



KOSTER

Valmutvägen 46



OMRÅDE

Koster

ALLMÄNT Kosteröarna - välbekanta för de flesta, älskade av många, ombesjungna av några, avmålade av flera och cyklade på av nästan alla de som någon gång haft förmånen att besöka utposterna i väster.

Kosteröarna ligger utanför Strömstad och består av två öar, Nord- och Syd. Utanför ligger en massa skär och holmar. Om du inte kommer med egen båt, kan du resa ut med färjor från hamnen i Strömstad. Turen tar mellan 30-50 min beroende på var på Koster du ska gå av.

KOMMUNIKATION Koster Marin AB trafikerar med sammanlagt åtta stycken person- och godsfärjor. Turlista finns att läsa på kostermarin.se

NATUR OCH FRITID Kosterhavet är Sveriges första marina nationalpark och invigdes i september 2009. Här finns både unika, sällsynta och vanliga arter. Området nyttjas varsamt med både människans och naturens bästa för ögonen - allt för att bevara den unika miljö som Kosterhavet och skärgården är.



ANSVARIG MÄKLARE

Steven Zettergren

Jag lever och andas bostadsmarknaden, som är både ett jobb och intresse för mig sedan 2012. Det driver mig att få använda min breda erfarenhet och goda lokalkunskap för att förverkliga era drömmar. Dessutom är jag född i Norge, men uppvuxen i Strömstad, vilket passar utmärkt på våran marknad där en stor del av kunderna är norska. Det bästa med jobbet är att få träffa kunderna. Kicken man får av att avsluta en affär med nöjda parter på båda sidor kontraktbordet är svårslagen.

Sedan 2013 har jag drivit Fastighetsbyrån Strömstad/Tanum med min kompanjon och tillsammans med våra fantastiska kollegor har vi en marknadsledande position i Norra Bohuslän.

Under åren har jag specialiserat mig på tomter, villor, fritidshus och kommersiella fastigheter.



Välkommen till Valmutvägen 46, Koster, Strömstad

Välbyggd kaptensvilla endast 300m från hamn och badstrand på vackra Syd-koster. Detta är huset för dig som söker det lilla extra! Byggt i äldre stil -05 i 1-1/2 plan med källare. Annex om ca 25kvm och carport på tomten. Totalt 12-16 bäddar. Soligt hörnläge och överbyggd uteplats med välutrustat utekök.
Välkomna på visning!

UTGÅNGSPRIS 11 995 000 KR **ANTAL RUM** 6 VARAV 4 SOVRUM **BYGGNADSÅR** 2005 **BOAREA** 135 KVM (AREAKÄLLA: UPPSKATTAD AREA) **BIAREA** 30 KVM **TOMTAREA** 1 029 KVM TRÄDGÅRDSTOMT **ADRESS** VALMUTVÄGEN 46 **WEBBNUMMER** 5263-12390

ANSVARIG MÄKLARE

STEVEN ZETTERGREN 070-514 58 04
STEVEN.ZETTERGREN@FASTIGHETSBYRAN.SE

EXTRA KONTAKTPERSON

ANDREAS MATTSSON 073-034 45 30
ANDREAS.MATTSSON@FASTIGHETSBYRAN.SE



















OBJEKTSBESKRIVNING

Valmutvägen 46

ALLMÄNT Tillfälle att köpa en modern fastighet i gammal stil, det bästa av två världar! Planlösningen gör att man enkelt kan leva på entréplanet och utnyttja resten av ytan när man får besök. Tomten är platt och barnvänlig och runt knuten finns vackra badstränder och Kyrkosunds hamn. På Koster finns något för alla!

Gäststugan ger möjligheter för extra utrymme vid besök eller uthyrning.

Kyrkosund är en lugn och vacker del av Koster. Här finns både hamn och fina vad från klippornoch sandstrand. En kort promenad bort ligger Kilesand med färjeläge och Kostergården med restaurang, varning kiosk.

ENTRÉHALL Klinkerlagt golv med golvvärme.

TVÄTTSTUGA I anslutning till hallen ligger tvättstugan. Här finns handfat och tvättmaskin.

SOVRUM MED BADRUM EN SUITE Rymligt master bedroom med badrum en suite och skjutdörrsgarderob. Golvvärme i badrummet samt dusch, wc och tvättställ.

KÖK/MATSAL Påkostat kök i massivt trä med kyl/frys, ugn, mikro, spis och fläkt. Öppen lösning mot matsalen med plats för 8-10 personer. Vackert skeppsgolv och fint ljusinsläpp.

VARDAGSRUM Detta rummet ligger en nivå under övriga rum vilket ger en härlig känsla av rymd. Stora fönsterpartier mot uteplats/trädgård och vedeldad kamin. Utgång till delvis överbyggd uteplats med kyl, varmt och kallt vatten samt två gasbrännare.

ALLRUM PÅ ÖVRE PLAN Passar bra som TV-rum eller lektrum till barn/barnbarn. Här finns även ett utrymme för kontor.

SOVRUM 1-3 Rymliga rum med plats för dubbelsäng.

BADRUM PÅ ÖVRE PLAN Här finns dusch, WC och dubbla tvättställ.

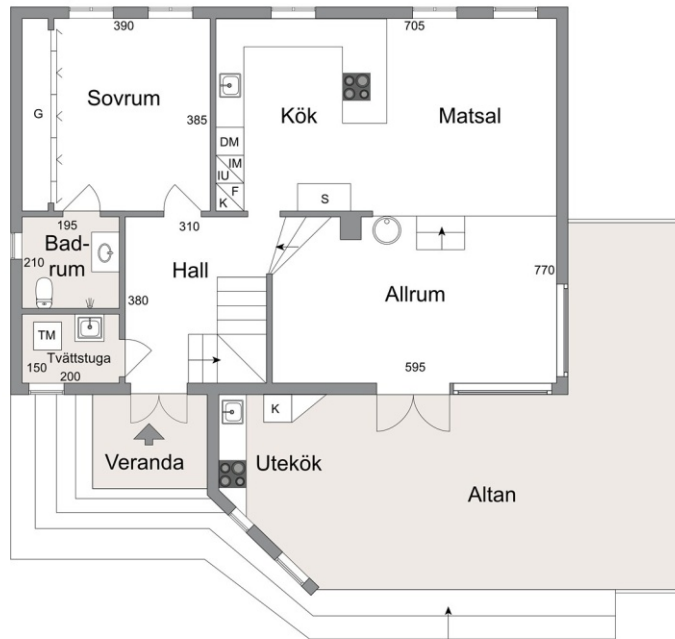


ANNEX Här ryms pentry, badrum, sovrum, sovloft och vardagsrum/matsal i öppen lösning. Egen uteplats. Perfekt för uthyrning eller extra utrymme när nära och kära kommer på besök!

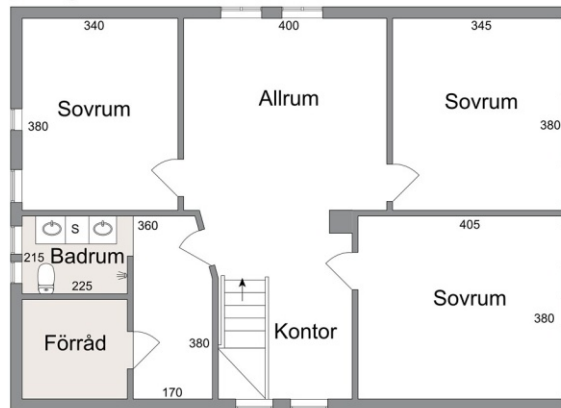
KÄLLARE Här finns generösa förvaringsutrymmen

PLANLÖSNING

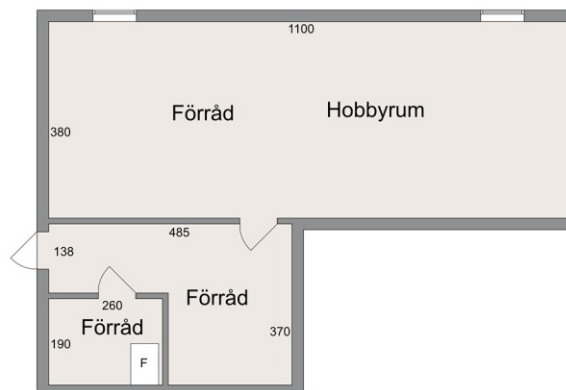
Entréplan



Våning 1



Källare



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









BYGGNAD

ANTAL RUM 6 varav 4 sovrum

BOAREA 135 kvm (Areakälla: Uppskattad area)

BIAREA 30 kvm

KOMMENTAR AREA Huset är troligen större, men uppmätning har ej gjorts.

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 Fritidshus

BYGGNADSÅR 2005

TAK Betongpannor/Plåt

BJÄLKLAG Trä

FASAD Träpanel

GRUNDMUR Betong

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Delvis källare

FÖNSTER 2-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Direktverkande el

VENTILATION Självdrag

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

ÖVRIGT BYGGNAD Delvis överbyggd uteplats med kyl, varmt och kallt vatten samt två gasbrännare.

Fiber finns i området. Kontakta Stromstanet för mer info.

ÖVRIGA BYGGNADER - Gäststuga ca 25 kvm
- Carport

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Kyrkosund 1:95

ADRESS Valmutvägen 46

TOMT 1 029 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 3 749 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 804 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 945 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, helårsbostad

VATTEN/AVLOPP Enskilt vatten året om. Kommunalt avlopp genom gemensamhetsanläggning.

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,

SERVITUT MM Andel i samfällighet/GA:

STRÖMSTAD KYRKOSUND GA:1 - Avser väg

STRÖMSTAD KYRKOSUND GA:7 -

AVLOPPSANLÄGGNING OMFATTANDE LEDNINGAR MED BRUNNAR, PUMPSTATIONER OCH INFILTRATION MED UTLOPPSLEDNING

STRÖMSTAD KYRKOSUND GA:8 - VATTENLEDNING MED AVSTÄNGNINGSVENTILER

STRÖMSTAD KOSTER GA:1 - VÄGAR

PLANBESTÄMMELSER ETC Byggnadsplan

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 11 995 000 kr

PANTBREV Totalt 50 000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 8 874 kr.

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

BANKKONTAKT Charlotte Karlsson, Swedbank, 0526-62619, charlotte.karlsson@swedbank.se

ÖVRIGT

SÄLJARE Rita Böhaugen

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Kosteröarna - välbekanta för de flesta, älskade av många, ombesjungna av några, avmålade av flera och cyklade på av nästan alla de som någon gång haft förmånen att besöka utposterna i väster.

Kosteröarna ligger utanför Strömstad och består av två öar, Nord- och Syd. Utanför ligger en massa skär och holmar. Om du inte kommer med egen båt, kan du resa ut med färjor från hamnen i Strömstad. Turen tar mellan 30-50 min beroende på var på Koster du ska gå av.

SKOLOR OCH BARNOMSORG www.stromstad.se/skola/koster förskola-skola upp till åk 6.

PARKERING Cykel och lastmoppe gäller här! Cyklar finns att hyra på båda öarna.

KOMMUNIKATION Koster Marin AB trafikerar med sammanlagt åtta stycken person- och godsfrjor. Turlista finns att läsa på kostermarin.se

NATUR OCH FRITID Kosterhavet är Sveriges första marina nationalpark och invigdes i september 2009. Här finns både unika, sällsynta och vanliga arter. Området nyttjas varsamt med både människans och naturens bästa för ögonen - allt för att bevara den unika miljö som Kosterhavet och skärgården är.

www.kosterhavet.se

Paddla kajak i en fantastisk skärgård eller bara vara - kan det vara läge för det?

KULTUR OCH NÖJEN Kammarfestival, konsthantverkare och utställningar av konstnärer.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Hungrig behöver man inte vara, matställen för olika smaker och plånböcker finns det gott om.

Matbutik finner ni på Sydkoster.

<http://www.kosteroarna.com/>

ÖVRIGT www.stromstadtourist.se har uppdaterade evenemang och öppettider.

ANSVARIG MÄKLARE

STEVEN ZETTERGREN 070-514 58 04 0526-145 61

MEJL steven.zettergren@fastighetsbyran.se

EXTRA KONTAKTPERSON Andreas Mattsson, 073-034 45 30, 0526-618 22,
andreas.mattsson@fastighetsbyran.se

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

Erbjudandet
gäller till
31 aug 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.

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 2,44 % (3 månader bunden per 2022-01-13). *Mer information se nedan.

Handpenningslån utan kostnad

När du tar bolån hos Swedbank kan de erbjuda dig handpenningslån 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 persoförsäkring. 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 på baksidan. *Mer information se nedan.

Kostnadsfri juridisk behovsanalys i samarbete med Lexly

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 är en av Swedbanks samarbetspartners gällande juridik som bjuder på ett valfritt avtal som du gör online, det fria avtalet gäller privatavtal, (värde mellan 695 kronor och 2 995 kronor). Läs mer på lexly.se/fastighetsbyran.

Nyckelkund utan månadsavgift första året

Som Nyckelkund har du tillgång till Bankkort, Betal- och kreditkort MasterCard, Swish, Mobilt BankID, vår app, internetbanken och Kundcenter Privat som är öppet alla dagar 7–20. Storhelger stängt.

Första året betalar du 0 kronor 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 finns på baksidan.

Öppettider

Swedbank Kundcenter Privat är öppet alla dagar 7–20. Storhelger stängt. De nås även på swedbank.se eller via internetbanken.

Mer information om erbjudandet

Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,44 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 22-01-13), med rak amortering återbetalningstid 50 år, effektiv ränta: 2,47 % (ej Nyckelkund 2,56 %). I detta exempel tas inte hänsyn till en månads räntefritt bolån.

Första månadsbetalningen inklusive amortering är 3 700 kronor. Totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 611 017 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 (lägst 650 kronor, högst 6 000 kronor) samt 45 kronor i aviavgift vid postala avier.

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 handpenningslån

Ett handpenningslån 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. Kortutgivare och kreditgivare för Betal- och kreditkort är Entercard Group AB, Swedbank är kreditförmedlare. Vid ansökan om Betal- och kreditkort Mastercard görs sedvanlig kreditprövning. Avgifter och kostnader kan tillkomma vid användning av tjänsterna.

Swedbank försäkring

Erbjudandet gäller om du nytecknar någon eller flera av följande försäkringar inom vårt personförsäkringskoncept Trygga: sjukförsäkring kort, sjukförsäkring lång, sjukkapitalförsäkring 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 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 liknande. 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 tilltäckt 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 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. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, 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 upplöst 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 ytskicket på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktoppgifter till budgivarna. Detta för säkerställs att budgivning 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 ”ånga” köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att fråntråda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna fråntråda 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 svårvillkor 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 kontraktskrivningen 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 klarar detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktssdagen. 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 till 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 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 ANTIMEX FÖRSÄKRING 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 avsått 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. Kontaktoppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

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

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

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

Karlskatan 2, 45231 Strömstad,
0526-14531, fastighetsbyran.com/stromstad
Steven Zettergren, 0526-145 61, 070-514 58 04
steven.zettergren@fastighetsbyran.se