



Nybrostrand, Ystad

Musselgatan 14



Området

Nybrostrand

Nybrostrand kallas Porten till Österlen och det är lätt att förstå varför.

Här kan du ta ett bad vid sandstranden eller besöka Nybrobadet, ett utomhusbad med tempererat havsvatten. Här finns en 25-metersbassäng med trampoliner, undervisningsbassäng och bastu. I området finns även en mängd andra aktiviteter såsom tennis, fotboll, fiske och boule. Här ligger Ystad Golfklubb med en högklassig 18-hålsbana och en trevlig golfrestaurang. Nybrostrand har även ett rikt föreningsliv med bland annat scouter, ridskola och hundklubb som sysslar med agility. En camping ligger alldeles intill havsstranden och området har ett Närlivs som är öppet 7-20.

Ansvarig mäklare

Malin Brönjemark

Jag har arbetat som fastighetsmäklare sedan 2011 och förmedlar villor, bostadsrätter och gårdar i Ystad och Skurup. Det viktigaste för mig som mäklare är att du ska känna dig trygg och omhändertagen under hela försäljningsprocessen.

Efter att ha jobbat som fastighetsmäklare sedan 2011 vet jag att nyckeln till en lyckad bostadsaffär är tillgänglighet, engagemang, kunskap och noggrannhet genom hela försäljningsprocessen. Mitt mål är att i samråd med dig skapa de bästa förutsättningarna för en trygg och smidig bostadsaffär. Att alltid återkoppla snabbt och kunna ge tydliga och raka svar är grundstenarna i min vardag som fastighetsmäklare. Att få möta nya människor och hjälpa dem i deras olika livssituationer är det som driver mig.

073-424 60 73
malin.bronjemark@fastighetsbyran.se



Välkommen till Musselgatan 14, Nybrostrand, Ystad

På trivsamt läge i Nybrostrand finner ni denna marklägenhet som byggdes 2021. Boendet erbjuder modernt kök från Ballingslöv, ljusa och trivsamma sällskapsytor, tre rum samt helkaklat badrum. Extra plus är den egna uteplatsen med lättskött uteplats, värmande spabad och parkeringsplats som ingår i avgiften. I Nybrostrand har ni närhet till hav och natur samt golfbana och andra fritidsaktiviteter.

Varmt välkomna!

Utgångspris 1 995 000 kr

Antal rum 3

Byggnadsår 2021

Boarea 76,6 kvm (Areakälla: föreningens information)

Månadsavgift 4 915 kr Inklusive kallvatten, parkeringsplats och förråd.

Adress Musselgatan 14

Webbnummer 6332-20968

Ansvarig mäklare

Malin Brönjemark 073-424 60 73

malin.bronjemark@fastighetsbyran.se

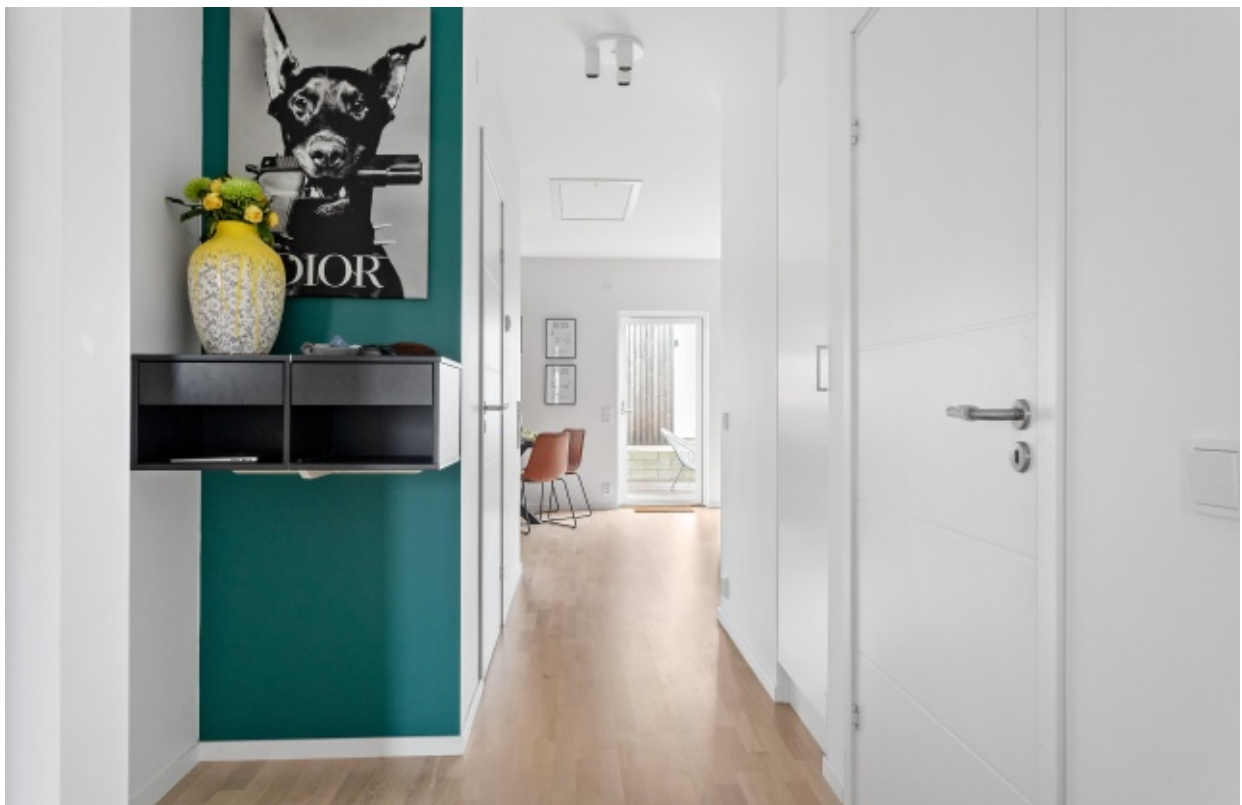
















OBJEKTSBESKRIVNING

Musselgatan 14

ALLMÄNT Ni välkomnas in i entrén med goda avhängningsmöjligheter och lättskött klinkergolv med skön golvvärme som är genomgående för hela bostaden. Vidare in i bostaden ligger en snygg parkett på golvet vilket är genomgående i hela bostaden. Väggarna är släta och målade i fina kulörer. Modernt och smakfullt! Lägenheten har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Här finns gott om plats för såväl soffgrupp som för matplats. Bostaden har stora fönsterpartier ifrån vardagsrum och kök vilket ger härligt ljusinsläpp för hela bostaden. Två altandörrar leder er ut till ett härligt trädäck samt en lättskött stensatt trädgård. En plats att njuta på, dagtid som kvällstid med ett mysigt spabad! Bostaden har även ett fint helkaklat badrum med tvättmaskin och torktumlare.

Till stranden och havet tar ni er till fots på bara några få minuter. Nybrostrand erbjuder även förskola, ett fritidsbad, närbutik samt en uppskattad golfbana. Till Ystad går bussen löpande minst en gång i timmen. I Köpingebro bara en kort bit bort finns skola, affär och tågkommunikation.

ENTRÉ/HALL Det första vi möts av i detta hus är en öppen och inbjudande hall med bra förvaringsmöjligheter. Vitmålade väggar och snyggt klinkergolv. Förvaring i form av garderober.

KÖK Köksinredning från Ballingslöv i blå ton med vitt kakel som stänkskydd och svart stenskiva. Vitmålade väggar och parkettgolv samt maskinell utrustning (Electrolux) i form av induktionshäll, ugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl, frys, fläkt och diskmaskin. Härifrån nås uteplatsen.

VARDAGSRUM Ett öppet, ljust och trevligt vardagsrum med stora fönster med härligt ljusinsläpp, lättmöblerade ytor och gott om plats för sällskapsmöbel. Målade väggar i grått och parkettgolv. Utgång till uteplats finns även härifrån.

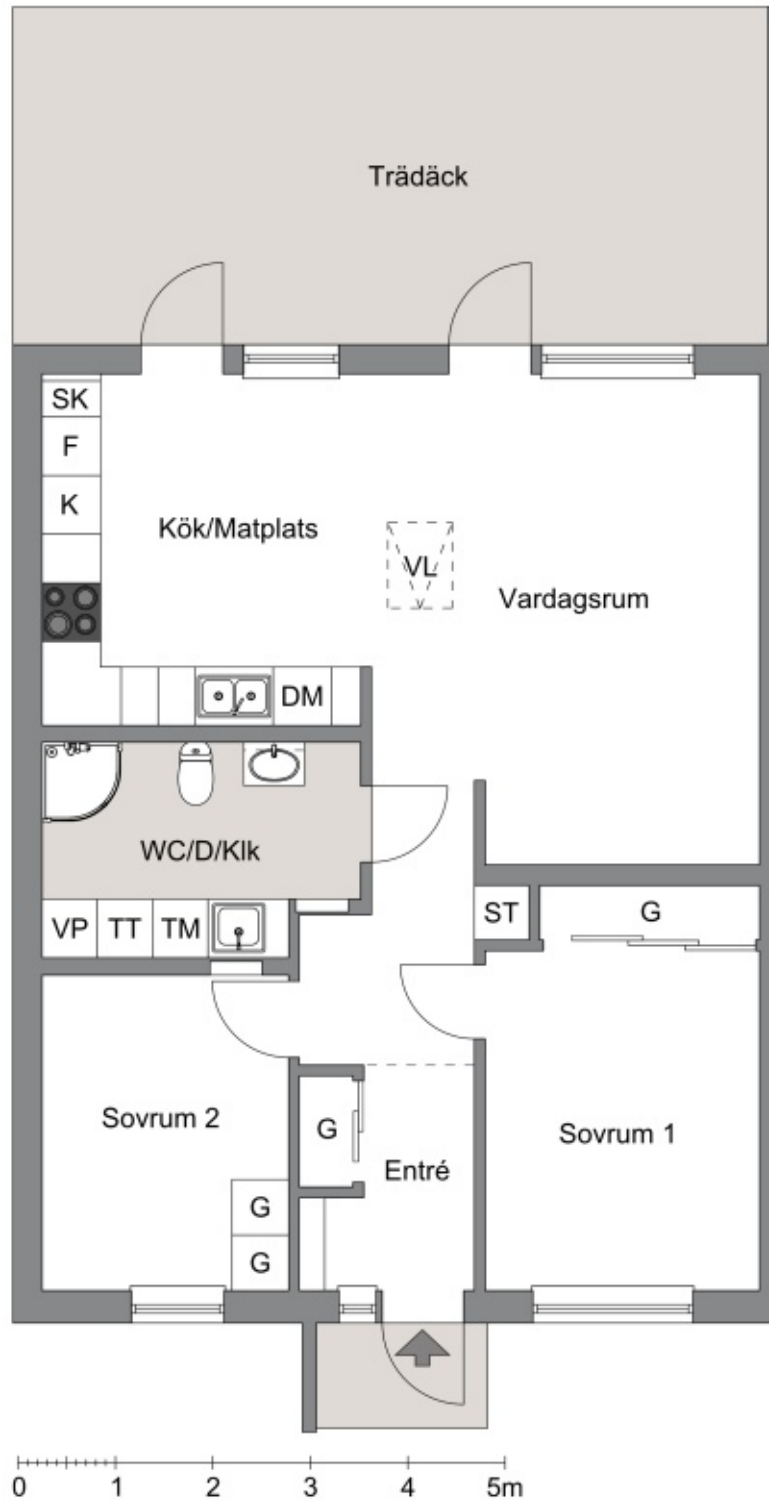


SOVRUM 1 Detta sovrum nås via hallen och har inbyggda garderober och platsbyggd säng. Målade väggar i grönt och parkettgolv på golvet.

SOVRUM 2 Detta rum når man också från hallen och här finns plats för säng och nattduksbord alternativt en kontorsplats. Vitmålade väggar och parkettgolv. Två garderober finns att tillgå.

BADRUM OCH TVÄTTSTUGA Ett stort och välutrustat badrum i kombination med tvättstuga, bra arbetsytor och fina förvaringsmöjligheter. Badrummet är utrustat med vita kakelplattor på vägg och grå klinker på golvet, frånluftsvärmepump, handfat med kommod, spegel, dusch med vikbara väggar i glas, wc, tvättmaskin, torktumlare och grovvask.

PLANLÖSNING



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

LÄGENHET

ANTAL RUM 3

BOAREA 76,6 kvm (Areakälla: föreningens information)

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.

, Trädgård

LÄGENHETSNR 6

VÅNINGSPLAN 1.

ANDEL I FÖRENING 5,67629 %

ANDEL AV ÅRSAVGIFT 5,43185 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 878 730 kr

ÖVRIGT Till bostaden ingår ett isolerat förråd och parkeringsplats.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Bostadsrätt i enplan

BYGGNADSÅR 2021

FÖNSTER 3-glas isolerrutor, träbågar med aluminiumklädd utsida

UPPVÄRMNING Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme

VENTILATION FTX

BREDBAND Fiber från Ystad Öppet stadsnät

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2021 med energiklass B. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 62 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad

ADRESS c/o Holding AB Knut Hansson
Kungssportsavenyn 22

ANTAL LÄGENHETER 17

ANTAL LOKALER 0

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Nej

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Brf Sjöstjärnan bildades 2019 och byggnaderna med bostadsrättsradhus stod färdiga 2021. Föreningen består av 6 huskroppar fördelade om sammanlagt 17 bostadsrättslägenheter. Det finns i föreningen 9 stycken 4 rum och kök samt 8 stycken 3 rum och kök.

Varje bostadsrätt har egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme. Värmepumpen värmer också vatten i kranarna. Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för VA.

Som medlem i föreningen ansvarar man för snöskottning/sandning och trädgårdsskötsel på egen tomt. Sophantering, värme, varmvatten, bredband, tv och hushållsel betalas av varje bostadsrättsinnehavare via egna abonnemang.

Till varje lägenhet hör ett förråd.

Föreningen har en egen hemsida med info till medlemmarna
<https://sjostjarnan-ystad.bostadsraterna.se>

PARKERING Varje lägenhet har tillgång till en egen parkeringsplats utanför bostaden. Respektive bostadsrättsinnehavare har möjlighet att på egen bekostnad och genom egen försorg låta installera laddbox till elbil.

TV OCH BREDBAND Fiber via Ystads stadsnät är indraget i alla bostäder och varje lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang.

FÖRENINGENS RENOVERINGAR Det finns inget större underhåll planerat i skrivande stund (2024-02-16).

ÖVRIGT Föreningen accepterar delat ägande mellan makar, registrerad partners och sambos. Inget krav på minsta ägarandel.

FÖRENINGENS EKONOMI Det finns inga beslutade avgiftsförändringar i skrivande stund (2024-02-16).

ÖVERLÅTELSEAVGIFT 1433 kr betalas av Köpare

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 573 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 1 995 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är pantsatt. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 4 915 kr Inklusive kallvatten, parkeringsplats och förråd.

DRIFTSKOSTNAD 19 800 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 14 000 kr

Försäkring: 3 500 kr

Övrigt: 2300 kr

ELFÖRBRUKNING 7 000 kWh/år

NÄTBOLAG Eon

ELLEVERANTÖR Tibber

KOMMENTAR Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares avtal och förbrukning. Kostnad för uppvärmning är inkluderat i elkostnad.

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

BANKKONTAKT , Sparbanken Skåne Ystad,

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJAREN BERÄTTAR Älskade Musselgatan 14,

Med en tår i ögonvrån säger jag farväl till mitt pärla. Den moderna lägenhet, havsnära lugnet, och bubbelpoolen - alla de små ögonblick som gjort detta till mitt hem.

Att strosa till stranden eller njuta av solnedgångar har varit vardagslyx. Jag kommer verkligen sakna varje hörn av detta hem. Hoppas nästa ägare känner samma värme och glädje här.

/M

ÖVRIGT Larm med abonnemang via Verisure finns och kan övertas av köpare till en kostnad om ca 600 kr i månaden.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Nybrostrand kallas Porten till Österlen och det är lätt att förstå varför.

Här kan du ta ett bad vid sandstranden eller besöka Nybrobadet, ett utomhusbad med tempererat havsvatten. Här finns en 25-metersbassäng med trampoliner, undervisningsbassäng och bastu.

I området finns även en mängd andra aktiviteter såsom tennis, fotboll, fiske och boule. Här ligger Ystad Golfklubb med en högklassig 18-hålsbana med "seaside"-karaktär och en trevlig golfrestaurang.

Nybrostrand har även ett rikt föreningsliv med bland annat scouter, ridskola och hundklubb som sysslar med agility.

En camping ligger alldeles intill havsstranden och området har ett Närlivs som är öppet 7-20 alla dagar med god service.

I området ligger ett familjedaghem och Nybrostrands förskola för barn i åldrarna 1-5 år. Barnen vistas ute i största möjliga utsträckning.

ANSVARIG MÄKLARE

MALIN BRÖNJEMARK 073-424 60 73

MEJL malin.bronjemark@fastighetsbyran.se



Frågelista

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 återopas av köparen som fel i lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 6 i Bostadsrättsföreningen Sjöstjärnan i Ystad 769637-1413 med adress Musselgatan 14, 27170 Nybrostrand

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2021

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 4

Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten? ☐ Nej ☒ Ja

Ange vad som är renoverat samt när *-Platsbyggd säng med tillhörande skåp & sideboard
-åretrunt uppvärmd bubbelpool
-extra väggfasta skåp i badrum*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☒ Ja

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☐ Nej ☐ Ja ☐ Vet ej

Fel och brister i lägenheten

Har ni upptäckt eller misstänkt fel i den maskinella utrustningen, (t ex. spis, fläkt, kyl/frys, tvättmaskin)?

☒ Nej ☐ Ja

Om eldstad finns i lägenheten, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden? ☒ Nej ☐ Ja

Känner ni till några fel eller brister i lägenheten, eller annat som kan tänkas ha betydelse för en köpare?

☒ Nej ☐ Ja

Frågelistan besvarades 2024-02-16





Ladda ner
vår app

Dags att gå på visning?



Här är det enda tipset du behöver.

Använd Visningshjälpen. Den gör det enklare att ha koll i jakten på ny bostad. För det är ju en hel del man ska ha i huvudet. Därför finns det checklistor så att du inte missar något viktigt på visningen och det finns kalender. Du kan favoritmarkera, utvärdera och skriva ner dina tankar om olika bostäder. Vad du gillade eller inte gillade. Det finns en massa annat också. Allt samlat på ett ställe. Från visningsstress till visningskoll med en app helt enkelt. **Lycka till där ute!**

Fastighetsbyrån





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 i centrum 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



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdraagsstiden. Oftast innehåller uppdraagsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

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

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

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörderna av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

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

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt.

Observera att denna 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. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren 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 uppdraagsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdraagsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdraagsgivaren 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 tjanster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har 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 Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, fastighetsbyran.com/Ystad
Malin Brönjemark, 073-424 60 73
malin.bronjemark@fastighetsbyran.se