



BESIKTIGAD



St. Herrestad , Ystad

**Landsvägen 13**



## Området

# St Herrestad

**Stora Herrestad är en mindre by strax utanför Ystad.**

Byn omges av bördig åkermark och Åbergs trädgård är en välbesökt oas för fika och blomster. Utanför Stora Herrestad ligger Öja och Öjas mest kända plats är det gamla godset Öja Gård, där slottsruinen förvandlats till ett konsertparadis och det gamla kostallet har blivit en av kommunens mest kända nattklubbar. För den hästintresserade finns en ridskola som varje sommar arrangerar ridläger. Barnen i Stora Herrestad går i skolan i Ystad, Köpingebro eller Hedeskoga men i byn finns såväl lekplats som fotbollsplan.

## Ansvarig mäklare

# Johan Nilsson

**Att få jobba i den kommun som jag är uppväxt i ser jag inte bara som en styrka utan ett privilegium, det ger både säljare och köpare en extra trygghet och samtidigt spetskunskap i mitt mäklari.**

Då jag bott i Ystad i hela mitt liv har jag mycket god lokal kännedom och med Fastighetsbyrån i ryggen så ger det mig de bästa förutsättningarna för en lyckad bostadsaffär! Min drivkraft är att leverera en trygg tjänst med hög kvalitet och stort engagemang tillsammans med ett leende på läpparna kommer jag överträffa dina förväntningar vid en bostadsaffär!

Kontakta mig om ni vill ha en driven och motiverad mäklare som kommer göra sitt yttersta i varje bostadsaffär med stor glädje och energi.

073-424 66 61  
nilsson.johan@fastighetsbyran.se



# Välkommen till Landsvägen 13, St. Herrestad

Nu finns chansen att bli ägare till denna spektakulära herrgård. Historien bakom herrgården sträcker sig flera århundrade tillbaka i tiden varav den nuvarande skepnaden har stått sedan 1800-talet. På denna tid byggdes fastigheten om till en herrgård av familjen Gosselman, varifrån fastigheten har fått sitt namn - Gosselmans Herrgård.

Detta är något för dig som är på jakt efter det lilla extra, där varje intryck av bostaden är en resa genom tiden och varje rum har sin historia. Här blir du inte bara ägare av en herrgård utan en del av den svenska historien som det medför. Välkommen till ett extraordinärt hem.

**eller högstbjudande** 10 000 000 kr

**Antal rum** 12 varav 5 sovrum

**Byggnadsår** 1836

**Boarea** 280 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)

**Biarea** 470 kvm

**Tomtarea** 5 090 kvm

**Adress** Landsvägen 13

**Webbnummer** 6332-19463

## Ansvarig mäklare

Johan Nilsson 073-424 66 61  
nilsson.johan@fastighetsbyran.se

## Extra kontaktperson

Sara Göransson 073-424 53 90  
sara.goransson@fastighetsbyran.se























## OBJEKTSBESKRIVNING

# Landsvägen 13

**ALLMÄNT** I den gamla byn Stora Herrestad nordöst om Ystad ligger Gosselmans Herrgård. Historien börjar redan på 1600-talet då det tros ha funnits en korsvirkesgård men som senare på 1800-talet köptes av familjen Gosselman. Inte långt senare uppfördes denna pampiga herrgård år 1836. Den tyskättade släkten har spelat en central roll i Ystads historia. Under 1800-talet gjorde Gosselman-familjen förmögenheter genom handel med Engelsmännen, och med närheten till havet och hamnen gjorde Ystad till en välkomnande plats för handel i Europa. Skeppsredaren Hans Gosselman gifte sig sedan med Agneta Benedicta Sylvan som även tillhörde en annan inflytelserik familj i Ystad. Sonen Joachim Gosselman ärvde egendom som även uppförde herrgården.

Fastigheten har sedan gått i arv och till andra släkten genom åren, nämnvärt är bland annat baron Charlos Adlercreutz, kanske mest känd som Sixten Sparres svärfar. De olika ägarbytena genom historien har resulterat i en fastighet som på många sätt har präglats av människorna som har bott och använt sig av byggnaden. Under åren som har gått har lokalerna bland annat fungerat som bostad, lanthandel och teater. De har också stått helt tomma.. Framledes till 2001 då nuvarande ägare tog initiativet att återställa Herrgård till dess ursprungliga charm från 1800-talet. Restaureringen var en kärleksfull process där varje detalj noggrant återskapades för att bevara den gustavianska stilen. Den imponerande takhöjden och de eleganta stuckaturerna återfick sin forna glans!

Fastigheten är uppdelad på tre plan, med en generös boyta på 280 kvm och en biyta på 470 kvm. Varje rum andas elegans och vittnar om en svunnen tid samtidigt som moderna bekvämligheter integrerats på ett smakfullt sätt.

Kanske har du stött på denna förtrollande herrgård på omslaget av Ikea-katalogen, i Dagens Industri Weekend, Antik&Auktion, Gods och Gårdar eller till och med i den engelska Wallander-filmen "The Fifth Women"?



För att få den rätta känslan för Gosselmans Herrgård och själv se och uppleva de otroliga möjligheter som finns dolda i fastigheten är det vår rekommendation att kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en privat visning av fastigheten.

Missa inte denna unika chans att bli ägare till denna exklusiva herrgård!

**ENTRÉPLAN** Den rustika känslan är påtaglig när man kliver in i entrén och passerar de metertjocka väggar och blickar mot klakstenstrappan som även leder upp till resten av fastigheten. Entréplanet består idag av rymliga lokaler, kök, kontor och tvättstuga och står med öppna armar inför många möjligheter. Tidigare har gavellokalen huserat ett café vilket man kan förstå av de generösa fönsterpartierna, parkeringsmöjligheterna utanför och det pittoreska läget. En lokal som skulle kunna vara byns naturliga träffpunkt. Idag är allt ledigt och används enbart som en bostadsfastighet. Det är med andra ord fritt för en ny ägare att utveckla eller förädla.

**BOSTADSPLAN** Via trappan, byggd av skånsk kalksten, kommer vi upp till andra våningen där nuvarande ägare bor. Det är en stor och ljus paradvåningen i gustaviansk stil. Varje hörn och vrå är häpnadsväckande. Tack vare ett fantastiskt restaurerande arbete finner vi vackra tidstypiska detaljer bevarade - fönsterluckor, generös takhöjd, brädgolv, stuckatur, paneler, pampiga innerdörrar och vackra kakelugnar. Den gustavianska stilen känner vi igen på symmetrin med rum i fil och en entré i mitten med lika många fönster fördelade på varje sida. Bostadsplanet består av ett ljust och rymligt kök, flera sovrum, två badrum, förmak, bibliotek och en stor sal.

**VINDSPLAN** Som om inte fastigheten är häpnadsväckande nog, tillkommer även ett fantastiskt vindsplan. Här huserade teaterföreningen i sina glanstider, vilket man kan förstå av den generösa ytan. Ypperliga möjligheter för den som vill utöka sin boyta, för hobbyverksamhet, pampig festlokal eller helt enkelt extra förvaring.

**TRÄDGÅRD** Med en fantastisk byggnad medföljer även en trädgård om 5.090 kvm med fantastiska möjligheter. Här finner vi varierande växtligheter, prydande buxbom och rosenbåge.



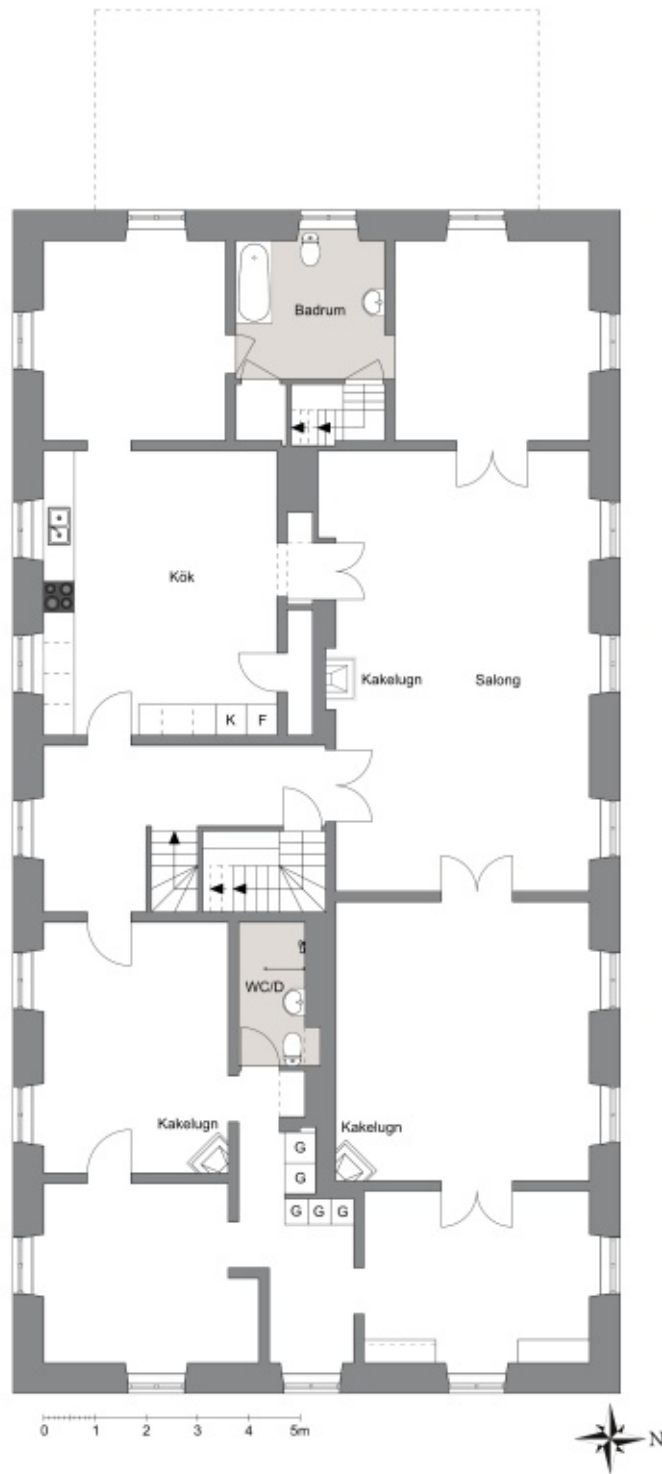
# PLANLÖSNING



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

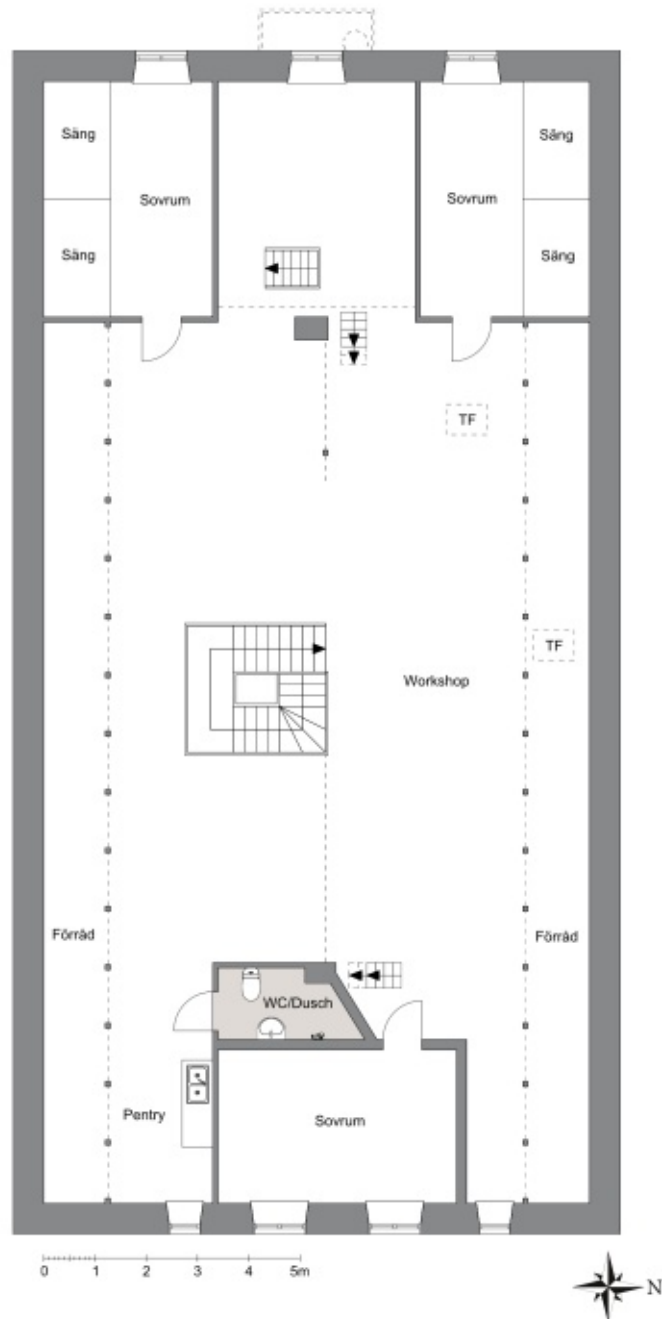


# PLANLÖSNING



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

# PLANLÖSNING



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

## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 12 varav 5-6 sovrum

**BOAREA** 280 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 470 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**BYGGNADSTYP** 2 ½-planshus

**BYGGNADSÅR** 1836

**TAK** Tegel

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Puts

**STOMME** Mursten

**UPPVÄRMNING** Jordvärme och kakelugn

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

**BESIKTIGAD** Denna fastighet är besiktigad.

Besiktningensprotokollet 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 besiktningensmanen. 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.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Herrestad 70:2 och Herrestad 22:1

**ADRESS** Landsvägen 13

**TOMT** 5 090 kvm, Friköpt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 3 028 000 (år 2021)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 2 528 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 500 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten året om  
Kommunalt avlopp

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:

YSTAD HERRESTAD S:1

YSTAD HERRESTAD S:3

YSTAD HERRESTAD S:10

YSTAD HERRESTAD S:13

YSTAD HERRESTAD S:11

YSTAD HERRESTAD S:12

**PLANBESTÄMMELSER ETC** Byggnadsplan

## EKONOMI

**ELLER HÖGSTBJUDANDE** 10 000 000 kr

**PANTBREV** Totalt 2 430 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 80 060 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 40 000 kr

Renhållning: 1 879 kr

Försäkring: 10 000 kr

VA-förbrukning: 7 381 kr

Sotning: 800 kr

Övrigt: 20000 kr

*TILLKOMMER:*

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

**ELFÖRBRUKNING** 25 000 kWh/år

**NÄTBOLAG** Telia

**ELLEVERANTÖR** Eon

**KOMMENTAR** Posten övrigt avser larm från Verisure med kameraövervakning inomhus, automatiskt brandlarm samt internet från Telia och parabol från Allente.

Försäkringsposten avser även försäkring av lösören. Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares avtal och förbrukning. Nuvarande ägare har en inomhusvärme om ca 15 grader på vinterhalvåret. Temperaturen kan höjas om detta föredras.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnads kalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

**BANKKONTAKT** Sparbanken Skåne Ystad,

# Besiktigad bostad till salu - information till köpare

## Vad innebär besiktning med dolda fel-försäkring och dolda fel?



Upptäckten av dolda fel efter ett husköp kan ställa till bekymmer för såväl köpare som säljare av bostaden. Om säljaren tecknat Besiktning med Dolda Fel-Försäkring ("Besiktigad") via Fastighetsbyrån kan många av besvären undvikas. Då är huset besiktigat av Anticimex eller OBM Gruppen inför försäljningen och det finns en försäkring som i många fall kan ta vid om det uppstår krav rörande dolda fel. I det här dokumentet kan du läsa mer om dolda fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare.

### Vad är ett dolt fel och vems ansvar är det?

Utgångspunkten vid en försäljning är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktssdagen. De fel som säljaren därefter kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen:

- Inte har upptäckt innan köpet.
- Inte **borde** ha upptäckt vid en noggrann undersökning.
- Inte **borde ha misstänkt** finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick samt användning.

Säljaren ansvarar däremot alltid för de garantier och utfästelser som han eller hon gjort i samband med försäljningen. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage eller åldersrelaterade fel.

### Din undersökningsplikt som köpare

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. För att köparen ska ha rätt till ersättning krävs två saker:

- 1) Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. 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.
- 2) För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär. Det vill säga att felet kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om det 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 vara ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på exempelvis byggnaden, eller om den är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt.



Det vill säga, ser man som köpare ett symptom på något som skulle kunna vara ett fel ligger det på köparen att undersöka vidare vad det skulle kunna innebära för hen som fastighetsägare.

Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren till exempel uppger köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan även det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

Som privatperson med begränsad kunskap om fastigheter och byggteknik kan det vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningstekniker för detta.

### Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Så om du som köpare upptäcker eller misstänker ett fel, meddela säljaren med en gång att du vill reklamera felet men att du återkommer med hur stort felet är och vilken kompensation du vill ha när du undersökt felet närmare. Om säljaren tecknat paketet "Besiktning med Dolda fel Försäkring" kan du också vända dig direkt till Anticimex Försäkringar när du upptäcker ett fel som kan omfattas av försäkringen, (gäller endast om besiktningen är utförd efter den 2017-01-01).

## Besiktningen inför en Dolda Fel-försäkring

Besiktningen som ligger till grund för försäkringen är en grundlig genomgång av huset, till huset räknas också uterum, utvändiga trappor, altan och liknande konstruktion i markplan under förutsättning att de är i direkt anslutning till huset.

I besiktningssuppletet ingår i normalfallet förutom huvudbyggnad, även besiktning av ett garage. Övriga sidobyggnader ingår endast om uppdragsgivaren beställt detta. Alla byggnader som är besiktigade omfattas även av försäkringen.

Besiktningen är en så kallad okulär besiktning där synliga ytor invändigt och utvändigt kontrolleras. Förutom det synliga kontrolleras även det man med övriga sinnen kan upptäcka, såsom lukt, ojämnheter, rörelser, mm.

Utöver den okulära delen gör besiktningsteknikern också provhåll i särskilt riskfyllda konstruktioner, där det är vanligt med fuktrelaterade skador. Provhållen görs ofta i så kallade uppreglade golv och utreglade väggar. I provhållen mäter man fukt samt luktar efter avvikande dofter. Under besiktningen görs även stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i kök och våtrum, för din säkerhets skull.

### Besiktningens omfattning

Det som finns utanför bostadsbyggnaden besiktigas inte, exempelvis mark och avloppsanläggningar. Mätning och kontroll av radon och asbest eller vattnets kvantitet och kvalitet utförs inte. Maskinell utrustning såsom disk-, tvätt- och köksmaskiner, samt värmepanna eller värmepumpar omfattas inte av besiktningen.

El-, ventilations-, värme-, vatten- och sanitetsinstallationer samt skorsten och eldstäder omfattas inte av besiktningssuppletet, men däremot görs en enklare okulär bedömning (med okulär menas det man kan se), av ovanstående samt en stickprovsmässig kontroll av skyddsjord i vägguttag i våtrum och kök.

Även om en byggnadsdel eller installation inte omfattas av besiktningen eller om det endast görs en enklare okulär bedömning kan byggnadsdelen/installationen omfattas av Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring.

### En besiktning du kan lita på

För dig som köpare kan det vara tryggt att veta att Anticimex eller OBM Gruppen ansvarar för besiktningen. De tar samma ansvar för besiktningen och besiktningssuppletet som om du själv hade varit beställare. Om du tycker att besiktningsteknikern har missat ett fel eller skada som han eller hon borde noterat ska du vända dig till Anticimex respektive OBM så fort du upptäcker detta. Du kan reklamera besiktningen i upp till tre år efter besiktningssuppletet.

### En tidig besiktning är bra för både säljare och köpare

Fel som upptäcks först när du har flyttat in i din nya bostad kan bli besvärliga för alla parter. Därför är det klokt att ha all fakta på bordet redan från början av försäljningsprocessen. Det skapar en bättre atmosfär genom hela affären och minskar risken för framtida konflikter mellan dig och säljaren.

Ett besiktningssuppletet medför även en trygghet för dig som spekulant eftersom du har ett bra underlag för att kunna ta beslutet att skriva kontrakt. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsteknikern. Han eller hon 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.

### Kom ihåg undersökningsplikten

#### – dra nytta av besiktningssuppletet!

Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningssuppletet av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningssuppletet för ytterligare en besiktning. Tänk på att du har kvarstående undersökningsplikt på de delar som inte omfattas av den redan genomförda besiktningen.

## Försäkringen

Dolda fel-försäkringen, som säljaren tecknat, aktiveras om du som köpare hittar ett fel som du anser att säljaren ansvarar för – ett så kallat dolt fel och som omfattas av försäkringen.

### Försäkringens omfattning

Försäkringen omfattar krav avseende dolt fel i den försäkrade byggnaden. Fastighetsbyråns dolda fel-försäkring omfattar även krav som grundas på fel på maskinell utrustning samt system för vatten, värme, avlopp, ventilation, gas och elektricitet, så länge kravet avser de delar av systemet som finns i byggnaden. Även krav som grundas på fel som har orsakats av radon eller asbest eller på eldstäder och rökgångar omfattas av försäkringen. Ev. garage och övriga sidobyggnader omfattas av försäkringen om de är besiktigade, (i normalfallet ingår huvudbyggnad och garage). Försäkringen gäller i 10 år och motsvarar den tid som säljaren ansvarar för dolda fel. Kraven kan exempelvis avse fel i tak, vind, fasad, grund, badrum eller andra våtrum.

### Försäkringen reglerar inte krav avseende:

- Krav som grundas på fel som uppkommit efter besiktningssuppletet, exempelvis om säljaren byggt om något felaktigt efter besiktningen.
- Krav som grundas på fel som säljaren har känt till och inte berättat om.
- Anticimex reglerar inte heller krav som du som köpare har som grundas på avtal mellan dig och säljaren. Det kan till exempel handla om att säljaren inte har målat om en viss yta som ni kommit överens om skulle målas om. El som säljaren installerat själv omfattas inte heller av försäkringen.

Har du fler frågor om besiktningen eller försäkringen? Tala med någon av våra mäklare. För fullständiga villkor och mer information se, fastighetsbyran.com



## Frågeklista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan åberopas av köparen som fel i fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Ystad Herrestad 70:2 och Herrestad 22:1 med adress Landsvägen 13, 27198 Ystad Förvärvat år \_\_\_\_\_

### Allmänt om fastigheten

Finns nödvändiga bygglov (om nej vad saknas)?  Ja  Nej  Vet ej \_\_\_\_\_

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? Nej

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? \_\_\_\_\_

### Renoveringar m.m. (om Ja, ange vad som renoverats samt när )

Har ni renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Se Taxeringsvärde

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumssintyg?  Ja  Nej  Vet ej \_\_\_\_\_

Om annan än fackman har renoverat/byggt om fastigheten, vem har utfört arbetet? Gövan delius Bygg AB  
VVS-Byrån Gövan Peterson AB

### Fastighetens skick

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande (om ja förklara vad ).

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Problem med dränering/fuktskydd?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Problem med elsystem?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Dålig vattenkvalité (om vattenprov är utfört, ange årtal)?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Problem med vattentillgång?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Problem med avloppssystem?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Om eldstad finns, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden?  Nej  Ja \_\_\_\_\_

Anmärkingar från Byggnadsnämnd, Miljöförvaltning, Sotare etc. avseende, oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc?  Nej  Ja \_\_\_\_\_



# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklares 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 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. Ansvar 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 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/fasader, skorstenstosck, 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 upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista 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 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?** Jordabalken definierar 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, duschkabiner, 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 olyckshändelse 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 flelregler 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 återopa ett 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB** Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare 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 av felet till säljaren. 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 ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, 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 besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto:skador@anticimexforsakringar.se) eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

**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.frn.se](http://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](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 ångerrätt 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 tilläggstjänster. 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](http://fastighetsbyran.com).

**KUNDOBUDSMAN** Vid fundering 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 Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, [fastighetsbyran.com/Ystad](http://fastighetsbyran.com/Ystad)  
Johan Nilsson, 073-424 66 61  
[nilsson.johan@fastighetsbyran.se](mailto:nilsson.johan@fastighetsbyran.se)