

KOSTER

# Korsberg 7



## 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](http://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 Korsberg 7, Koster, Strömstad

Mitt bland Kosteröarnas saltstänkta klippor och grönskande skog ligger denna pärla i enskilt läge med utsikt över Kosterfjorden! Nuvarande ägare lät bygga dessa moderna bostadshus och gäststugor i gammal stil utan några kompromisser. Hela tomten är upparbetad med vackra stenläggningar, pool om 8x4m och vacker trädgård! Här kan hela familjen njuta av somrarna samtidigt med totalt 20 bäddar, 6 badrum och en gästtoalett. Kombinationen av läge och standard på hushållet är svårslagen och unik! Välkomna att kontakta Steven för en privat visning.

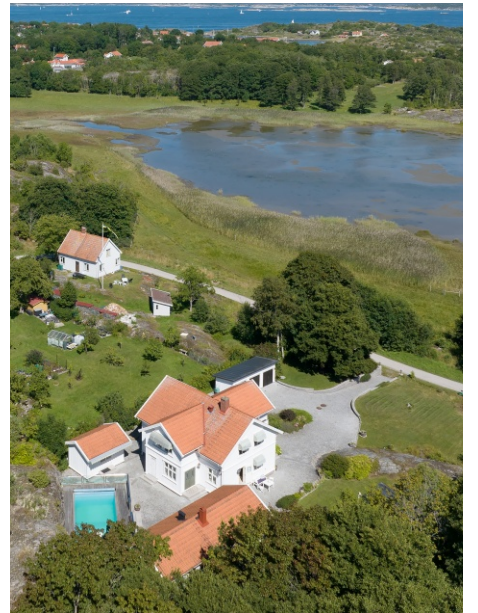
**UTGÅNGSPRIS** 26 995 000 KR **ANTAL RUM** 12 VARAV 6-7 SOVRUM **BYGGNADSÅR** 2001 **BOAREA** 200 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **BIAREA** 40 KVM **TOMTAREA** 1 965 KVM **NATUR OCH TRÄDGÅRDSTOMT** **ADRESS** KORSBERG 7  
**WEBBNUMMER** 5263-12466

**ANSVARIG MÄKLARE**

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

**EXTRA KONTAKTPERSON**

DANIEL AXELSSON 070-659 39 09  
DANIEL.AXELSSON@FASTIGHETSBYRAN.SE

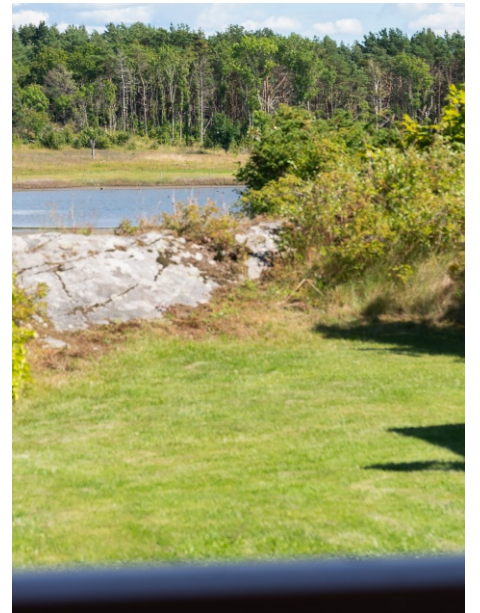


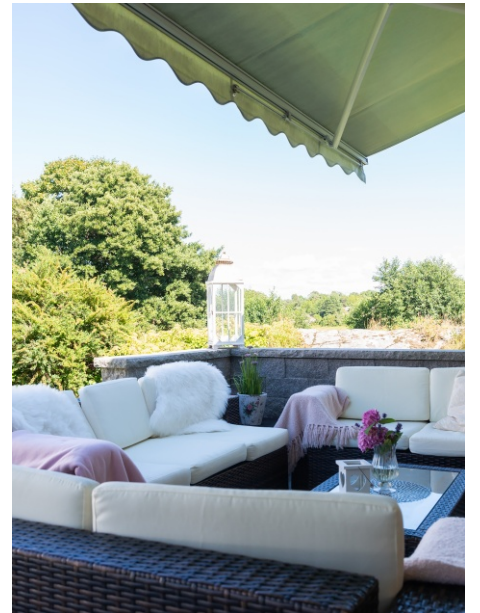






















## Korsberg 7

**ALLMÄNT** Detta är ett absolut drömställe som är redo för ny ägare att njuta av! Här finns allt du kan önska dig av ett sommarställe och lite till. Läget är ostört, men ändå på kort avstånd från Bergdalens pensionat och Ekenäs. Bergdalen går man snabbt till och Ekenäs är en kort cykeltur bort, detsamma är den lokala affären på ön!

På tomten finns flera byggnader:

**HUVUDBYGGNADEN** med 4 sovrum, fyra helkaklade badrum och en toalett. Ett badrum nås från utsidan huset för att gästerna i lillstugan enkelt skall nå det. Stora sociala ytor på nedre plan med rymligt kök, tvättstuga och skafferi! Utsikt mot kosterfjorden. Golvvärme på nedre plan förutom i sovrum. Golvvärme i alla rum förutom sovrummet på nedre plan.

**GRILLSTUGAN** med fullt kök (Kyl, spis och

diskmaskin), långbord, skjutdörrsparti ut till altanen och stor markis. Stengolvet med golvvärme är snyggt och lättskött!

**GÄSTHUSET** rymmer även detta fullt kök, vardagsrum, tre sovrum om totalt 8 bäddar samt två badrum. Två extra bäddar finns i bäddsoffan i vardagsrummet. Lillstugan rymmer 4 bäddar. Golvvärme.

**GARAGET** står på betongplatta och har tre portar. Här parkerar ni flakmopederna och stugar trädgårdsredskapen utan trängsel.



## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 12 varav 6-7 sovrum

**BOAREA** 200 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 40 kvm

**KOMMENTAR AREA** Antal rum inkluderar gästhusen

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** 1-1/2 plans med förhöjt väggliv

**BYGGNADSÅR** 2001

**TAK** Tegel

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Stående träpanel

**GRUNDMUR** Krypgrund

**UTV. PLÅTARBETE** Plåt

**GRUNDLÄGGNING** Betong

**FÖNSTER** 2-glas

**STOMME** Lösvirke trä

**UPPVÄRMNING** Direkt el och braskamin/kakelugn

**VENTILATION** Mekanisk (endast frånluft)

**BREDBAND** ADSL

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

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

**ÖVRIGA BYGGNADER** - Gäststuga om ca 63 kvm. Uteplats, kök (Spis, ugn, kyl/frys, diskmaskin), vardagsrum, tre sovrum, två badrum. Vedeldad kamin. Klinkerlagt golv.

- Lillstuga som inrymmer 4 bäddar. Badrum genom entré i huvudbyggnaden.

- Grillstuga med fullt kök, skjutdörrspartier, uteplats med markis och stenlagt golv.

- Mopedgarage på betongplatta med tre portar.



---

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Kile 1:98

**ADRESS** Korsberg 7

**TOMT** 1 965 kvm, Friköpt, Natur och trädgårdstomt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 6 906 000 (år 2021)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 3 989 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 2 917 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, helårsbostad

**VATTEN/AVLOPP** Enskilt vatten året om och Enskilt avlopp. Flera vattenbrunnar.

Finns kommunalt v/a vid vägen. Anslutning betald.

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,**

**SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:STRÖMSTAD

KOSTER GA:1Förmån, Officialservitut: Väg I Samfällid Vägmark

---

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 26 995 000 kr

**PANTBREV** Totalt 18 500 000 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** Anne-Lene Östberg, Morten Östberg

### 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](http://www.stromstad.se/skola/koster)

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

Separat tillstånd för att få köra flertalet fordon på ön kan krävas.

**KOMMUNIKATION** Koster Marin AB trafikerar med sammanlagt åtta stycken person- och gods färjor. Turlista finns att läsa på [kostermarin.se](http://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](http://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 mitt på Sydkoster.

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

**ÖVRIGT** [www.stromstadtourist.se](http://www.stromstadtourist.se) har uppdaterade evenemang och öppettider.

---

## ANSVARIG MÄKLARE

**STEVEN ZETTERGREN** 070-514 58 04 0526-145 61

**MEJL** [steven.zettergren@fastighetsbyran.se](mailto:steven.zettergren@fastighetsbyran.se)

**EXTRA KONTAKTPERSON** Daniel Axelsson, 070-659 39 09, 0525-296 69, [daniel.axelsson@fastighetsbyran.se](mailto:daniel.axelsson@fastighetsbyran.se)

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

Erbjudandet  
gäller till  
31 dec 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](http://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 3,59 % (3 månaders bunden per 2022-07-27). \*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 % (2022-09-01). 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.

## Skriv samboavtal och äktenskapsförord kostnadsfritt online hos 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 samboavtal eller äktenskapsförord som du gör online (värde mellan 695 kronor och 1 195 kronor). Använd KOD FB100 för att ta del av erbjudandet. Läs mer på [lexly.se/fastighetsbyran](http://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 52 kr/mån om du köper tjänsterna separat. \*Mer information se nedan.

## Erbjudanden till bolånekunder hos Swedbank

När du som kund hos Swedbank tar nya bolån i banken har du möjlighet att ansöka om ett Privatlån med rörlig ränta 4,20 % (2022-07-12) samt ta del av 10 % rabatt på nytecknad hemförsäkring. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB och Swedbank förmedlar försäkringen. Läs mer på [swedbank.se/bolan](http://swedbank.se/bolan).

## Mer information om erbjudandet

### Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 3,59 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 22-07-27), med rak amortering återbetalnings-tid 50 år, effektiv ränta: 3,65 % (ej Nyckelkund 3,65 %). I detta exempel tas inte hänsyn till en månads räntefritt bolån.

Första månadsbetalningen inklusive amortering är 4 658 kronor sista månadsbetalningen inklusive amortering är 1 672 kronor, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 898 996 kronor. Antalet avbetalningar är 600 stycken. Totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 811 350 kronor. Antalet avbetalningar är 600 stycken.

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad, förutsatt att du är Nyckelkund och aviseras digitalt. För ej Nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 650 kronor. Vid postala avier tillkommer en kostnad på 45 kronor i aviavgift.

Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du till exempel har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad.

### 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 2022-09-01) 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 betal-tjänst 175 kronor, Bankkort 250 kronor, Betal- och kreditkort MasterCard 195 kronor. Kortut-givare och kreditgivare för Betal- och kreditkort är Entercard Group AB, Swedbank är kredit-förmedlare. Vid ansökan om Betal- och kredit-kort Mastercard görs sedvanlig kreditprövning. Avgifter och kostnader kan tillkomma vid användning av tjänsterna. Läs mer om Betal- och kreditkort på [swedbank.se/kort](http://swedbank.se/kort)

### 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 bank-kontor 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 kvartals-premien för dessa försäkringar har ett värde av 1 200 kronor.

### Varmt välkommen till Swedbank!

Swedbank Kundcenter Privat är öppet alla dagar 7–20. Storhelger stängt. De nås även på [swedbank.se](http://swedbank.se) eller via internetbanken.



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 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 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 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 ytskicket 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/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 "ångra" 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 svärvillkor 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 klargör 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 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 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 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 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.fm.se](http://www.fm.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](http://www.fmi.se).

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda 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](http://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](http://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](http://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](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy)



## Fastighetsbyrån Strömstad

Karlskatan 2, 45231 Strömstad,  
0526-14531, [fastighetsbyran.com/stromstad](https://fastighetsbyran.com/stromstad)  
Steven Zettergren, 0526-145 61, 070-514 58 04  
[steven.zettergren@fastighetsbyran.se](mailto:steven.zettergren@fastighetsbyran.se)