen betalar.

Betalningsplan entreprenaden fjällstuga om 78 kvm:

2 024 000 kr.

10% handpenning

20% gjuten grund

40% rest husskal

20% panelklar insida

10% slutbesiktning

Tecknas ett separat avtal för entreprenaden med Anderstam.

Summa tomt, bygglov och entreprenad: 3 245 000 kr.

Betalningsplan entreprenaden fjällstuga om 120 kvm:

2 604 000 kr.

10% handpenning

20% gjuten grund

40% rest husskal

20% panelklar insida

10% slutbesiktning

Tecknas ett separat avtal för entreprenaden med Anderstam.

Summa tomt, bygglov och entreprenad: 3 825 000 kr.

Nu finns möjlighet till att förvärva en nyproducerad

fjällstuga med loft med riktigt bra och högt läge i

Kungens By i Kungsberget på Kungshöjden.

Bekymmerfritt ägande i en av Sveriges snabbast

växande skidorter med ett attraktivt uthyrningsupplägg

och fina nettointäkter.

Fjällstugorna har en bra planlösning med kök och

vardagsrum i öppen planlösning, tre sovrum, två

badrum och bastu. På loftet finns ytterligare ett

sovrum, allrum och bra förvaring. I fjällstugorna är det

genomgående hög standard inkl. vattenburen

golvvärme på hela entréplan. Utanför respektive

fjällstuga finns det ett altandäck med härlig vy över

Kungsberget samt två skidbodar.

Möjlighet till höga hyresintäkter där

visningsfjällsstugan, Prinshöjden nr 8, hade drygt 187

000 kr i nettointäkter under vintersäsong 2021. Se mer

nedan under dokument och länkar.

Under de sista fem vintersäsongerna ökade

Kungsberget mest av alla skidorter i Sverige. Under

sommaren 2021 har Kungsberget också startat upp

sommarsatsningen för att bli en ännu mer attraktivare

året runt ort. Sommarsatsningen består bland annat av

downhill cykling, stigcykling, vandring, padel, fiske

m.m.

Kungsberget är också Stockholm och Mälardalens

närmaste skidort vilken skapar en väldigt stor kundgrupp av barnfamiljer inom 2 timmars bilresa.

Trenden inom Skidsverige är att fler och fler är

intresserad av att boka weekends istället för hela

veckor vilket också är positivt för Kungsberget med

tanke på läget intill hela MälardalenStockholm och

därmed kort restid.

www.kungshojden.se

NÄROMRÅDET

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

OBJEKTSBESKRIVNING

Kungshöjden i Kungens By

HALL En välkomnande hall med bra avhållningsytor.

KÖK Ett påkostat kök från Marbodal i öppen planlösning med vardagsrum. Kökets utrustning består av diskmaskin, induktionshäll, kyl/fris samt inbyggd micro och ugn. I köket finns en trevlig matplats och ekparkettgolv.

VARDAGSRUM Ett fint vardagsrum i öppen planlösning med kök. Här finns ekparkettgolv.

TVÅ BADRUM I fjällstugan finns två helkaklade badrum med wc, duschhörna och handfat. I ett av badrum finns även bastu.

TRE SOVRUM I stugan finns det tre sovrum med totalt 8 bäddar.

LOFTET På loftet finns ytterligare ett sovrum, allrum och bra förvaring. Denna avdelning passar perfekt till barnavdelning.



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklarens uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddandande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML 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 liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten 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 överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING Enligt FML 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 m.m. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget 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. Ansaret 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, 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 avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen 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. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasad, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstalleringar, 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 FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställs 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. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

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. Vanligt 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. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svårav villkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de 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, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen 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. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olycks-händelse 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. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka 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 reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktuppgifter: 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 boendekostnads kalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske 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.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. 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. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT 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 (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen 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, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla 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 erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen 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