



TÅNGEN

Tångenvägen 84



OMRÅDE

Centrala Strömstad

NÄRA TILL ALLT I centrala Strömstad har du nära till allt! Ta ett morgondopp i kallbadhuset eller ta en shoppingrunda i stadens rika affärsutbud.

SKOLOR Det finns flera skolor i området, för åk 1-6, Odelsbergsskolan, för åk 7-9 Strömstiernaskolan, för åk 1-3 på gymnasienivå finns Strömstad Gymnasium, som har flera olika program att välja bland.

KOMMUNIKATION I centrum är parkeringsmöjligheterna under sommartid ansträngda. Det finns flera långtidsparkeringar,

där det går bussar ifrån och hämtar upp. Detta är endast under sommartid.

NATUR OCH FRITID Södra och Norra hamnen finns i området. I södra hamnen finns möjlighet till båtplatser för motorbåt och segelbåtar.

KULTUR OCH NÖJEN Caféter, barer, restauranger finns mestadels i hamnområdena. På Kulturhuset Skagerack arrangeras olika kulturevenemang under året.



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 Tångenvägen 84, Tången, Strömstad

Modern 3:a på populära Tången! Låg avgift tack vare mycket stabil förening. Öppen planlösning, helkaklat badrum samt stor skyddad takterrass. På promenadavstånd finns skola, förskola, affärer och strömsvattnet. Välkomna!

UTGÅNGSPRIS 2 095 000 KR **ANTAL RUM** 3 **BYGGNADSÅR** 2009 **BOAREA** 69,2 KVM **MÅN.AVG.** 3 527 KR INKL VA, VÄRME, PARKERING, TELIA-FIBER **ADRESS** TÅNGENVÄGEN 84 **WEBBNUMMER** 5263-12459

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

Tångenvägen 84

ENTRÉ Entrén är en trappa upp med plats för t ex caféset utanför. Inomhus finns plats för avhämtning och en klädkammare.

SOVRUM Rymligt rum i anslutning till entrén. Perfekt gästrum, barnrum eller kontor!

BADRUM Helkaklat med duschhörna, tvättställ, WC och tvättmaskin/torktumlare.

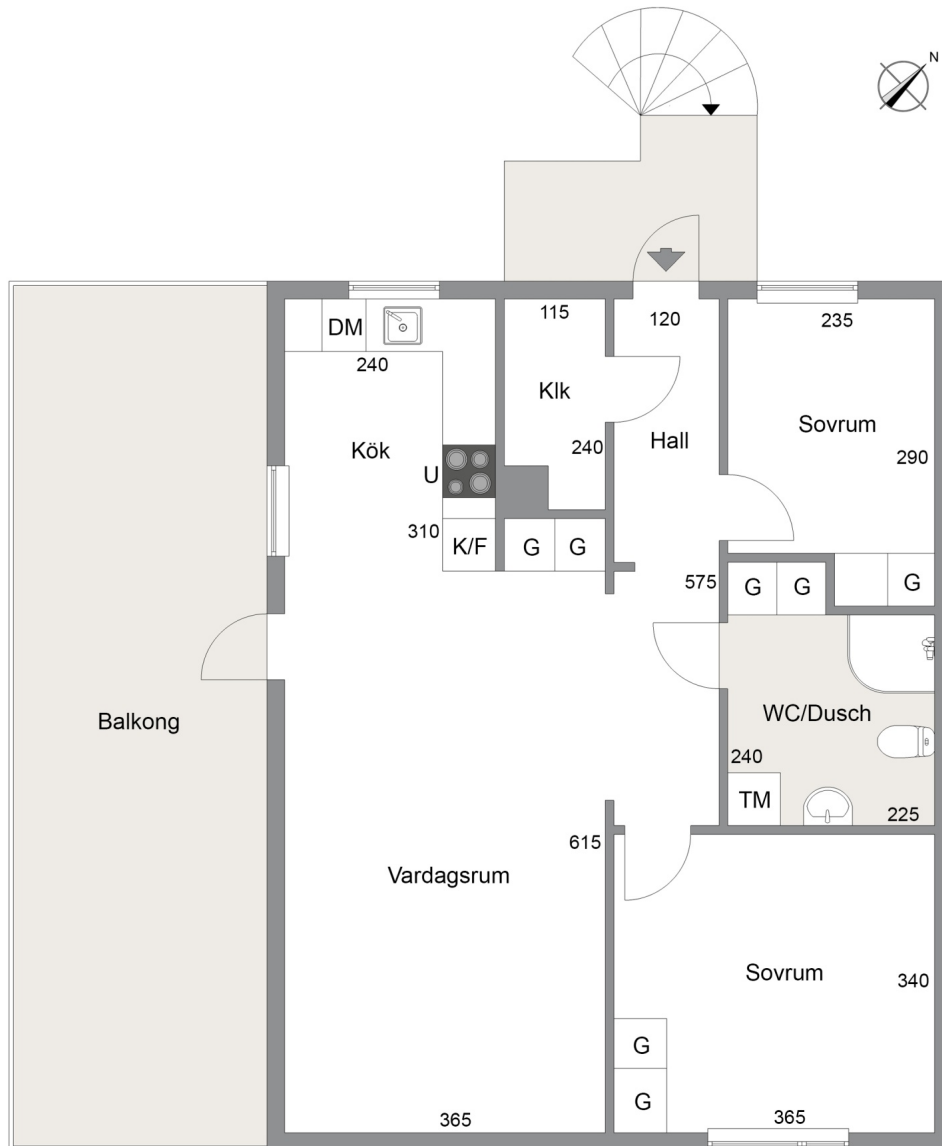
SOVRUM Rymligt sovrum med garderober och plats för dubbelsäng.

VARDAGSRUM Öppet vardagsrum mot kök/matplats. Utgång till uteplatsen och garderober.

KÖK Yteffektivt kök med kyl/frys, spis, diskmaskin och mikro.



PLANLÖSNING



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

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

ANTAL RUM 3

BOAREA 69,2 kvm

VÅNINGSPÅN 2.

Till dig som köper ny bostad!

Vi har tagit fram ett förmånligt erbjudande till dig som köper eller säljer en ny bostad via Fastighetsbyrån. Erbjudandet gäller dig som har tillträde från 1 juni till 31 december 2023.

Ansök om lånelöfte redan nu

Som kund kan du ansöka om lånelöfte direkt via Internetbanken. Vill du göra en kalkyl och räkna på din boendekostnad gör du det på www.swedbank.se/bolan

En månads räntefritt bolån

Vi erbjuder en månads räntefritt bolån i Swedbank om du väljer att köpa eller sälja via Fastighetsbyrån. Kreditansökan hanteras enligt sedvanlig kreditprövning. Den effektiva räntan är 5,14 % (3 månader bunden per 2023-02-20). Mer information finns på baksidan.

Handpenningslån utan kostnad

När du tar bolån hos oss kan vi erbjuda dig handpenningslån utan kostnad i högst 6 månader och för högst 10 % av köpeskillingen. Effektiv ränta är 0 % (2022-12-08). Kreditansökan hanteras enligt sedvanlig kreditprövning. Mer information finns på baksidan.

Tre månaders kostnadsfri personförsäkring

Vi 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 1 100 kronor. Mer information på baksidan.

Välkommen att kontakta oss!

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 bjuder på samboavtal eller äktenskapsförord som du gör online (värde 695 kronor och 1 195 kronor). Använd KOD FB100 för att ta del av erbjudandet. Läs mer på www.lexly.se/swedbank

Nyckelkund utan månadsavgift första året

Som Nyckelkund har du tillgång till Bankkort, Beta- 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 kr/mån från 1 januari 2023. Från och med år två betalar du 39 kr/mån. Nytt ordinarie pris är 66 kr/mån om du köper tjänsterna separat. Mer information finns på baksidan.

Erbjudanden till bolånekunder

Som ny bolånekund i Swedbank erhåller du 10 procent rabatt när du tecknar ny hemförsäkring för ett år. Gäller dig som har bolån hos Swedbank. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB och banken förmedlar försäkringen. Läs mer på www.swedbank.se/bolan

Mer information om erbjudandet

Räkneexempel för Bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 5,14 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 23-03-03), med rak amortering återbetalningstid 50 år, effektiv ränta: 5,26 % (ej Nyckelkund 5,26 %). Första månadsbetalningen inklusive amortering är 5 950 kronor, sista månadsbetalningen inklusive amortering är 1 674 kronor, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 2 287 142 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 handpenningsslån

Ett handpenningsslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning. Ett lån på 100 000 kronor till 0,00 % ränta (rörlig 2022-12-08) 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 300 kronor, Bankkort 300 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. Läs mer om Betal- och kreditkort på www.swedbank.se/kort

Swedbank försäkring

Erbjudandet gäller om du nytecknar en 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 1 100 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 74 kr/mån), sjukförsäkring lång 6 000 kronor (kostnad 97 kr/mån) sjukkapitalförsäkring med kritisk sjukdom 1 250 000 kronor (kostnad 102 kr/mån) och livförsäkring 1 500 000 kronor (kostnad 86 kr/mån). Totala kvartalspremien för dessa försäkringar har ett värde av 1 100 kronor.



LÄGENHET

ANTAL RUM 3

BOAREA 69,2 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.

LÄGENHETSNR 213315001-024E

SKATTEVERKETS NR 1102

VÅNINGSPÅN 2.

ANDEL I FÖRENING 4,13179

ANDEL AV ÅRSavgift %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 4 127 kr

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 2009

FÖNSTER 3-glas

UPPvärmning Fjärrvärme

VENTILATION Mekanisk (endast frånluft)

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

FÖRENING

NAMN Brf Säven

ADRESS Riksbyggen Servicecenter, Box 540

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 095 000 kr

avgift 3 527 kr inkl VA, värme, parkering, Telia-fiber

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

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Tom Holmen

NÄROMRÅDET

ALLMÅNT FÖR NÄROMRÅDET Norr om Strömsvattnet - Med allt inom gångavstånd.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Förskola-Tången
Barnen på Tången-området går på Bojarskolan.
Högstadiet-Strömstierna
Gymnasiet-Tången

PARKERING I anslutning till området, separat anvisad plats.

KOMMUNIKATION Buss i anslutning till gymnasiet.

NATUR OCH FRITID Det är möjligheternas område, kort avstånd till det mesta.
Sporthall i gymnasiet. Rodd, kajak, fiske
skridskoåkning mm. erbjuder Strömsvattnet.

KULTUR OCH NÖJEN Stadens utbud på gång/cykelavstånd.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Oslovägens utbud ett (jätte) stenkast bort. Strömstad shoppingcenter med flera butiker och aktivitetshall med bla bowling och shuffleboard.

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



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen 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, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen 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 överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplöst om.

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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fultskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

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

för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formler enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formlerkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formlerkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klagör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

DEM ANSVARAR FÖR FELET? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens förelag vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sälts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

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

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklar-tjänsten.

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 på Konsumentverkets hemsida, se 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 anses 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 Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy/



Fastighetsbyrån Strömstad

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