



Centrala Ystad

**Kyrkogårdsgatan 25B**



Området

## Centrala Ystad

**Stadskärnan är en genuin del av Ystad, med de karaktäristiska kullerstensgatorna och korsvirkeshusen.**

Här finns ett stort utbud av butiker, caféer och restauranger. Nere i småbåtshamnen kan du besöka fler mysiga restauranger. Staden har många bevarade traditioner, exempelvis Tornväktaren i Maria Kyrkans torn som blåser i sin lur varje kväll. Ystad har även ett brett kulturliv med Ystad Teater som är ritad av arkitekten Peter Boisen. Många väljer att bo i Ystad och pendla med tåget som avgår till Malmö och Simrishamn. Här finns även ett antal skolor, Källan med F-6, Norreportskolan med 7-9 samt gymnasiet Österportskolan.

Ansvarig mäklare

## Sara Göransson

**Jag besitter ett envist engagemang i samspel med lyhördhet, noggrannhet och fokus. Jag nöjer mig inte förrän du är nöjd!**

Varje kund och bostad är unik. Din bostadsaffär är viktig och min uppgift är att göra den till den bästa. Jag tror på att de mest framgångsrika affärerna skapas genom engagemang, kunskap och förtroende. Med dessa ledord i fokus, verkar jag som ett lyhört bollplank i såväl säljprocessen som i jakten på nästa bostad. Förutom att jag är utbildad mäklare är jag även rustad med en kandidatexamen inom Fastighetsvetenskap, samt med en god lokalkännedom som född och uppvuxen i Ystad.

Ring mig om du har frågor kring ett bostadsbyte eller vill ha en värdering av din bostad.

0411-241 241, 073-424 53 90  
sara.goransson@fastighetsbyran.se



# Välkommen till Kyrkogårdsgatan 25B, Centrala Ystad

Med stads kärnan som närmsta granne och ett stenkast från samtliga förnödenheter ligger denna väldisponerade trerummare. Lägenheten är belägen på våning två med balkong med utsikt över innergården. Här finns lugnet, med grönskande Norra Promenaden som närmsta granne. samtidigt som stads kärnan befinner sig en kort promenad bort. Sammanfattningsvis ett suveränt läge med närhet till livsmedelsbutiker, Ystads centrala delar och skolor. Välkomna att trivas!

Varmt välkomna!

**Eller högstbjudande** 1 180 000 kr

**Antal rum** 3

**Byggnadsår** 1944

**Boarea** 68 kvm (Areakälla: föreningens information)

**Månadsavgift** 5 129 kr vatten, varmvatten, värme och kabel-tv via Tele2.

**Adress** Kyrkogårdsgatan 25B

**Webbnummer** 6332-19336

**Ansvarig mäklare**

Sara Göransson 073-424 53 90

sara.goransson@fastighetsbyran.se





















#### OBJEKTSBESKRIVNING

## Kyrkogårdsgatan 25B

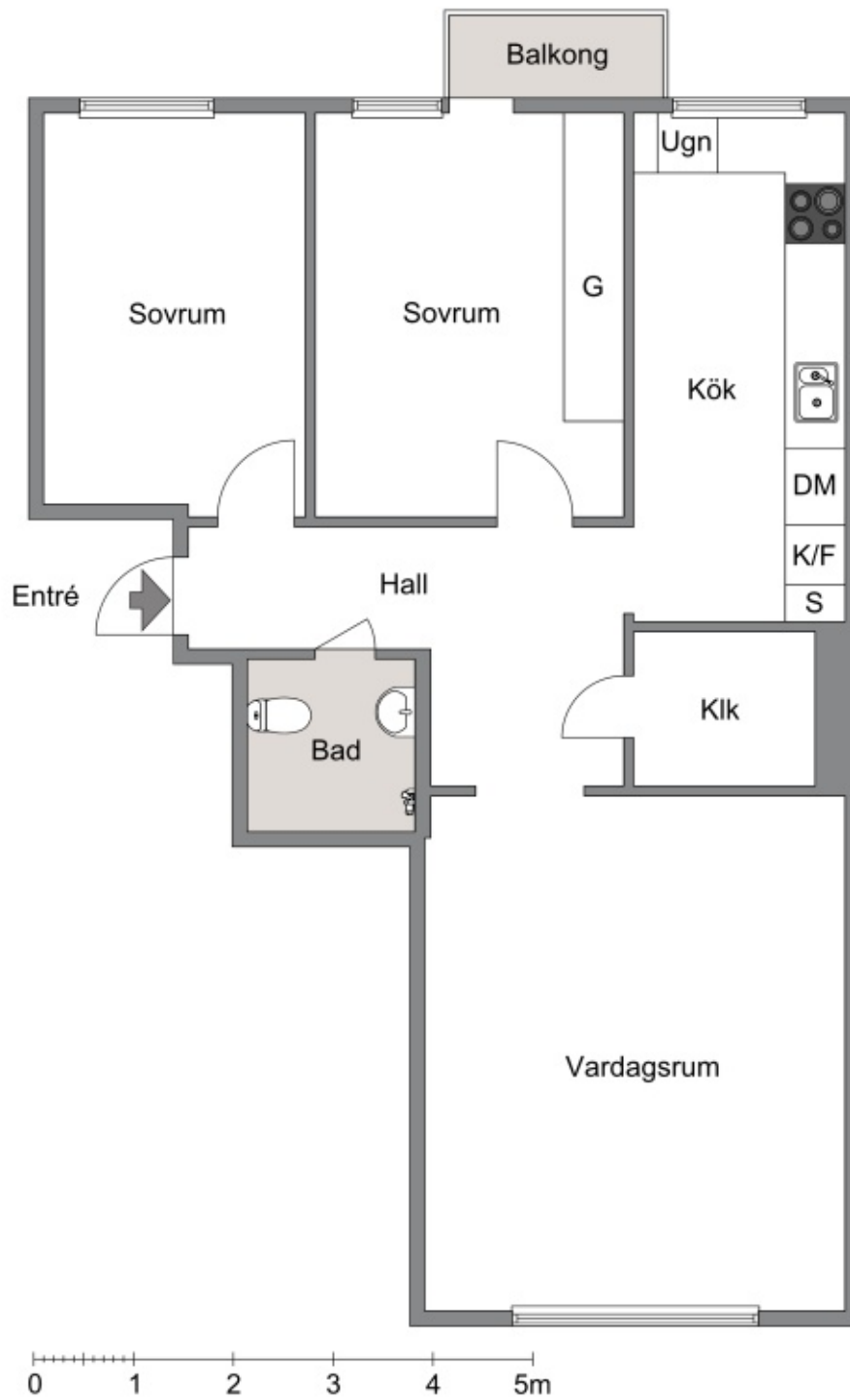
**ALLMÄNT** Välkomna till Kyrkogårdsgatan 25B och till denna genomgående 3:a med väldisponerade ytor om 68 kvm. Vi välkomnas in i en rymlig hall som vidare leder till bostadens samtliga utrymmen. I hallen finner vi en rymlig och praktisk klädkammare. I vardagsrummet finns det plats för både matsalsmöblemang och soffgrupp - en perfekt lämpad plats för att samla familj och vänner. Köket är uppdaterat med ljus inredning, vitvaror i rostfritt och bänkskiva i laminat. Sovrummen är två till antalet. I det största är det gott om plats för dubbelsängen och garderob. Härifrån nås även balkongen mot innergården. Badrummet med våtrumsmatta innehåller dusch, wc och handfat. Genomgående i hela lägenheten finner vi laminatgolv och tidlöst vitmålade väggar.

Ett perfekt boende för den som vill bo centralt med gångavstånd till centrum, Ystads lasarett, kommunikationer och annan service. På bara någon minut är du nere i centrum med affärsstråk, restauranger, folkets vimmel och tågstation. Välkommen att trivas!

Brf Plantskolan är en förening om totalt 18 st lägenheter, varvid underhåll sköts löpande. Inom föreningen erbjuds bland annat tvättstuga, källsorteringsstation, cykelförråd samt två stycken förråd för vardera bostadsrätt.

Fastigheten är sedan 2017 q-märkt av Ystads kommun och räknas som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Med byggår 1944 är fastigheten ett tidstypiskt och charmigt funkishus!

## PLANLÖSNING



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





## LÄGENHET

**ANTAL RUM** 3

**BOAREA** 68 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.

**LÄGENHETSNR** 12

**SKATTEVERKETS NR** 1101

**VÅNINGSPLAN** 2.

**ANDEL I FÖRENING** 5,5556 %

**ANDEL AV ÅRSAVGIFT** 5,5556 %

**INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING** 146 320 kr

## BYGGNAD

**BYGGNADSTYP** Flerfamiljshus

**BYGGNADSÅR** 1944

**FÖNSTER** 2-glas

**UPPVÄRMNING** Fjärrvärme

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Tele 2

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

## FÖRENING

**NAMN** Brf Plantskolan

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN** På fastigheten Plantskolan 10 finns 1 bostadshus.

Huset byggdes mellan 1944-1945.

I månadsavgiften ingår: vatten, varmvatten, värme och kabel-tv via Tele2.

Brf Plantskolan är en liten förening med endast 18 lägenheter. Därför vill föreningen att blivande köpare folkbokför sig på adressen och att de planerar att bo i sin lägenhet på heltid. Föreningen har ingen anställd fastighetsskötare och skötsel av fastigheten är till viss del lagd på de boende och styrelsen.

Två gånger om året har föreningen en sk Trädgårdsdag. Då samlas de som bor i huset och hjälper till i husets trädgård. De fixar med buskar, planteringar och städar och avslutar med en gemensam fika i sammanträdesrummet eller i trädgården.

Brf Plantskolan tar ut en överlåtelseavgift av förvärvaren på 2,5 % av prisbasbeloppet och 1 % i pantsättningsavgift i samband med medlemsansökan och betalas in till bg 5276-7175 Brf Plantskolan skriv lägenhetsnummer.

Gjorda renoveringar:

2005 Trefas el med jordfelsbrytare  
2006 Fasadrenovering, byte av tak, målning av fönster, renovering av balkonger.  
2011 Relining avloppsstammar av Proline och byte av vattenstammar i hela fastigheten.  
2016 Internet via Comhem/Tele 2  
2017 Q-märkt hos Ystads kommun  
2020 2 st nya tvättmaskiner samt ny torktumlare.  
2020 Underhållsplan från Sustend och OVK  
2022 Fönsterrenovering av husets samtliga fönster (utvändigt) samt byte av fönsterramar källarfönster  
2022 Byte av fjärrvärme-central, byte av termostater, ventiler och justering av värmesystemet.  
2023 Husets huvudledning/avlopp renoverades  
2023 Underhållsspolning av föreningens avlopp från varje lägenhet (görs vart 5:e år)  
2023 Nytt torkskåp

Planering av senare projekt (ej tidsbestämt):

Inköp av avfuktare för att avfukta delar av källaren.  
Dränering och renovering av husgrunden, renovering av källarens ljusgårdar.  
Nytt ventilationssystem.

Regelbundet underhåll:

OVK - obligatorisk ventilationskontroll (vart 6:e år, senaste 2020)  
Underhållsspolning av avloppsrör hela fastigheten (vart 5:e år, senast 2023)  
Energideklaration (vart 10:e år, senast 2023)

Ekonomi:

På grund av det ekonomiska läget har föreningen höjt avgifterna med 2% vid årskiftet 2023. Samt med ytterligare 10 % från april 2023.

Föreningen har inte tillgång till några parkeringsplatser.

Fastigheten är sedan 2017 q-märkt av Ystads kommun och räknas som särskilt kulturhistoriskt värdefull och får inte förvanskas. Kommunen har särskilt satt värde på fastighetens tidstypiska funktisstil från 1944 och dess detaljer. Ett äldre begrepp för q-märkning är k-märkning.

Ta gärna del av föreningens hemsida, där det finns mycket bra information om föreningen.

<https://plantskolan.bostadsratterna.se/att-bo-i-brf-plantskolan>

## EKONOMI

**ELLER HÖGSTBJUDANDE** 1 180 000 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** 5 129 kr vatten, varmvatten, värme och kabel-tv via Tele2.

**DRIFTSKOSTNAD** 6 300 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 4 800 kr

Försäkring: 1 500 kr

**KOMMENTAR** Driftkostnaderna är baserade på nuvarande ägares avtal och förbrukning. Elkostnaden varierar varje månad, från ca 250kr-400 kr/mån. Som max uppgår elkostnaden till 400kr/mån. Nuvarande ägare har hemförsäkring betald via sitt fackförbund. Den angivna försäkringskostnaden är en uppskattad schablonkostnad.

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

**BANKKONTAKT** Karin Bertilsson,  
Sparbanken Skåne Ystad, 0411-588723,  
[karin.bertilsson@sparbankenskane.se](mailto:karin.bertilsson@sparbankenskane.se)

## ANSVARIG MÄKLARE

**SARA GÖRANSSON** 073-424 53 90 0411-241 241

**MEJL** [sara.goransson@fastighetsbyran.se](mailto:sara.goransson@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 åberopas av köparen som fel i lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 12 i Brf Plantskolan 748000-0145 med adress Kyrkogårdsgatan 25B, 27131 Ystad.  
Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1101

### Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? *2021-10-15*

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? *10 nycklar totalt*

### Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten?  Nej  Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Jag har lagt nya golvet.*

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 2024-01-16*





# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklarens 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 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, 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 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 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 upplöst om.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Inneboenden 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 yttskiktet 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 räntelaget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginalt alla 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. Vägras 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 svårvillkor 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 olyckschance 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. Upptäcker 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 burde 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 uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

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

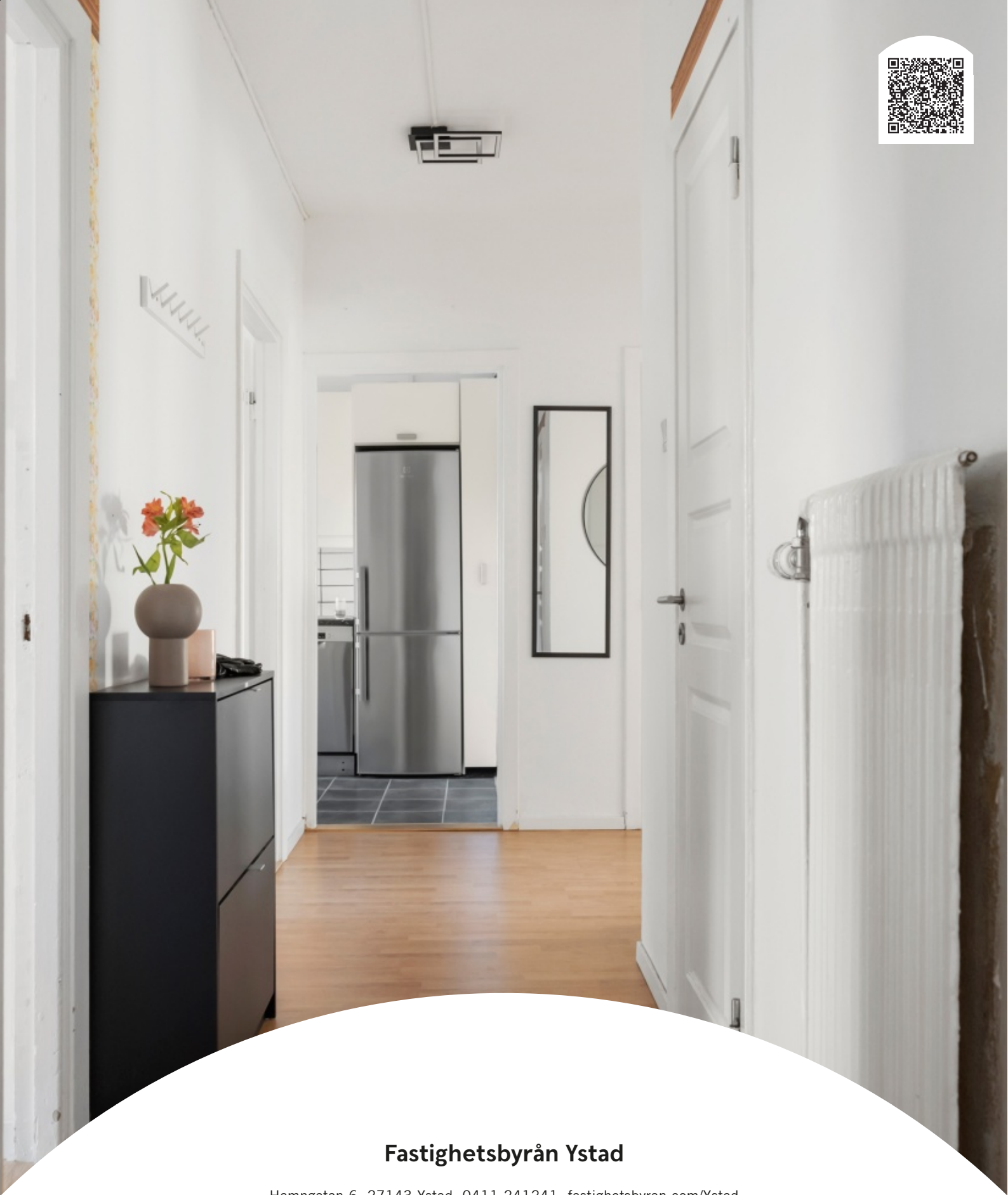
Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se [www.fmi.se](http://www.fmi.se). Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens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

**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 på Konsumentverkets hemsida, se [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivarens 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 anses 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 hennet.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](http://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](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, [fastighetsbyran.com/Ystad](https://fastighetsbyran.com/Ystad)  
Sara Göransson, 0411-241 241, 073-424 53 90  
[sara.goransson@fastighetsbyran.se](mailto:sara.goransson@fastighetsbyran.se)