



Sjöbo

Planteringsgatan 2

Fastighetsbyrån





Området

Sjöbo

I Sjöbo kommun bor det drygt 18 500 invånare, kommunen är en av Skånes största till ytan. Här har du nära till såväl natur som friluftsliv, samtidigt som stadslivet i Malmö och Lund inte är långt borta.

Centralt finns ett flertal skolor från årskurs F-9 och även förskolor för de yngre. Kollektivtrafiken med expressbussar gör det smidigt att såväl pendla som resa till övriga regionen. Det finns både en 18 håls golfbana och ett badhus i kommunen. På orten finns ett apotek, Systembolaget, matbutiker, några restauranger, bland annat anrika Sjöbo gästgivaregård med anor från 1720-talet.

Ansvarig mäklare

Sara Malm

Jag har många års erfarenhet av försäljning och som uppväxt Sjöbobo ligger mina styrkor i god lokalkännedom och ett brett kontaktnät!

Noggrannhet, tillgänglighet och trygghet är viktiga ledord för mig och mitt arbete. Som fastighetsmäklare får jag möta flera olika typer av människor som befinner sig i olika stadier i livet. Att köpa och sälja en bostad är ett stort beslut. Därför är det viktigt för mig att vara lyhörd och tillgänglig gentemot dig som kund för att du ska känna dig trygg genom hela affären.

Jag är en driven fastighetsmäklare som hela tiden vill utvecklas framåt och jag är inte rädd för att ta mig an nya utmaningar!

073-424 21 45
sara.malm@fastighetsbyran.se





Välkommen till Planteringsgatan 2, Sjöbo

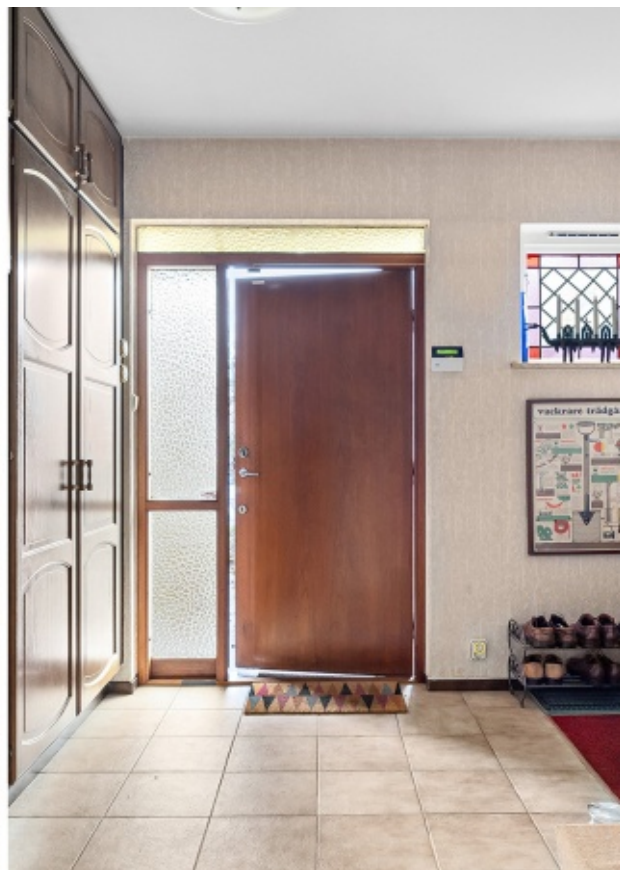
Varmt välkomna till Planteringsgatan 2 och denna gedigna suterrängvilla invid natursköna Malenas park. Här bor du centralt med endast 5 minuters promenad till skola, bekvämligheter och service. Med en imponerande boyta om totalt 266 kvm fördelat på tre plan erbjuder denna villa allt en familj kan önska: 4 sovrum, två öppna sällskapsrum och generösa förvaringsutrymmen.

Tomten på framsidan visar sin vackraste sida redan på våren med två blomstrande magnoliaträd, ett japanskt körsbärsträd och två djuprosa hibiskusbuskar framför entrédörren. På baksidan finns en större trädgård att njuta av med en stor variation av fruktträd och bärbuskar. God uppställningsplats, garage och fiber är bara några av de många fördelar som finns med denna bostad. Detta är ett hem som måste upplevas!

Utgångspris 2 595 000 kr
Antal rum 6 varav 4 sovrum
Byggnadsår 1958
Boarea 149 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 117 kvm
Tomtarea 957 kvm
Adress Planteringsgatan 2
Webbnummer 6340-67096

Ansvarig mäklare
Sara Malm 073-424 21 45
sara.malm@fastighetsbyran.se





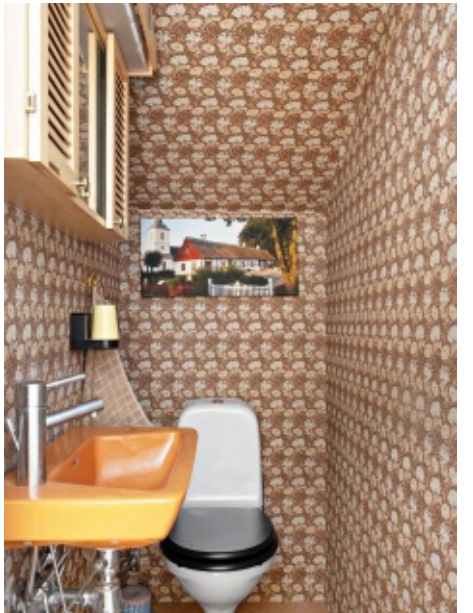
















Planteringsgatan 2

ALLMÄNT Här erbjuds nu ett unikt objekt på fin hörntomt med en genomtänkt planlösning som passar såväl den stora som den lilla familjen. Detta hem andas värme och hemtrevnad med sin tilltalande 50-tals karaktär. Här har nuvarande ägare bevarat flera tidstypiska detaljer för att skapa ett hem som kombinerar det bästa av två världar.

Entréplan erbjuder en rymlig och välkomnande hall med generös förvaring. Det öppna vardagsrummet utgör hemmets hjärta med sitt vackra parkettgolv i original och stora fönsterpartier som vetter ut mot Malenas park. Den öppna spisen skänker en extra dimension av värme och komfort. Här kan familj och vänner samlas utan kompromiss. Från vardagsrummet nås en stor balkong med öppen spis för kyligare kvällar.

Köket är praktiskt med retroinspirerade detaljer. Här finns potential att bevara det retro-chica uttrycket, alternativt integrera moderna inslag för en kontrastfull och samtida känsla. På entréplan finns även två bra sovrum med inbyggda garderober samt ett helkaklat badrum med golvvärme.

En trappa upp finns idag 2 sovrum samt en gästtoalett. En trappa ner möts vi av ytterligare ett stort sällskapsrum med öppen spis och vacker kolmårdsmarmor på golvet. Även här påminns vi om naturen utanför tack vare de stora fönsterpartierna. På bottenplan kombineras funktion och komfort på ett enastående sätt. Utöver det stora allrummet finns här en generös tvättstuga, matförråd, pannrum samt garage. Här finns utrymmen för alla familjens behov och brist på förvaringsutrymmen blir genast ett minne blott.

Tomten förvandlas till en blomstrande oas under vår och sommar med magnoliaträd, körsbärsträd och hibiskusbuskar. Den uppvuxna trädgården på baksidan erbjuder äpple- och plommonträd, vinbärs- och krusbärsbuskar, samt smultron, hallon, blåbär och björnbär - en trädgård att förälska sig i och njuta av varje säsong.



Läget är oslagbart. Direkt gränsande till Malens park presenterar denna villa en avkopplande utsikt trots sitt centrala läge. På bara 5 minuter är du inne i Sjöbo centrum med god service och tät busstrafik vidare in till Malmö, Lund och Ystad. Här kan du skapa minnen med familj och vänner, njuta av lugnet i den omgivande parken och samtidigt ha bekväm tillgång till skolor och all-aktivitetspark för barn och ungdomar.

Här möter modern komfort det charmiga retro, med en trädgård som sjunger i färg och där varje detalj berättar sin egen minnesvärda historia. Varmt välkomna!

ENTRÉPLAN Hall: Stor hall med god förvaring av ytterkläder genom inbyggda garderober. Tapetserade väggar och klinker på golvet.

Vardagsrum: Öppet kombinerat vardagsrum/matrum med generösa fönsterpartier. Här ryms såväl en större soffgrupp som matgrupp. Vackert parkettgolv i original och tapetserade väggar. Från vardagsrummet nås en balkong som vetter ut mot husets baksida, här finns plats för en större loungegrupp och den värmande kaminen är en bonus under kyligare sensommarkvällar.

Kök: Från vardagsrummet nås ett praktiskt och funktionellt kök med en matplats upp till 4 personer. Den maskinella utrustningen består av ugn, spishäll, spisfläkt, diskmaskin och kyl. God förvaring och arbetsyta. Tapetserade väggar och plastgolv i marmorerad stil på golvet.

Sovrum: Från köket nås entréplans två sovrum via en rymlig hall med inbyggda garderober. Det mindre sovrummet utgör ett utmärkt barnrum, gästrum eller kontor. Det större sovrummet rymmer en dubbelsäng och fristående förvaringsmöbler. Båda rum har inbyggda garderober, tapetserade väggar och ljusa parkettgolv.

Badrum: Helrenoverades 2005. Väggar och golv pryds av smakfullt, ljust kakel och klinker. Inredningen består av WC, handfat, kommod, handdukstork och dusch. Här finns även golvvärme.

VINDSPLAN Sovrum: Vindsplan erbjuder två sovrum med plats för en större dubbelsäng och fristående förvaringsmöbler. Tapetserade väggar och heltäckningsmatta på golvet. I hallen, intill sovrummen, finns inbyggda garderober med ordentligt förvaringsutrymme för kläder och textilier.

Gästtoalett: WC och handfat, tapetserade väggar.

KÄLLARPLAN Allrum: Stort sällskapsrum med öppen spis och vacker kolmårdsmarmor på golvet. Stora fönsterpartier och dörr ut till den blomstrande trädgården. Ett utmärkt vardagsrum, hobbyrum, tonårsrum, spelrum - möjligheterna är många!

Tvättstuga: Generös tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. God yta för att torka kläder genom tvättlina. Förvaring genom garderober. Plastmatta på golvet och målade väggar.

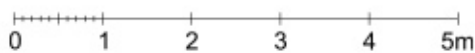
Garage: Garage med plats för en mindre bil. God förvarings- och verkstadsyta.

Förråd: På källarplan finns även pannrum, mindre städförråd och större matförråd.



PLANLÖSNING

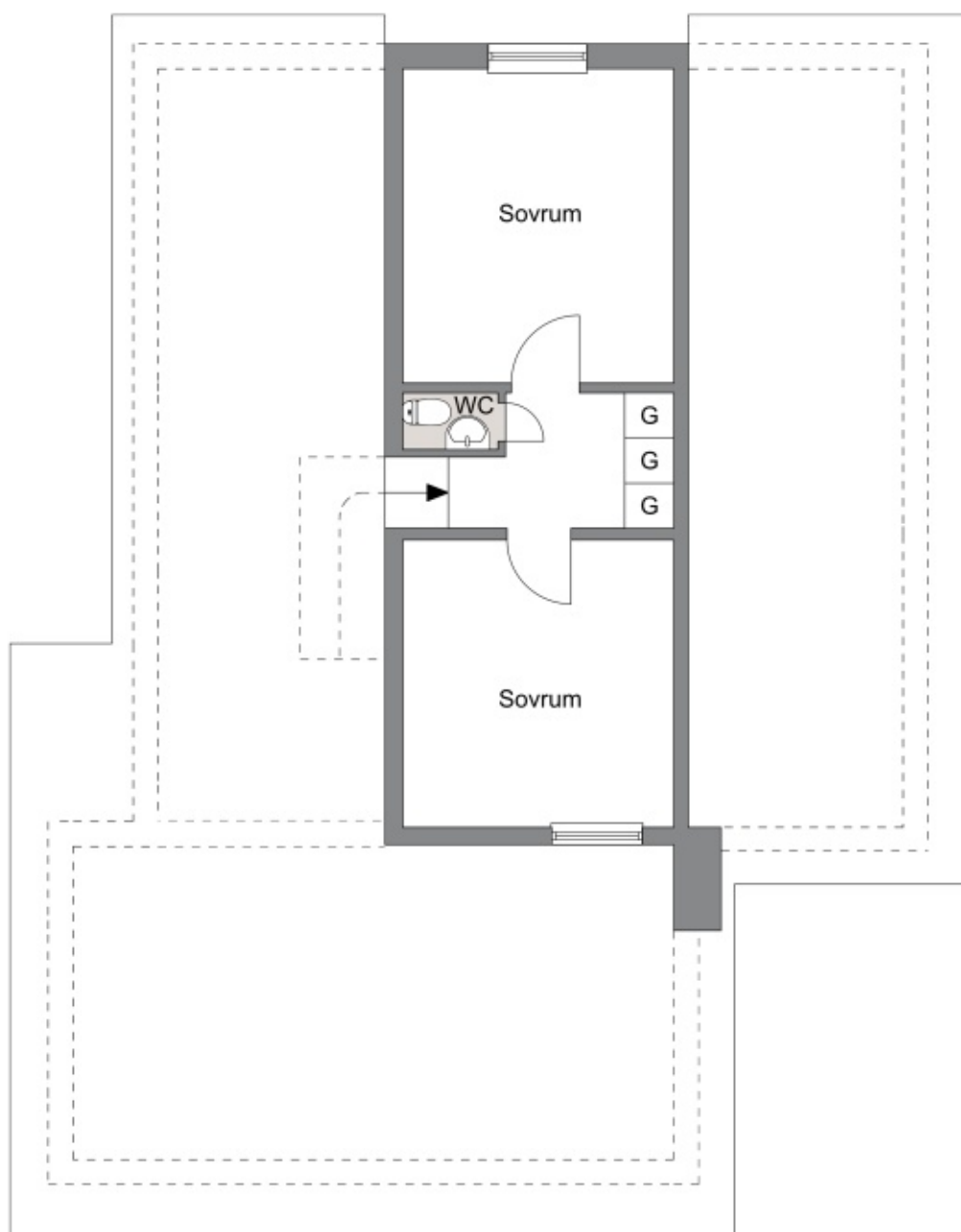
Bottenplan



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

PLANLÖSNING

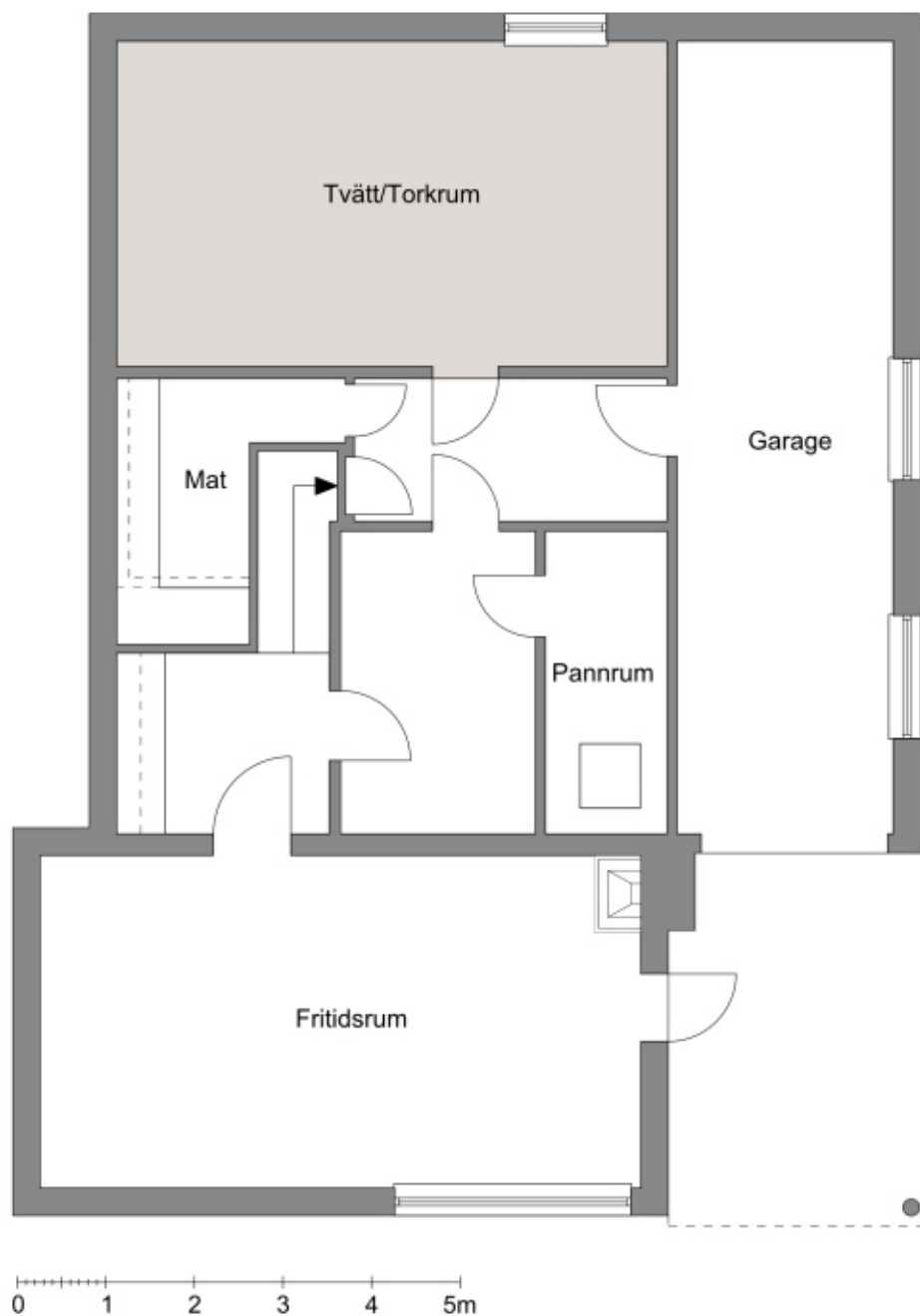
Vindsplan



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

PLANLÖSNING

Källarplan



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

BYGGNAD

ANTAL RUM 6 varav 4 sovrum

BOAREA 149 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 117 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 ½-plans suterrängvilla

BYGGNADSÅR 1958

TAK Tegelpannor

BJÄLKLAG Betong

FASAD Tegel

GRUNDMUR Betong

GRUNDLÄGGNING Gjutet

FÖNSTER 2-glas

STOMME Betong

UPPVÄRMNING Luft/vattenvärmepump

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber från Teleservice

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

ÖVRIGT BYGGNAD Nuvarande ägare har låtit installera en larmanläggning som inte är bunden till någon larmoperatör. Det finns sammanlagt sju deckare i husets olika rum med två knappsatser med magnetlås runt de två entrédörrarna. Två optiska rökdetektorer ingår i larmanläggningen: på bottenvåningen i hallen samt på ovanvåningen i direkt anslutning till sovrummen.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Hägern 1

ADRESS Planteringsgatan 2

TOMT 957 kvm, Friköpt, Hörntomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 811 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 458 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 353 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten och avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan, tomtindelning

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 595 000 kr

PANTBREV Totalt 250 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 51 145 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 32 200 kr

Renhållning: 4 015 kr

Försäkring: 6 593 kr

VA-förbrukning: 4 523 kr

Sotning: 538 kr

Övrigt: 3276 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

ELFÖRBRUKNING 16 938 kWh/år

NÄTBOLAG Sjöbo elnät

KOMMENTAR Posten övrigt avser: Sydöstra Skånes Räddningsförbund, Ystad (brandskyddskontroll), 781 kr Sanitet Sverige AB (rengöring av IM-kanal i köksfläkt och frånluftsventilation i badrum 2022; inget årligt underhåll nödvändigt; självvald 5-års service), 2.495 kr

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

BANKKONTAKT Sparbanken Skåne Sjöbo, 0771-122000, sjobo@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse



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 fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Sjöbo Hägern 1 med adress Planteringsgatan 2, 27533 Sjöbo

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 1997

Finns nödvändiga bygglov? ☐ Nej ☒ Ja ☐ Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? *Dragning av fiberoptisk kabel genom trädgården norr om huset för bredbandsanslutning av fastigheten*

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 13

Renoveringar

Har ni renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? ☐ Nej ☒ Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Utbyte och montage av skorstensrör NSP Slätex 2xHR rördimension 100 mm, rörlängd 8,3 m insatsrör med tillbehör och isolering 2002*

Installation av skorstensskydd, kajskydd, rökrörsförlängning 2014

Byte av hängrännor i svart plåt norra delen av huset mot trädgården. Montage av takstege och glidskydd för sotaren på taket i norra delen av huset 1999

Utkratsning och lagning av svart fog i tegelfasad i västra och södra delen av huset 2003

Byte av hängrännor och stuprör i svart plåt södra delen av huset. Installation av skorstenshatt och skyddskåpa (vit) till värmepumpsrör 2005

Byte av markisdukarna till de två fönstren på väster gavel samt service på linorna 1999

Montage av tre nya persienner till fönstren till gillestugan på högra gaveln samt service på samtliga befintliga persienner 2003

Montage av grind mot grannens trädgårdstomt, nya stängselpålar i aluminium och nät vid tomtgräns mot Malenas Park 2000

Montage av 15 granitstolpar 1.800x300x300 samt 1 st tjockt granitbord i sydvästra delen av trädgården 2004

Utbyte av gamla heltäckningsmattor mot parkettgolv Hevea i sovrum och kontorsrum 2004

Trädgårdsanläggning av Starka Byasten och röd ölandssten, grävning av fyra granitstolpar och granitbord 2004

Installation av larmanläggning med sju "däckare" och två knappsatser med magnetlås runt ytterdörrar 1998

Utkökning av installerad larmanläggning med ny knappsats LCD 5500 med digitalt fönster till entrédörr, nytt sektionskort PC5108, 2 st optiska rökdetektorer MN-240S 2004

Nytt digitalt kretskort PCB 5020 Power 864 och utbyte av batteri till inbrottsalarmcentral 2005

Utbyte av 2 st radiatorer i vardagsrum och gillestuga 1999

Utbyte och inkoppling av 8 st radiatorer med ventiler och kopplingar 2000

Leverans och installation av: 1 st Handöl spiskassett med viklucky till öppen spis i vardagsrummet, 1 st Handöl spiskassett med panoramalucky till öppen spis i gillestugan 2004





VVS- och elinstallation av 1 st Eco Air 10,9 kW luft-vatten värmepump, elpanna Eco El 1550, expansionskärl, 1 st "dubbel" radiator 1.000 x 500 till ovanvåning, 1 st "dubbel" radiator 1.000 x 600 till ovanvåning, 1 st "dubbel" radiator 1.000 x 500 till ovanvåning, 1 st "dubbel" radiator 1.800 x 400 till vardagsrumsfönster söder, 1 st "dubbel" radiator 1.300 x 600 till köksfönster mot norr, fläktkonvektorradiator Aermec Omnia UL36 1.200 x 600 mm till vardagsrumsfönster mot norr och "dubbel" radiator 1.800 x 800 till hobbyrum i källaren samt montering av 2 st "dubbla" radiatorer i pannrum och hall till pannrum 2005

Utbyte av befintligt elsystem med porslinsproppar till automatsäkringsskåp, utbyte av all elkabeldragning i huset och installation av fasadmätarskåp och Hager normskåp med jordfelsbrytare och varisterskydd. Omläggning till jordade uttag överallt i huset 1999

Utbyte och installation av ytterlampa 1 st vägglykta Chelsea i koppar vid entrédörr samt installation av ljusreläautomatik på ytterbelysning vid entrédörr och vid ytterdörr till gillestugan samt installation av ljusreläautomatik med separata uttag vid alla fönster mot Planteringsgatan och Malenas Park genom central installation av 1 st ljusrelä 10 A och 1 st kopplingsur Theben Tr612 Top 2002

Installation av nya armaturer LED 40W 3000K Opal glas i köket, ny köksbänkbelysning Ledlist 1000 mm 11Watt 24V, Timer-Kit hörnbox Elko till kaffebryggaren 2016

Installation av timer infälld Schneider electric 2p vit till badrumsfläkt 2016

Installation av minikontaktor AC3 220V LC1K1610M7 till Panncentral 2016

Byte av samtliga galvaniserade vattenrör i källarvalv och bastu till kopparrör till bad och kök första och andra våningen 2017

Utbyte av alla äldre lysrörsarmaturer i källar- och tvättrum mot 5 st LED-armaturer Cosmos LED-M 40W 4000K Transparent 2017

Utbyte i kök till vit Electrolux GME 320KS Opal Plus kyl/sval 1998

Läggning av 16,20 kvm Frostsäker Klinker Celtica Brun, tätskikt, fix, spackel, fogbruk och silikon på altangolvet 2013

Komplett badrumsrenovering med nyinstallation av golvvärme och handdukstork, nya vatten- och avloppsrör, tätskikt, kakelsättning 2005

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

Kommentar PERBEX Bygg, Sjöbo (golvgjutning, tätskikt, kakelsättning), Strömbäcks Rör & VVS, Sjöbo (anslutning och dragning av nya vatten- och avloppsrör, röranslutning tvättställs- och duschblandare samt WC-stol), HM Elteknik, Lövestad (alla elinstallationer i badrum, installation av golvvärme och handdukstork innan golvgjutning)

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumssintyg? ☒ Nej ☐ Ja ☐ Vet ej

Fastighetens skick

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande:

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med dränering/fuktskydd? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med elsystem? ☒ Nej ☐ Ja

Dålig vattenkvalité? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med vattentillgång? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med avloppssystem? ☒ Nej ☐ Ja

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

Andra fel/brister på fastigheten eller annat som kan tänkas vara av betydelse för köpare? ☒ Nej ☐ Ja



Anmärkningar från byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc. avseende oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc.? ☒ Nej ☐ Ja

Frågelistan besvarades 2023-11-24

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. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

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

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/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 säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "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 kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens 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 Sjöbo

Gamla Torg 2A, 27530 Sjöbo, 0416-190 40, fastighetsbyran.com/sjobo

Sara Malm, 073-424 21 45

sara.malm@fastighetsbyran.se