



BESIKTIGAD



Centrum/gamla Staden, Säter

Norrtullsvägen 1

Fastighetsbyrån





OMRÅDE

Säter

TRÄSTADEN SÄTER präglas av både småstad och landsbygd. Här erbjuds genuin miljö med närhet till alla bekvämligheter och ett rikt friluftsliv. Med sina knappt 5000 invånare är Säter en populär ort att bo på med goda kommunikationsmöjligheter då tåget stannar i Säter dagligen.

I SÄTER STAD finns både biografmuseum och Mentalvårdsmuséet, folkparken Säterdalen med naturreservat att promenera i som tar en till ravinen i Solvarbo och i St. Skedvi går det att handla närproducerade kulinarier. Listan på upplevelser kan göras lång.

OVAN *St Skedvi kyrka*

VÄNSTER *Säterdalen*

HÖGER *Bispbergs klack*





OVAN Säter stad från ovan med utsikt mot centrum och sjön Ljustern.



Ansvarig mäklare

Patrik Nylén

Efter 30 år inom bankvärlden (Sparbanken och Handelsbanken) skolade jag om mig till fastighetsmäklare. Jag har stort kontaktnät i södra dalarna. Jag förmedlar och värderar fastigheter, bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Mitt verksamhetsområde är Säter och Borlänge. Efter 30 år i bankvärlden skolade jag om mig till fastighetsmäklare. Jag har haft stor nytta av min tid i bankvärlden, har mycket god lokalkännedom samt stort kontaktnät i Södra Dalarna som varit mitt yrkesverksamma område i mer än 30 år. Det som driver mig är själva kundmötet, nöjda kunder och proaktivitet, jag vill göra det där lilla extra för mina köpare och säljare. Välkommen att kontakta mig om du vill veta värdet på din fastighet eller bostadsrätt. Jag hjälper dig gärna med en trygg och lyckad bostadsaffär.

073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se



Välkommen till Norrtullsvägen 1, Centrum/gamla Staden, Säter

Välkommen till Norrtullsvägen 1 i Säters gamla trästad. Denna storslaget renoverade Bergmansgård från det tidiga 1800-talet erbjuder en unik kombination av historisk karaktär och modern bekvämlighet.

Ägarna har varsamt återställt fastigheten med respekt för dess ursprungliga charm. Tidstypiska detaljer som vackra trägolv, trälistor och pärlspont har omsorgsfullt bevarats och renoverats. Hela nedervåningen pryds av äkta trägolv som adderar en varm och inbjudande atmosfär till varje rum.

Varmt välkomna!

3 750 000 kr

Antal rum 7 varav 3 sovrum

Byggnadsår 1934

Boarea 191 kvm (Areakälla: Säljarens information)

Biarea 87 kvm

Tomtarea 2 163 kvm

Adress Norrtullsvägen 1

Webbnummer 2030-55585

Ansvarig mäklare

Patrik Nylén 073- 035 13 75

patrik.nylen@fastighetsbyran.se

















Norrtullsvägen 1

ALLMÄNT Välkommen till detta charmiga hem där varje detalj är omsorgsfullt utvald för att skapa en harmonisk och inbjudande atmosfär. Med en öppen och ljus planlösning erbjuder denna bostad en perfekt balans mellan modern elegans och trivsamt. Den idylliska fastigheten är inbäddad i en naturnära miljö rik på historia och ligger i direkt anslutning till Säterdalens naturreservat. Med 191 kvm boendeyta, 87 kvm biyta och sju rum och kök sträcker sig bostaden över två våningar. Historien bakom Bergmansgården (huset vid dammen), som ursprungligen byggdes år 1830 i Österby utanför Hedemora och flyttades till Säter år 1926, adderar ytterligare en dimension till dess unika charm. Huset har genomgått omfattande renoveringar under åren 2014-2024. På gården finns en imponerande förrådsbyggnad som inkluderar utrymmen för förråd, vedbod och dass. Norrtullsvägen 1 är inte bara en bostad, det är en levande historia där det historiska möter det moderna på ett säregnet sätt. Missa inte chansen att kalla denna unika plats för ditt hem.

ENTRÉ/HALL Välkommen till den inbjudande hallen på första planet, där varje steg välkomnas av en varm atmosfär och praktisk elegans. Här möts du av en känsla av välkomnande och funktionalitet från det ögonblick du kliver in. Det vattenburna golvvärmesystemet under klinkergolvet skapar en behaglig och konstant värme, vilket gör hallen till en välkomnande övergång från utomhus till inomhus året runt. Klinkergolvet, med sin tåliga och lättskötta yta, adderar inte bara till estetiken utan gör även hallen både praktisk och funktionell. Bra förvaringsmöjligheter har prioriterats i hallens utformning. Genomtänkta och stilfulla förvaringslösningar gör det enkelt att organisera och hålla ordning på ytterkläder, skor och andra vardagsprylar.

BADRUM Det här eleganta utrymmet är utformat för maximal komfort och funktion. Väggarna är klädda i en stilren kombination av ljust kakel och målade väggar, vilket skapar en varm och inbjudande atmosfär. Golvet pryds av slitstarkt klinker i en neutral färgton, som harmonierar med övriga element i rummet. Skön vattenburen golvvärme. Handfat m kommod,



Regndusch och badkar. Sammantaget är detta badrum en förening av stil och funktionalitet, skapat för att tillgodose både estetiska och praktiska behov.

TVÄTTRUM/HYGIENDUTRYMME En komplett tvättstuga utrustad med en modern tvättmaskin och torktumlare, en elegant rostfri diskbänk och en praktisk grovingång som leder direkt från gården. Golvvärme. En välorganiserad och funktionell plats för tvätt och grovhantering.

JÄRFÄLLAKÖK Ett modernt Järfällakök som imponerar med sina stilrena detaljer och funktionella design. Här finner du en varmluftsugn och spishäll, vilket möjliggör en mångfald av kulinariska upplevelser. De vackra trägolven och trädetaljerna skapar en varm och inbjudande atmosfär, medan de nya vitvarorna säkerställer en effektiv och bekväm köksupplevelse. Arbetsytor i köket är noggrant utformade för att möta dina kulinariska behov, vilket gör det till en idealisk plats för matlagning och samvaro. Upplev det bästa av modern livsstil i detta fantastiska kök.

MATRUM Ett charmigt matrum med kapacitet för 4-6 personer, framträder med eleganta attribut. Trägolvet

ger rummet en varm och inbjudande känsla, medan en vacker kakelugn utgör en imponerande funktion. Praktiskt nog erbjuder det generöst dimensionerade matrummet ett walk-in-kökskafferi för förvaring och enkel åtkomst till köksredskap mm. Den vackra inglasade verandan förstärker känslan av sammanhang mellan utomhus och inomhus, vilket skapar en atmosfär av avkoppling och trivsel.

STORA ALLRUMMET Husets allrum är en plats där modern elegans möter naturlig värme. Den öppna planlösningen och det vackra trägolvet skapar en enhetlig känsla, medan varje område har sina egna unika drag som bidrar till en inbjudande och avslappnad atmosfär.

TV-RUM Ett eleganta och trivsamt tv-rum, en perfekt plats för avkoppling och underhållning. Det förstklassiga trägolvet skapar en varm och inbjudande atmosfär samtidigt som de vita väggarna ger rummet en ljus och luftig känsla.

SOVRUM/BARNRUM Charmigt sovrum med en avslappnad och naturlig atmosfär! Vackra trägolv som ger en varm och inbjudande känsla till rummet. De ljusa och fräscha vita väggarna skapar en luftig och harmonisk miljö, vilket ger utrymme för personlig touch och olika inredningsstilar. Idag används rummet som

barnens lekrum.

ALLRUM ÖVRE PLAN Charmigt och ljust allrum på övre plan. Trägolvet, vars naturliga skönhet genomsyrar hela rummet och ger en varm och inbjudande känsla. Vacker kakelugn, vilket inte bara är en praktisk värmekälla utan även ett stilfullt inslag som ger rummet karaktär och charm. Väggarna är målade och stora fönster släpps generöst med dagsljus in.

MASTER BEDROOM MED WALK-IN-CLOSET ÖVRE PLAN Stig in i ditt privata reträtttrum på det övre planet och upptäck en oas av lugn och elegans. Trägolv, Väggarna målade i en lugnande grå nyans skapar en neutral bakgrund.

SOVRUM ÖVRE PLAN Sovrum på det övre planet och upplev en plats som andas historia och karaktär. Trägolv, Väggar kläs i äldre tapeter som för tankarna till svunna tider, där mönstren berättar om en tid då detaljer hade en särskild betydelse.

BADRUM ÖVRE PLAN Praktiskt något äldre badrum på övre planet. kakel och klinkergolvet, med sin hållbara och vattenavvisande yta, lägger grunden för en funktionell och lättstädad yta. Handfatet, stilfullt placerat vid sidan av duschen.



BYGGNAD

ANTAL RUM 7 varav 3-4 sovrum

BOAREA 191 kvm (Areakälla: Säljarens information)

BIAREA 87 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 1 1/2 planshus

BYGGNADSÅR 1934

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Huset byggt år 1830 och flyttat till Säter år 1926

TAK Sadeltak med tegelpannor samt bandtäkt plåt över uterum.

BJÄLKLAG Trä

FASAD Timmer/trä

GRUNDMUR Betongsten

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Krypgrund

FÖNSTER 3-glas/2-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Bergvärmepump + 2 kakelugnar

VENTILATION Självdrag

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2014 med energiklass F. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 147 kwh/kvm

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 besiktningsens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD Efter att energideklarationen gjordes 2014-05-22 har följande större förbättringar och renovering gjorts för lägre driftkostnad:

- Alla golv på entréplan är gjorda från grunden med ny trossbotten, bjälklag och isolering.
- Alla ytterväggar är tilläggsisolerade inåt.
- Bergvärme år 2017 samt vattenburen golvvärme i entréhallen, badrum, groventré/tvättstuga och kök.
- Nytt Järfällakök 2019.
- Nytt badrum, groventré/tvättstuga år 2020.
- Byte av elsystem utfört av fackman (Dock ej i äldre

sovrum övre plan).

- Varmbonat uterum.

- Byggnation av trädäck och utvändiga altaner.

- Alla fönster bytta till nya 3-glasfönster utom två stycken på övervåningen som är 2-glasfönster.

ÖVRIGT TOMT Stor insynskyddad trädgårdstomt med ljusterån som rinner förbi utanför tomten ner i säterdalen. Bara att kasta ut fiskespöt för att fånga gädda eller aborre (fiskekort krävs).

På våren/försommaren visar sig trädgården från sin bästa sida, i slänten blommar hägg, körsbär, vitsippor, fridlysta gulsipporna och stjärnklocka och senare liljekonvaljer. En gammal vinranka finns även kvar som ger skörd varje år. Det är en annan växtzon på denna tomten, allt blommar tidigare samt odlingsmöjligheterna är mycket större. Växter som annars inte trivs i den växtzon som finns i Säter trivs väldigt bra på denna fastighet. Det finns även en matkällare i trädgården som går att använda.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Juvelen 1

ADRESS Norrtullsvägen 1

TOMT 2 163 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 285 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 890 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 395 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

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

SÄTER SÄTER S:6

SÄTER SÄTER S:7

SÄTER SÄTER S:8

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan, tomtindelning

GENOMFÖRANDETID 1992-06-30

EKONOMI

3 750 000 kr

PANTBREV Totalt 2 390 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 41 256 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 28 000 kr

Renhållning: 6 000 kr

VA-förbrukning: 6 158 kr

Sotning: 1 098 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

ELFÖRBRUKNING 12 220 kWh/år

KOMMENTAR År 2023: 12220kwh/år Dala elfond
månadspris

VA och Renhållning 12158kr/år

Fördelas:

Renhållning fast avgift: 1569,14kr/år

Renhållning fast avgift: 243,20kr/år

Vatten/avlopp fast avgift: 3612,60kr/år

Vatten/avlopp mängd avgift: 4995kr/år

Lägenhetsavgift VA: 1337kr/år

Dagvatten fastighet: 401,40kr/år

Fastighetsavgift 4437kr/år

Sotning 1098kr/år

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Johanna Östman, Alexander Eriksson

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET I Sätters stadskärna med omnejd bor majoriteten av kommunens invånare. Centralorten Säter har en av landets bäst bevarade trästäder och är därför klassad som riksintresseområde för kultur- och miljövården. Innerstaden erbjuder unikt kulturboende med grönskande innergårdar som samsas med små butiker och flera restauranger samt caféer. För de som väljer att bo i Säter är det inte långt till de flesta befintliga servicefunktionerna. En annan fördel med att bo här är det höga utbudet av fritidsaktiviteter och stadens vackra placering intill sjön Ljustern som står för många aktiviteter som fiske, längdåkning, långfärdsskridskor och bad m.m.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Skola och barnomsorg inom näravstånd. I området finns både Klockarskolan och Kungsgårdsskolan. Tre förskolor finns i närheten; Myran, Borgen och Trollskogen.

KOMMUNIKATION Säter ligger på ett idealiskt pendlingsavstånd till många större städer, bara 20

minuter söder om Borlänge och ca 35 minuter från Falun. Huvudstaden är ca 2 timmar bort.

Det finns goda kommunikations möjligheter med både buss och tåg.

NATUR OCH FRITID Säter har ett blomstrande kulturliv och idrottslivet hör till Dalarnas rikaste. I centralorten finns sporthall, simhall, ishall samt en av länets bästa golfbanor. Utförsåkaren hittar Romme Alpin i grannkommunen Borlänge.

KULTUR OCH NÖJEN Mentalvårdsmuséet i Sjönvik och Biografmuséet i centrala staden.

Säterdalen är ett halvmils långt ravinsystem beläget mellan Sätters samhälle och Dalälven med ett omfattande ledsystem som ger en oförglömlig upplevelse. En del av Säterdalen är naturreservat.

AFFÄRER OCH RESTAURANG I centrum finns diverse affärer och restauranger och alldeles vid torget hittar du bl.a. Systembolaget, Coop Konsum, ICA Supermarket, café och flera pizzerior.

ÖVRIGT Sjukhus, vårdcentral, folktandvården och apotek finns i närheten.

Kommunen gränsar i öster till Hedemora och i väster till Borlänge och Falun, i söder till Smedjebacken och i norr till Falun. Residensstad är Falun och Dalarna tillhör Västerås stift.

ANSVARIG MÄKLARE

PATRIK NYLÉN 073- 035 13 75

MEJL patrik.nylen@fastighetsbyran.se



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 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/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 upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställande 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 "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 skadas 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 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 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 BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD 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 Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

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 uppdrags-avtalet 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. 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 (ängerrätt). 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 ängerfristen 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 ängerfristen.

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 förjupade 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 Borlänge

Stationsgatan 17, 78433 Borlänge,
0243-141 15, fastighetsbyran.com/borlange
Patrik Nylén, 073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se