



SANDSKOGEN

Österleden 20



OMRÅDE

Sandskogen

UNDER 1800-TALET och början av 1900-talet planterades tall på ett stort område mellan Ystad och Nybrostrand för att binda sanden. Den planterade skogen fick det naturliga namnet Sandskogen. År 1887 byggdes den första paviljongen i Sandskogen och det blev startskottet på den villabebyggelse som finns här än idag. Till Sandskogen åker många för att bada vid stranden, promenera längs strandpromenaden, ta en glass vid "Jakten" eller springa en runda längs någon av slingorna i skogen. Om du befinner dig i området ska du inte heller missa Ystads "Hallå Hallå" på Fritidsbaren och ta ett wienerbröd. I dag utgörs huvuddelen av Sandskogen av naturskyddsområden. En stor del av marken ägs av Ystads kommun som i sin tur arrenderar ut tomter till stugägarna. Till största delen är det sommarstugor, men det är även många som bor här permanent året om. Busshållplatser finns längs hela väg 9 i Sandskogen, med busstrafik som tar dig till både Simrishamn och Ystad.

ANSVARIG MÄKLARE

Magnus Tarland

Jag har arbetat på Fastighetsbyrån sedan 2008 och känner att Fastighetsbyrån är den kedja som ger mig bäst förutsättningar för att kunna göra mina kunder nöjda i deras kanske största affär i livet. Hoppas att jag kan få chansen att hjälpa dig också!

Att vara fastighetsmäklare är ett arbete som jag verkligen brinner för. Trots alla mina år i branschen är mitt yrkesmål att fortsätta utvecklas och bli skickligare i mitt arbete som fastighetsmäklare.

Jag vill kunna ge mina säljare och köpare bästa möjliga vägledning och engagemang så att deras stora affär blir så lyckad som möjligt.

Jag bor i Ystad och har mycket god lokalkännedom. Mitt stora nätverk är också en tillgång som jag använder i mitt yrke.



Välkommen till Österleden 20 Sandskogen

Nu finns möjlighet att ta över arrendet till en av Sandskogens pärlor! Vinterbonad, stuga på 79 m². bestående av 3 rum och kök samt ett badrum med dusch och tvättmaskin. I övrigt finns en terrass under tak, plattlagd uteplats och en carport med förråd. Stugan är belägen strax söder om Österleden med gång- och cykel-avstånd till centrum. Ystad Sandskog är ett omtyckt rekreationsområde för många Ystadbor. Stranden är välbesökt för bad och sol under sommarmånaderna men används också flitigt som strövområde året runt. Bussar går från Ystad österut och gör det enkelt att ta sig ut till stugan om man inte vill gå eller cykla.

UTGÅNGSPRIS 2 300 000 KR **ANTAL RUM** 3 **VARAV** 1 SOVRUM **BOAREA** 79,28 KVM (AREAKÄLLA: YSTADS KOMMUN)
TOMTAREA KVM **SKOGSTOMT** **ADRESS** ÖSTERLEDEN 20 **WEBBNUMMER** 6332-14783

ANSVARIG MÄKLARE

MAGNUS TARLAND 073-424 53 55
MAGNUS.TARLAND@FASTIGHETSBYRAN.SE











OBJEKTSBESKRIVNING

Österleden 20

ALLMÄNT Interiört finns tre rum på totalt 79 m². Ett vardagsrum i öppen planlösning med köket, sovrums, allrum/uterum och ett badrum. Köket har en separat matplats och i vardagsrummet är en myshöjande vedkamin installerad och härifrån kommer man ut till en terrass under tak. Badrummet är delvis kaklat och har dusch, golvvärme och tvättmaskin. I byggnaden bredvid har ägaren tillgång till en carport med förråd. Förutom carporten finns biluppställningsplats ett par bilar.

PLANLÖSNING

ENTRÉ/HALL Liten hall furugolv och klädkammare.

VARDAGSRUM Vardagsrum med vedkamin, furugolv och takpanel. Öppen planlösning med kök. Dörr till allrum/uterum med stort glasparti. Enkla fönster.

KÖK Kök med separat matplats. Furugolv, takpanel. Spis, kyl/frys från Cylinda.

SOVRUM Sovrum med garderober. Furugolv och strukturteppis.

BADRUM Badrum med dusch, golvvärme och ny tvättmaskin från Electrolux. Halvkaklat med klinkergolv.



PLANLÖSNING



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

BYGGNAD

ANTAL RUM 3 varav 1 sovrum

BOAREA 79,28 kvm (Areakälla: Ystads kommun)

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

TAK Plåt

BJÄLKLAG Trä

FASAD Trä

GRUNDMUR Plintar

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Plintar

FÖNSTER 1-, 2- & 3-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Luft/luft-värmepump, vedkamin och direkt el.

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Mobilt Bredband

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

ÖVRIGA BYGGNADER Friliggande carport med förråd.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 300 000 kr

Med 1 personer i hushållet:

TILLKOMMER:

Arrendeavgift: 15 285 kr/år

ELFÖRBRUKNING 8 000 kWh/år

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

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Sandskogen 2:6

OBJEKT Flugsvampen 10

ADRESS Österleden 20

TOMT , Arrende, Flugsvampen 10 uppförd på arrenderad mark med adress Österleden 20 27160 Ystad inom fastigheten Ystad Sandskogen 2:6., Skogstomt

VATTEN/AVLOPP Kommunalt



Att rekommendera oss kan **löna sig**.

Nu när du är ute och tittar på en ny bostad så kan det vara läge att få en kostnadsfri värdering av din egen bostad. Om du sedan rekommenderar oss vidare till någon du känner som också vill ha en kostnadsfri värdering, så kan det faktiskt löna sig för er båda. Om ditt tips leder till ett möte ger vi dig ett presentkort på Ystad Saltsjöbad till ett värde av 500 kr som tack för hjälpen.

Prata med oss. Vi finns alltid nära till hands.
Erbjudandet gäller värderingar i Ystad kommun.



FASTIGHETSBYRÅN YSTAD

ystad@fastighetsbyran.se
0411-241 241

www.fastighetsbyran.com/ystad

Fastighetsbyrån



Som spekulant på fastighet, vad händer efter visningen?

Du har varit på en av våra visningar. Vad händer nu?

På visningen

På en visning har du möjlighet att uppleva och skapa dig en bild av om bostaden är den rätta för dig. Vid detta tillfälle har du även möjlighet att undersöka bostaden närmare och bilda dig en uppfattning om dess skick. Har du frågor är det bra att fråga mäklaren redan under visningen.

Inför visningen är det också bra att du redan har kontaktat din bank om du tex är i behov av ett lånelöfte.

Efter visning

Efter visningen kontaktar mäklaren alla som har besökt visningen. Är du intresserad och vill lägga bud behöver du kontakta din bank beträffande finansiering om du inte redan har ett lånelöfte ordnat. Behöver du hjälp med ett lånelöfte kan vi ordna med en personlig kontakt på Swedbank eller Sparbanken. Är detta inte rätt bostad kan mäklaren hjälpa dig genom att lägga till dig i spekulantregistret och tipsa om andra bostäder som kan passa dig.

Budgivning

Efter en visning kan det bli budgivning. Detta är vanligt förekommande om det är flera intresserade spekulanter. Fastighetsbyrån har en budgivningspolicy som vi följer i våra budgivningar. Buden dokumenteras löpande och redovisas oftast även på nätet och via sms. Säljaren och den slutliga köparen får dessutom en skriftlig anbudsförteckning med alla bud noterade när affären är avslutad. Under budgivningen har mäklaren personlig kontakt med alla budgivare för att stämma av ev. villkor, lånelöften, ta emot bud, svara på frågor mm. Läger du ett bud ska du upplysa om ev. villkor som är förenade med ditt bud. Hos Fastighetsbyrån har du möjlighet att registrera bud digitalt genom att tryggt och enkelt logga in med Mobilt Bank-ID.

Som köpare är det viktigt att känna till att säljaren aldrig behöver godta ett villkor och att det alltid är säljaren som avgör vem som får köpa bostaden och till vilket pris.

Kontraktsskrivning

Ett köpekontrakt är inte bindande förrän både köpare och säljare är överens och har skrivit under köpekontraktet. Därför brukar parterna vilja skriva kontrakt så snart som möjligt. När alla är överens om vilka villkor som ska gälla för köpet bestämmer mäklaren, tillsammans med köpare och säljare, tid och plats för kontraktsskrivning. Oftast träffas man på mäklarens kontor. Mäklaren har förberett de handlingar som ska skrivas under. Tänk på att ha en giltig legitimation med dig. Kan en part inte närvara är det möjligt att använda sig av en fullmakt vid både kontrakt och tillträde. Behöver du en fullmakt, meddela mäklaren så får du hjälp med detta.

Om inte annat har avtalats brukar köparen betala en handpenning till säljaren efter att köpekontraktet skrivits. Vanligtvis är handpenningen 10% av köpeskillingen.

Besiktning och undersökningsplikt

När du köper en bostad har du en långtgående undersökningsplikt. Det innebär att det är ditt ansvar som köpare att bilda dig en uppfattning om bostadens skick och att undersöka allt som är möjligt utan att göra åverkan på bostaden. Man kan säga att allt som du som köpare hade kunnat upptäcka kan du som regel inte hävda är fel.

Är fastigheten besiktigad har du möjlighet att ta del av ett besiktningsskick. Här får du en indikation på bostadens skick men tänk på att din undersökningsplikt även kan röra delar av bostaden, som tex avlopp, rökgångar, radon, som inte omfattas av besiktningen.

Observera också att det av protokollet kan framgå att det kan behövas flera eller fördjupade undersökningar för att du ska ha uppfyllt din undersökningsplikt.

Vad är lagfart och pantbrev?

Lagfart är det slutliga beviset på att du är ägare av fastigheten. När du köper en fastighet betalar du en s.k. stämpelskatt för att få lagfart. Stämpelskatten är för fysiska personer f.n. 1,5% av köpeskillingen plus en administrativ avgift om 825 kronor.

Pantbrev är ett bevis på att det finns en inteckning i en fastighet. Belånar du en fastighet använder banken pantbrev som säkerhet för lånet. Du behöver därför ha pantbrev som täcker det belopp du ska låna. Finns det pantbrev på fastigheten du köper kan du använda dessa som säkerhet för ditt lån. Behöver du låna en större summa än befintliga pantbrevens värde måste du ta ut nya pantbrev. Kostnad för ett nytt pantbrev är f.n. 2% av pantbrevets belopp i stämpel- skatt plus en administrativ avgift på 375 kronor.

Så vad kostar det då?

Exempel: Du köper ett hus för 3 000 000 kr, som sedan tidigare har pantbrev på 1 500 000 kr. Du lägger en kontantinsats på 450 000 kr (=15% av köpeskillingen). Sammanlagd extrakostnad för lagfart och nytt pantbrev blir då 67 200 kr.

Lagfartskostnad = 3 000 000 x 0,015 + 825 = 45 825 kr

Pantbrevskostnad = 1 050 000 x 0,02 + 375 = 21 375 kr

(Belopp nytt pantbrev: 3 000 000 – 1 500 000 – 450 000 = 1 050 000 kr).

Köpcoachen

Som köpare hos Fastighetsbyrån har du möjlighet att ta del av Köpcoachen. I Köpcoachen får du tips och råd om köpprocessen. Checklistor och tidslinjer guidar dig mellan köp och tillträde. Du kan även ta del av dokument, se när handpenning är mottagen, när villkor är uppfylla och ange vilken bank du tar hjälp av vid tillträde. I Köpcoachen loggar du tryggt och enkelt in med Mobilt Bank-ID.

Inför tillträdet

Tillträdesdatum bestäms i samband med kontraktsskrivningen och anges i kontraktet. Se till att slutfinansiering är ordnad i god tid före tillträdet. Mäklaren meddelar parternas banker om överenskommen tillträdesdag. Ett tips är att välja en tillträdesdag som inte ligger vid ett månadsskifte då det kan vara svårt att få tid hos banken under dessa dagar.

För att undvika problem och ev. extra kostnader rekommenderar vi att du i god tid innan tillträdesdagen gör ev. adressändringar, säger upp eller för över abonnemang mm som är knutna till din gamla bostad. Boka gärna, i samråd med säljaren, ett möte där ni tillsammans går igenom bostaden och säkerställer att skick och städning motsvarar det som avtalats i kontraktet.

Tillträdet

På tillträdesdagen träffas köpare och säljare för att slutföra köpet. Mäklaren har upprättat en s.k. likvidavräkning som köpare och säljare tar del av och signerar. Efter detta sker slutbetalning av bostaden och säljarens ev. befintliga lån löses. Mäklaren upprättar även ett s.k. köpebrev som parterna signerar. Mäklaren ombesörjer att köpebrev och ansökan om lagfart skickas till Lantmäteriet. Har du som köpare lånat till köpeskillingen brukar din bank bistå med ansökan om lagfart. När Lantmäteriet registrerat lagfarten skickas köpebrevet per post åter till dig som köpare.

Vid tillträdet får du som köpare nycklar och ev. relevanta handlingar från säljaren. Efter detta möte kan du flytta in i din nya bostad.

Budgivning med Mobilt BankID

Fastighetsbyrån erbjuder ett enkelt och tydligt sätt att följa och lägga bud på nätet. Flexibilitet och smidighet kombineras med trygghet då Mobilt BankID används för såväl köpare som säljare.

SÅ HÄR GÅR DET TILL

Vid budgivning

När budgivningen startar kommer en knapp, Delta i budgivningen, att synas på objektet på Fastighetsbyråns hemsida. Klickar man på knappen öppnas en inloggningssida. Innan bud kan läggas behöver man som spekulant bli godkänd som budgivare av mäklaren. Budgivare är anonyma för alla utom mäklaren under hela budgivningen. Säljaren kan även följa budgivningen i Säljcoach.

Budgivning med Bank ID är ett sätt man kan delta i en budgivning på hos Fastighetsbyrån. Självklart kan spekulanter även lägga bud genom dialog med mäklaren. För att lägga ett bud under annonserat pris behöver spekulanten prata med ansvarig mäklare, som i samråd med säljaren avgör om budet ska visas på nätet.

Efter budgivning

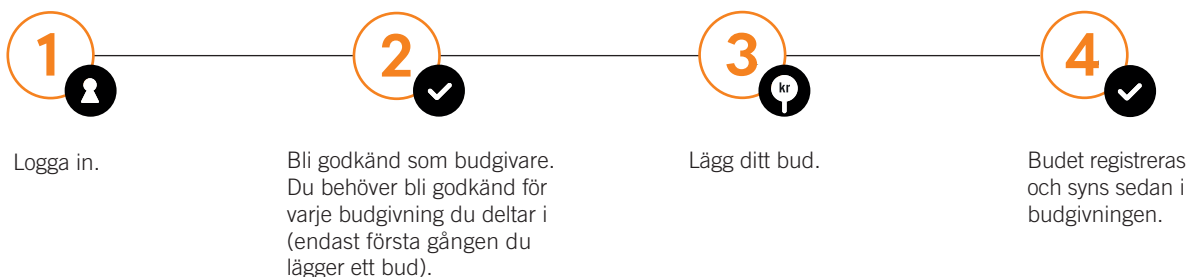
Under budgivningen dokumenteras alla bud. När försäljningen är avslutad får säljare och köpare anbudsförteckningen med namn och kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som budits, tidpunkt när budet lämnats samt eventuella villkor.

Bra att känna till

Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Innan en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna. Säljaren avgör även till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska mäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

Vill du veta mer?

Kontakta oss gärna eller prata med din ansvariga mäklare.



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 konsumentskyddande 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. 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 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 säkerställas 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 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 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 provas 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 Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad,
0411-241241, fastighetsbyran.com/Ystad
Magnus Tarland, 073-424 53 55
magnus.tarland@fastighetsbyran.se