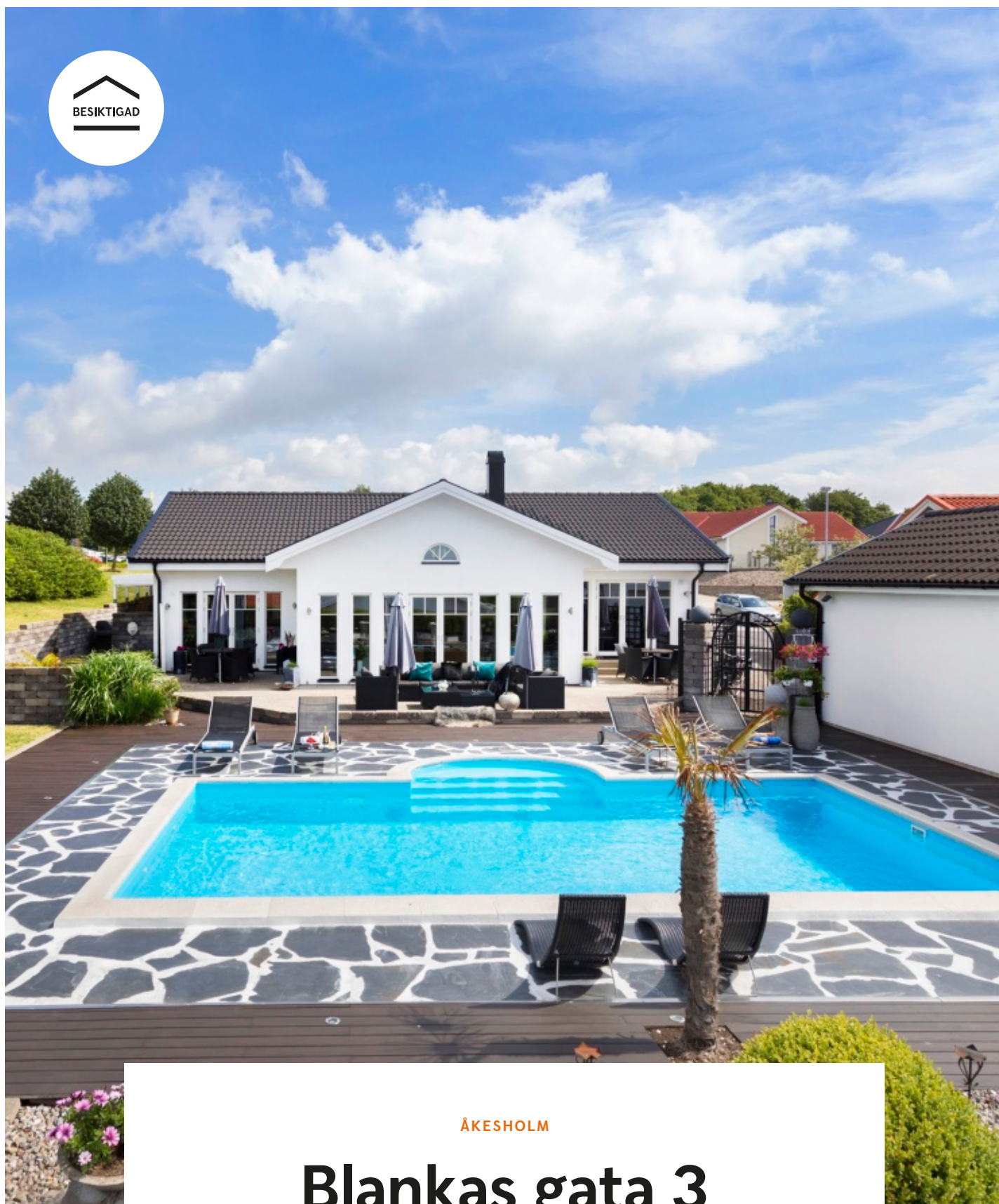




ÅKESHOLM

Blankas gata 3



Området

Åkesholm

Området växte fram under början av 2000 talet och kallas ofta för "Gräddhyllan".

Många av husen har byggts med en vacker havsutsikt. Stadsdelen har byggts samman med den nyare stadsdelen Västra Sjöstaden. Man har fokuserat på att ha ett levande område där husen skiljer sig åt. I området ligger Ö&B, Rusta och Leander Pehrson, samt både Lidl och Coop och uppe vid Sjöborondellen finns ICA Kvantum. Den närmsta förskolan är Kosmos. Andra skolor som finns här är Edvinshemsskolan, Edvinshusskolan samt Villa Sjöstadens Montessori. I området ligger även Ystad Tennisstadion.

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.



Välkommen till Blankas gata 3 Åkesholm

På det mycket populära området Åkesholm, i folkmun kallat Gräddhyllan, ligger denna moderna och exklusiva poolvilla i ett plan. Ett välhållet hus med öppna ytor, unika detaljer, havsutsikt och separat garage. Scener i Wallanderfilmen Skytten har spelats in bostaden och vid poolen. Trädgården som ligger på en härlig hörntomt är indelad i olika rum för det speciella tillfället, varför inte en lugn stund i den nedsänkta meditationshörnan eller en trevlig grillkväll med middag i uterummet? Här finns något för alla!

UTGÅNGSPRIS 8 500 000 KR **ANTAL RUM** 5 VARAV 2 SOVRUM **BYGGNADSÅR** 2004 **BOAREA** 173 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **TOMTAREA** 859 KVM TRÄDGÅRDSTOMT **ADRESS** BLANKAS GATA 3 **WEBBNUMMER** 6332-17513

ANSVARIG MÄKLARE

MALIN BRÖNJEMARK 073-424 60 73
MALIN.BRONJEMARK@FASTIGHETSBYRAN.SE

EXTRA KONTAKTPERSON

HEIDI JOHANSSON 073-424 60 98
HEIDI.JOHANSSON@FASTIGHETSBYRAN.SE







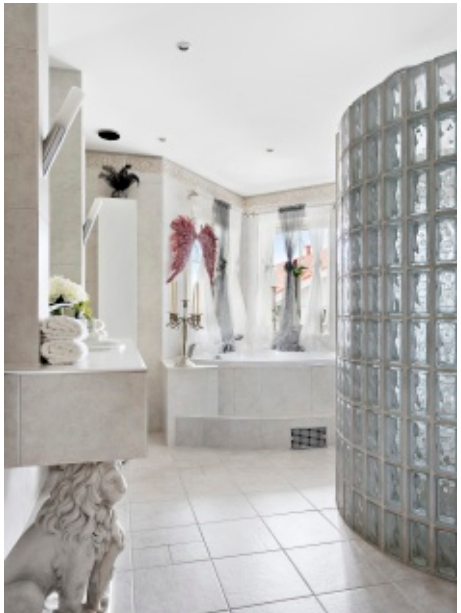


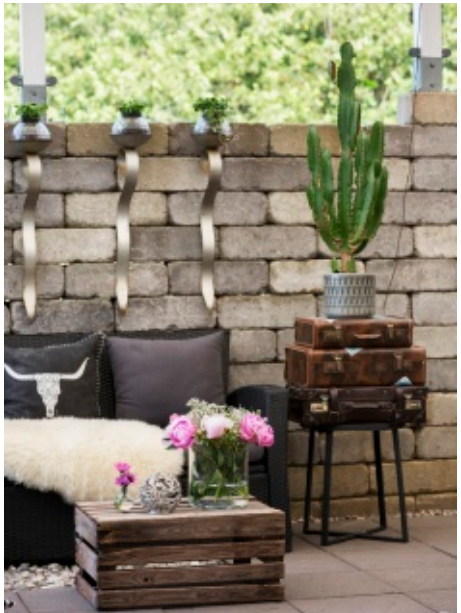












Blankas gata 3

ALLMÄNT Välkomna till Blankas Gata 3! På den 859 kvadratmeter stora hörntomten byggdes 2004 ett gediget hus med en stomme av trä och tegel. Från den stensatta uppfarten möts vi av en trevlig och välkomnande entré som leder oss vidare till garaget med separat förråd. Här finns gott om plats för förvaring men också det praktiska för underhållet av poolen som finns innanför grindarna. När vi kliver innanför den pampiga järngrinden möts vi av den turkosa poolen, svarta skifferstenarna och den mörkbetsade trallen – här får du känslan av utomlands! En välplanerad trädgård som skapar olika rum. Det pampiga orangeriet, helt i glas, ger plats för åtta - en härlig oas för att njuta av kvällssolen. Bakom garaget, nedsänkt bakom murarna finns en lugn meditationshörna med gott om plats för avkoppling. Runt hörnan, från det härliga soldäcket, finns en trevlig grillplats med ett inglasat uterum alldeles intill, här kan du enkelt skjuta bort tak och väggar för en uteplats under bar himmel!

Den välplanerade enplansvillan har en boarea på totalt 173 kvadratmeter, här ryms fem rum var av två används som sovrum. Vi välkomnas in genom pardörren från uppfarten, här möts vi av en öppen och inbjudande vy där vi fångar in hela bostaden i ett ögonblick. Det högblanka klinkergolvet är genomgående och glasväggarna till det gedigna Marbodalköket med svarta granitskivor och vitt marmorgolv ger en känsla av lyx. Vinklar vi blicken till vänster möts vi av det pampiga valvet som bärs upp av två gedigna pelare med en vy ut mot det nedsänkta allrummet. Allrummet fylls av ljus från de vackra spröjsade fönsterna med dubbeldörrar ut mot den blänkande turkosa poolen! Från allrummet ligger matrummet med ett eget vinrum som pryds av vackra grindar i järn - även från matrummet når vi altanen via dubbeldörrarna. Inte att förglömma, det stora helkaklade badrummet med bubbelbadkar, gediget platsbyggt handfat som bärs upp av två pampiga lejon och en rund dusch centrerat i badrummet. Vidare har vi master bedroom med en ombonad känsla av guldiga väggar, mörka fondväggar av tapeter och ett vitvaxat trälaminatgolv, här finns dolda garderober och egen utgång till altanen via pardörrarna. Det andra rummet, som idag används som kontor, funkar också utmärkt



som barnrum eller gästrum, även här är färgvalen ombonade och mysiga. Till vänster sett från hallen finns en praktisk klädkammare för förvaring av ytterkläder och till höger finns ett mindre allrum som idag används som bibliotek med en bäddsoffa för övernattande gäster. Detta allrum kan enkelt delas av till ytterligare ett sovrum genom att sätta upp en vägg. Från allrummet finns en gästtoalett med fantastisk takhöjd. Två trappsteg ner från hallen ligger köket och härifrån når vi den praktiska tvättstugan, från både köket och tvättstugan finns utgång till det inglasade uterummet. Bostaden har ett genomgående ryggåstak från bibliotek ner till allrummet och från hallen ner i köket - en härlig känsla av rymd och högt i tak.

Åkesholm, här har man fokuserat på att ha ett levande område där husen skiljer sig åt och det ena inte är det andra likt. Med närhet till butiker, skolor och kommunikationer är läget perfekt.

VÄLKOMNANDE HALL med en inbjudande känsla. Här möts vi av det häftiga glaspartiet mot köket tillsammans med det svarta högblanka klinkergolvet och vitmålade väggar. I hallen finns även en praktisk klädkammare med gott om plats för förvaring.

MODERNT KÖK från Marbodal med stilrena köksluckor i vitt och gedigen bänkskiva i granit. Här finns gott om köksskåp för förvaring och en rejäl köksö med bra bänk- och arbetsytor. Den maskinella utrustningen i rostfritt består av spishäll, gasspis, inbyggd mikrovågsugn, två stycken inbyggda ugnar, integrerad diskmaskin, kyl/frys samt en extra kyl.

LYXIGT BADRUM med bubbelbadkar, en rund centrerad dusch byggd i häftiga glasblock och det platsbyggda handfatet som bärs upp av två pampiga lejon. I badrummet är väggarna helkaklade och på golvet ligger ett ljust klinker.

MASTER BEDROOM med pardörrar ut till soldäcket och den turkosa poolen. Väggarna är målade i guldfärg med en fondvägg i mörk mönstrad tapet och på golvet ligger ett vitvaxat trälaminatgolv. Garderoberna är tapetserade i leopardmönster och blir en häftig detalj. Här finns plats för lugn och ro!

RYMLIGT KONTOR som med fördel kan användas som sovrum. Ett mörkt och behagligt rum med svartmålade väggar och detaljer av rött. På golvet ligger ett ljust och praktiskt vitvaxat trälaminatgolv.

LJUST OCH RYMLIGT ALLRUM med ett inbjudande valv som bärs upp av två pampiga pelare. Från valvet möts vi av de spröjsade fönsterna och pardörrarna ut till den blänkande poolen och soldäcket. Två trappsteg ner från det svarta högblanka golvet ligger ett ljust klinker, praktiskt och välskött. När de ruggiga höstdagarna smyger sig fram passar det utmärkt att tända fyr i kaminen för en värmande och mysigt brasa.

HÄFTIGT MATRUM med eget vinförråd bakom järngrindar och pardörrar ut till soldäcket. Här finns ett öppet valv och skjutdörrar i glas, på golvet ligger samma genomgående klinkers som i allrummet och väggarna är vitmålade med en svart fondtapet. Detta rum ger plats för trevliga middagar med gott sällskap. Kaminen är inte inkopplad och kommer inte följa med köpet.

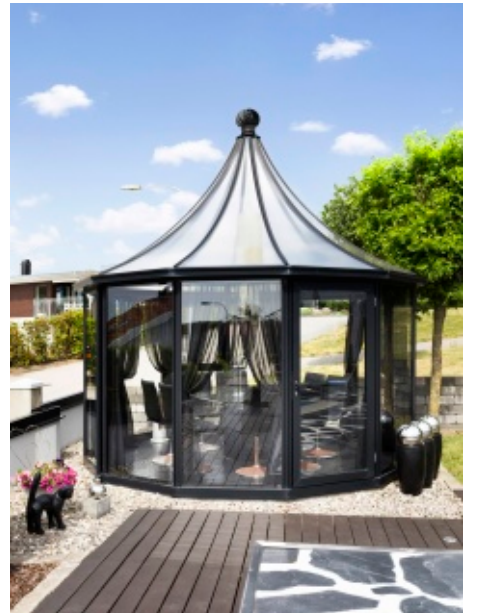




MYSIGT BIBLIOTEK kombinerat med vardagsrum, här funkar det utmärkt att bädda ut bäddsoffan och använda som gästrum. På golvet ligger det högblanka klinkergolvet och väggarna är vitmålade. Här kan man med fördel bygga upp en vägg för att få ett extra sovrum.

GÄSTTOALETT med häftig takhöjd. Väggarna är kaklade med en fondvägg i sten och på golvet ligger ett mörkt klinker. Här finns handfat och toalett.

PRAKTISK TVÄTTSTUGA med mycket förvaring, vask tvättmaskin och torktumlare. Här finns bra med upphängning för tvätt både i tak och på väggar. På golvet ligger ett klinkergolv och väggarna är målade i grått.



BYGGNAD

ANTAL RUM 5 varav 2 sovrum

BOAREA 173 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

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-plansvilla

BYGGNADSÅR 2004

TAK Betongpannor

FASAD Puts

GRUNDLÄGGNING Betongplatta

FÖNSTER 3-glas

STOMME Trä och tegel

UPPVÄRMNING Frånluftsvärmepump

VENTILATION Mekanisk ventilation (till- & frånluft)

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

ENERGIPRESTANDA 210 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.

ÖVRIGA BYGGNADER Fristående garage med förråd.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Abel 2

ADRESS Blankas gata 3

TOMT 859 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 3 648 000 (år 2018)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 2 857 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 791 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC Detaljplan

GENOMFÖRANDETID 2010-12-31

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 8 500 000 kr

PANTBREV Totalt 2 825 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 54 855 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning: 33 120 kr.

Renhållning: 2 817 kr.

Försäkring: 9 600 kr.

VA-förbrukning: 8 918 kr.

Sotning: 400 kr.

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr.

NÄTBOLAG Ystads Energi

ELLEVERANTÖR Enkla Elbolaget

KOMMENTAR Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares avtal och förbrukning. I uppvärmningskostnaden ingår kostnad för hushållsel.

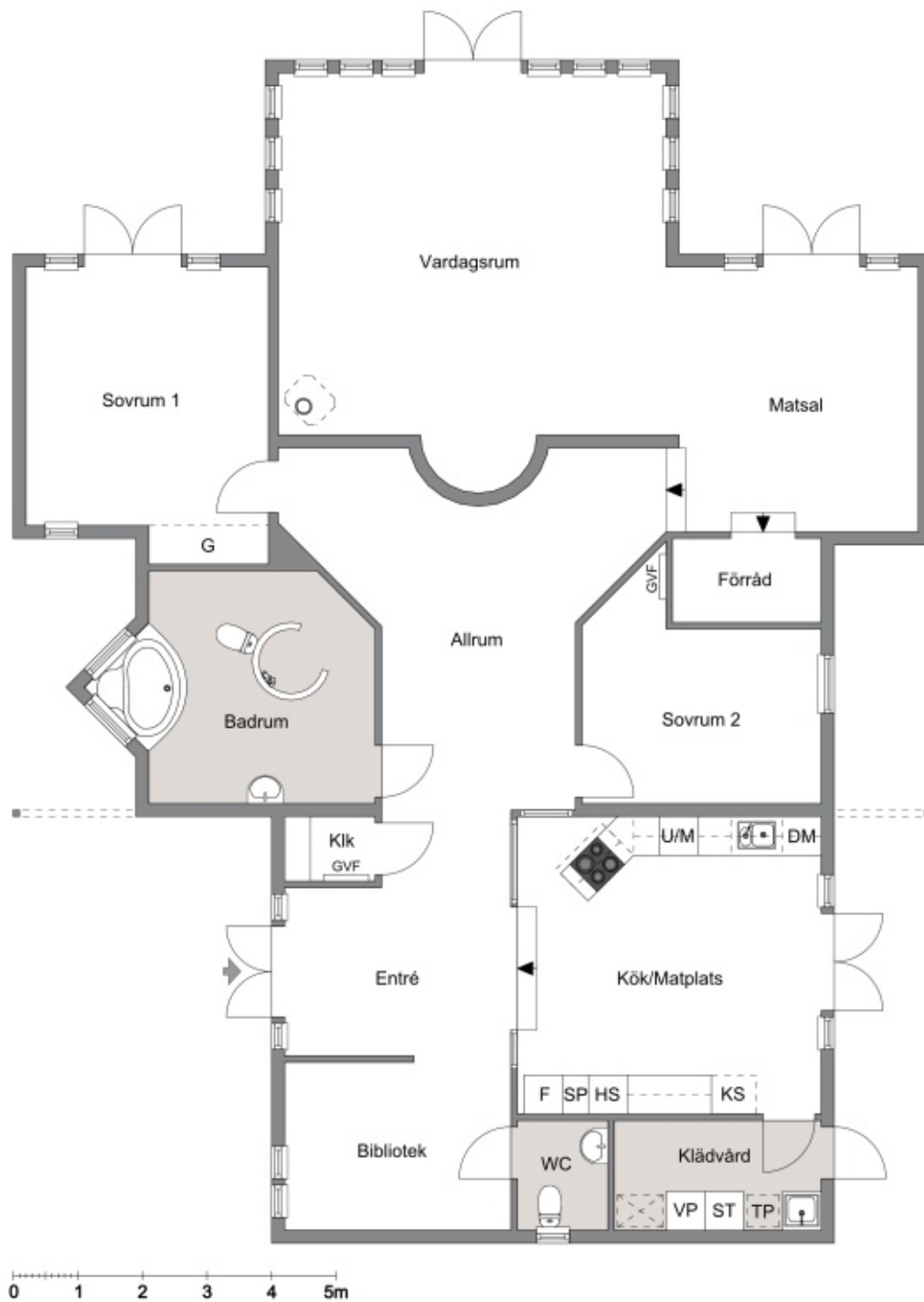
BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

BANKKONTAKT Christina Jönsson, Sparbanken Skåne
Ystad, 0411-588726,
christina.jonsson@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

PLANLÖSNING



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

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 försämrats på grund av en olycks-händelse 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 upplyser 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 besiktningsuppdraget 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 besiktningsuppdraget, 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 besiktningsprotokollet 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 besiktningsdagen.

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 besiktningsprotokoll 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 besiktningsmannen!

Det är som sagt en god idé att beställa en genomgång av besiktningsprotokollet av besiktningsteknikern, antingen via telefon eller på plats i huset. En del köpare gör även valet att anlita samma eller egen besiktningsman 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 besiktnings-tillfället, 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

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 FASTIGHET

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

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

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

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

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasad, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstalleringar, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställas att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, dusch-kabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olycks-händelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

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

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

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

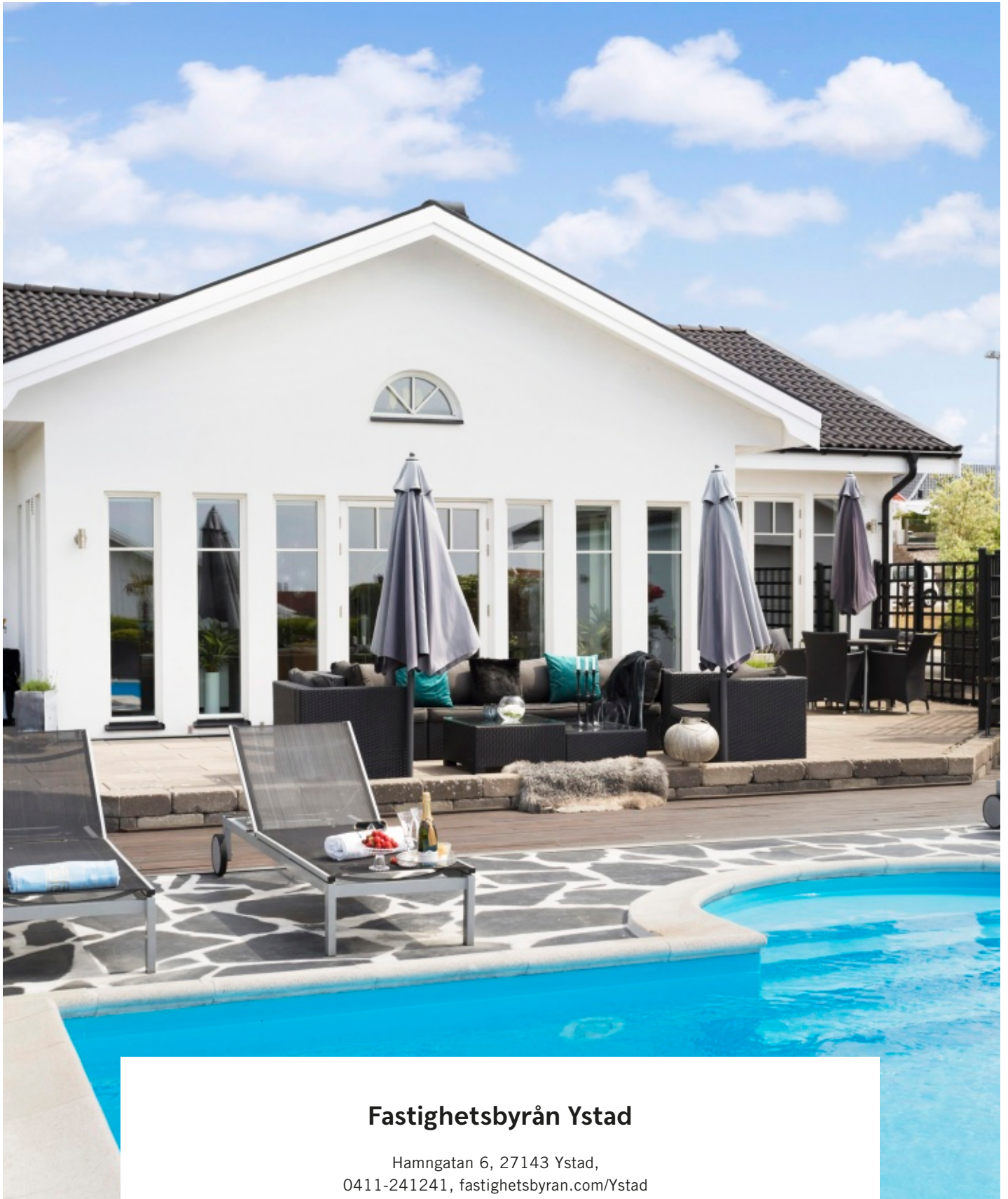
Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvars-försäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjudade 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