



Grönsaksområdet, Ystad

**VITLÖKSGATAN 26**



## Grönsaksområdet

# Område

**Grönsaksområdet ligger i de norra delarna av staden. Det är ett lummigt och grönt bostadsområde med blandad bebyggelse.**

De flesta bostäder har egen parkering, annars finns flera gator med fri parkering. ICA Kvantum ligger uppe vid Sjöborondellen, vilket ger hela området nära till en matbutik. Närmaste skola är Backaskolan med förskola, samt fritidshem och grundskola i årskurserna F-6. För ett större utbud av service och restauranger åker man med fördel ned till centrala Ystad. Det är även smidigt att pendla från Grönsaksområdet. Det går bussar ner till Ystad centrum och tågstationen.

## Ansvarig mäklare

# Heidi Johansson

**Med ena foten på Österlen och andra i Ystad har jag samlat på mig goda kunskaper och erfarenheter om bostadsmarknaden Ystad - Österlen. Ring mig om ni vill ha tips inför en renovering, en försäljning, eller behöver veta värdet på er bostad!**

Som fastighetsmäklare får jag dagligen möta människor, i olika stadier i livet, där processen att köpa och sälja bostad kan vara ett stort och livsförändrande beslut. Tillsammans med Fastighetsbyråns genomtänkta verktyg och samlade kompetens har jag och mina kunder de bästa förutsättningarna för en lyckad och framgångsrik bostadsaffär. Med stort engagemang och långsiktigt relationsbyggande är mitt viktigaste uppdrag att finnas nära till hands när mina kunder behöver mig - tillgänglighet och service ligger mig varm om hjärtat.

073-424 60 98  
heidi.johansson@fastighetsbyran.se



# Välkommen till VITLÖKSGATAN 26, Grönsaksområdet, Ystad

Vi kör in i det populära Grönsaksområdet genom familjevänliga villakvarter och som sista hus på en återvändsgata ligger Vitlöksgatan 26. En väl tilltagen 1½ plansvilla med tillhörande källare som bjuder på 228 kvadratmeter boarea och ytterligare 272 kvadratmeter biarea. Till detta finns också ett dubbelgarage samt biluppställningsplats för tre bilar. Här finns plats för allt och lite till!

Varmt välkomna!

**Utgångspris** 4 995 000 kr  
**Antal rum** 10 varav 5 sovrum  
**Byggnadsår** 1977  
**Boarea** 228 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)  
**Biarea** 272 kvm  
**Tomtarea** 1 002 kvm  
**Adress** VITLÖKSGATAN 26  
**Webbnummer** 6332-21148

**Ansvarig mäklare**  
Heidi Johansson 073-424 60 98  
heidi.johansson@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 fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Ystad Palsternackan 1 med adress VITLÖKSGATAN 26, 27154 Ystad

### Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 2024

Finns nödvändiga bygglov? ☐ Nej ☐ Ja ☒ Vet ej

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 4 st

### Renoveringar

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

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

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☐ 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

Förklara vad Papp tak behöver nog läggas om på garaget. kylrum behöver nog en genomgång om det ska användas ett fönster på gavel behöver bytas där uppe fönsterbleck är sönder på det

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

Frågelistan besvarades 2024-03-22





#### OBJEKTSBESKRIVNING

## VITLÖKSGATAN 26

**ALLMÄNT** Högt beläget från gatan sett, välkomnas vi in genom porten, där möts vi av ett stort och pampigt Åsedahus. Kliver vi runt husknuten öppnar trädgården upp sig i väster med fortsatt begränsad insyn. Mer om detta lite senare. Först tar vi oss fram via stenläggningen och trapporna där vi tar oss in till den stora och välkomnande entrén. En stor möblerbar hall med gott om plats för avhängning av ytterkläder. På golvet ligger en praktisk plastmatta och väggarna är tapetserade.

I hallen har vi en liten gästtoalett med handfat och toalett, här är väggarna tapetserade och på golvet är det en plastmatta. Vi har ett fd. kylrum som även skulle kunna användas som klädkammare för ytterligare praktisk förvaring. I hallen har vi även två trappor, en som tar oss upp till ovanvåningen samt en som tar oss ner till källaren. Från hallen når vi köket, allrummet, tvättstugan samt kontoret – en central plats som gör

det stora huset väldigt lättillgängligt.

Vi börjar i husets sydligaste del, den praktiska tvättstugan, här har vi en egen ingång som gör det enkelt för oss att ta oss in och ut till husets framsida i söder. I tvättstugan finns det tvättmaskin, torktumlare, vask samt ytterligare plats för förvaring. Nuvarande ägare har även haft en duschkabin i tvättstugan om man önskar en dusch på entréplan. Väggarna är tapetserade och på golvet ligger en praktisk plastmatta.

Mellan hallen och tvättstugan har vi det som tidigare använts som kylrum. I dagsläget är kylaggregaten ur funktion men utrymmet fungerar utmärkt för den som vill göra om det till klädkammare eller förråd.

Vidare in har vi det stora köket. Köksinredning med ljusa träluckor, bänkskivor i granit och stänkskydd i vitt kakel. Den maskinella utrustningen består av spis med

två inbyggda ugnar, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys. Det finns väldigt gott om förvaring i köket och mycket yta på köksbänkarna. I köket finns det även plats för en matgrupp samt en altandörr ut till altanen och trädgården i väster. Väggarna i köket är tapetserade och på golvet ligger ett parkettgolv som är genomgående i vardagsrummet.

I öppen planlösning med köket ligger vardagsrummet. Ett stort och ljust rum i vinkel med plats för soffgrupp, matplats och ytterligare en soffgrupp eller lounge för den som önskar. I ena hörnan av vardagsrummet finns en öppen spis, en härligt mysfaktor en ruggig höstdag men fungerar även som kompletterande värmekälla. I vardagsrummet vid kaminen har vi även en utgång till altanen och trädgården i norr. Från vardagsrummet når vi den stora hallen som tar oss vidare till resterande del av huset.

Vi tar oss in genom den sista dörren som leder oss till det som tidigare använts som företagsdel. Här har vi ett kontor med dubbeldörrar ut till framsidan i söder, vi har ytterligare ett stort rum som idag använts till tryckeri med gott om yta samt ytterligare ett rum som skulle kunna användas som sovrum, nuvarande ägare har använt det för sin verksamhet. Här finns även en trappa som tar oss ner till källaren. Denna del av huset är väldigt avskild och privat, kanske något för dig som

vill göra om till en extra bostad med lägenhet eller varför inte fortsätta i samma spår med att driva företaget hemma med kontor och kanske en mottagning för kunder?

Om vi sen tar oss en trappa upp så har vi en stor trapphall som ger oss en bra disponering av samtliga rum, här finns det en klädkammare samt plats för ytterligare förvaring eller varför inte en liten kontors- och pysselhörna. Väggarna på ovanvåningen är klädda i panel och på golvet ligger en heltäckningsmatta.

I husets södra gavel har vi två lika stora sovrum med fönster som bjuder på en fantastisk utsikt över takåsar och havet. Här kan du sitta och spana på båtarna som tar oss från Sverige till Bornholm och Polen. Båda sovrummen har ett ljust brädgolv på golvet och väggarna är målade.

I den västra vinkeln har vi ett stort sovrum på närmre 30 kvadratmeter med utgång till en stor balkong – här kan vi insupa de sista soltimmarna och njuta av kvällssolen. Väggarna är målade och på golvet ligger ett ljust brädgolv.



## OBJEKTSBESKRIVNING

# VITLÖKSGATAN 26

**ALLMÄNT** I den norra vinkeln med fönster ut mot trädgården har vi ytterligare ett rum, detta rum kan användas som sovrum eller vardagsrum – här får familjens behov avgöra. Väggarna är klädda i panel och på golvet ligger en heltäckningsmatta.

Det stora badrummet ligger på ovanvåningen. En renovering av badrummet har påbörjats men har inte färdigställts, en del material är inhandlat, till exempel duschdörrar och ett hörnbadkar. Här finns även utrymme för en bastu och precis utanför bastun fanns visioner om en kaffehörna. Vi har en takkupa med fönster i öster och precis under är hörnbadkaret placerat – här har du möjlighet att ändra och skapa precis efter just ert behov.

Vi tar oss från husets översta våning ner till källarplan där vi möts av en stor gillestuga med en rejäl och gedigen spis. Här finns gott om plats att samla vänner och bekanta eller kanske ett eget hobbyrum för både de små och stora barnen. Väggarna är klädda i laminat och på golvet ligger en heltäckningsmatta.

Vidare i källaren har vi gott om utrymme för förvaring, det finns totalt tre olika förråd i olika storlekar som främst använts till företaget. Här finns även en mindre toalett med handfat. Från källaren har vi en egen utgång och detta plan skulle precis som en del på entréplan kunna användas för verksamhet eller bostad.



Tomten är på 1 002 kvadratmeter och ger plats för uteplatser i olika väderstreck, gräsytor som är perfekt för spralliga barnsben, växthus för den trädgårdsintresserade och altan i nordväst när man vill svalka sig från den värmande solen i söder. Precis utanför den insynsskyddade trädgården finns ett rymligt dubbelgarage med gott om plats för två bilar, eller förvaring – precis det som passar er samt biluppsamlingsplats.

Husets karaktär, storlek och närområdet skapar de allra bästa förutsättningarna för en familj att flytta in, bo, njuta och framförallt leva gott. Lugnet som vilar över området ger dig optimala förutsättningar att skapa din egen oas i tillvaron!

PLANLÖSNING

Bottenplan

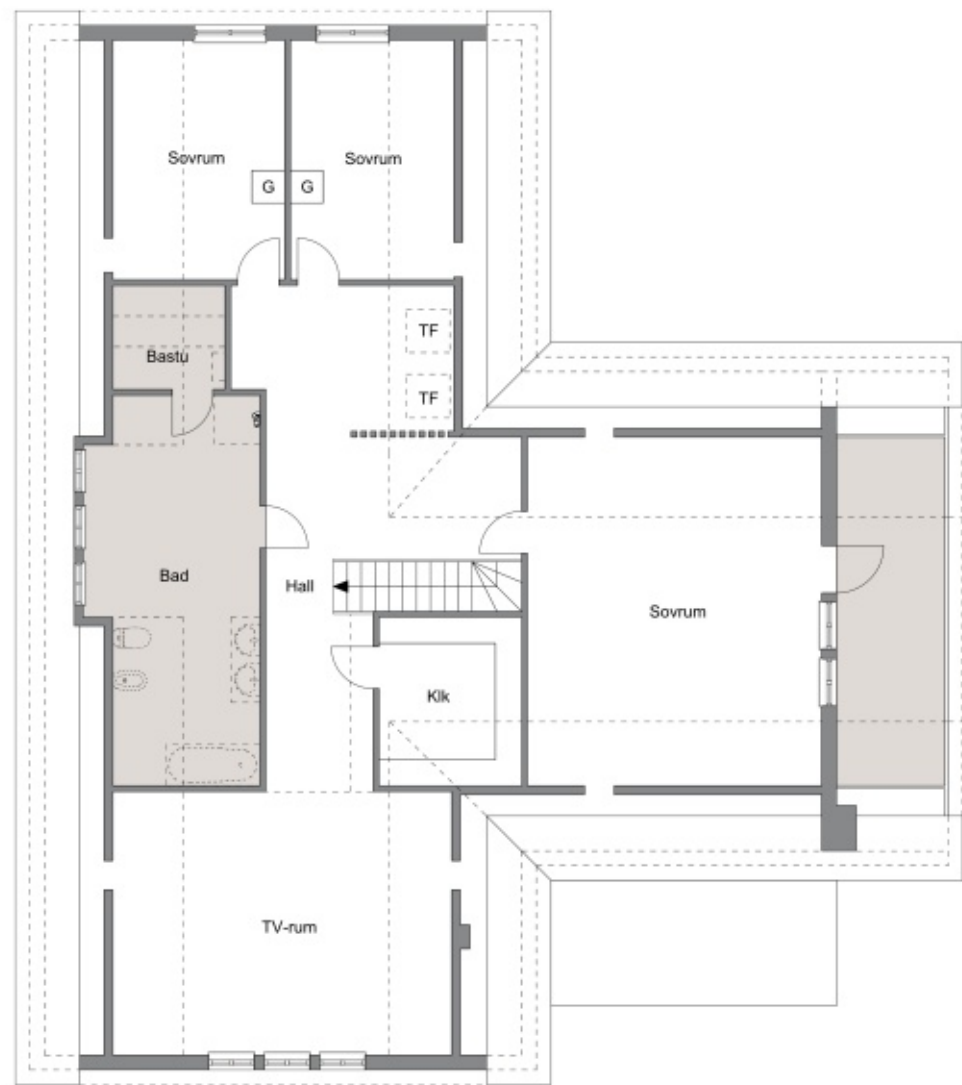


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



PLANLÖSNING

Vindsplan



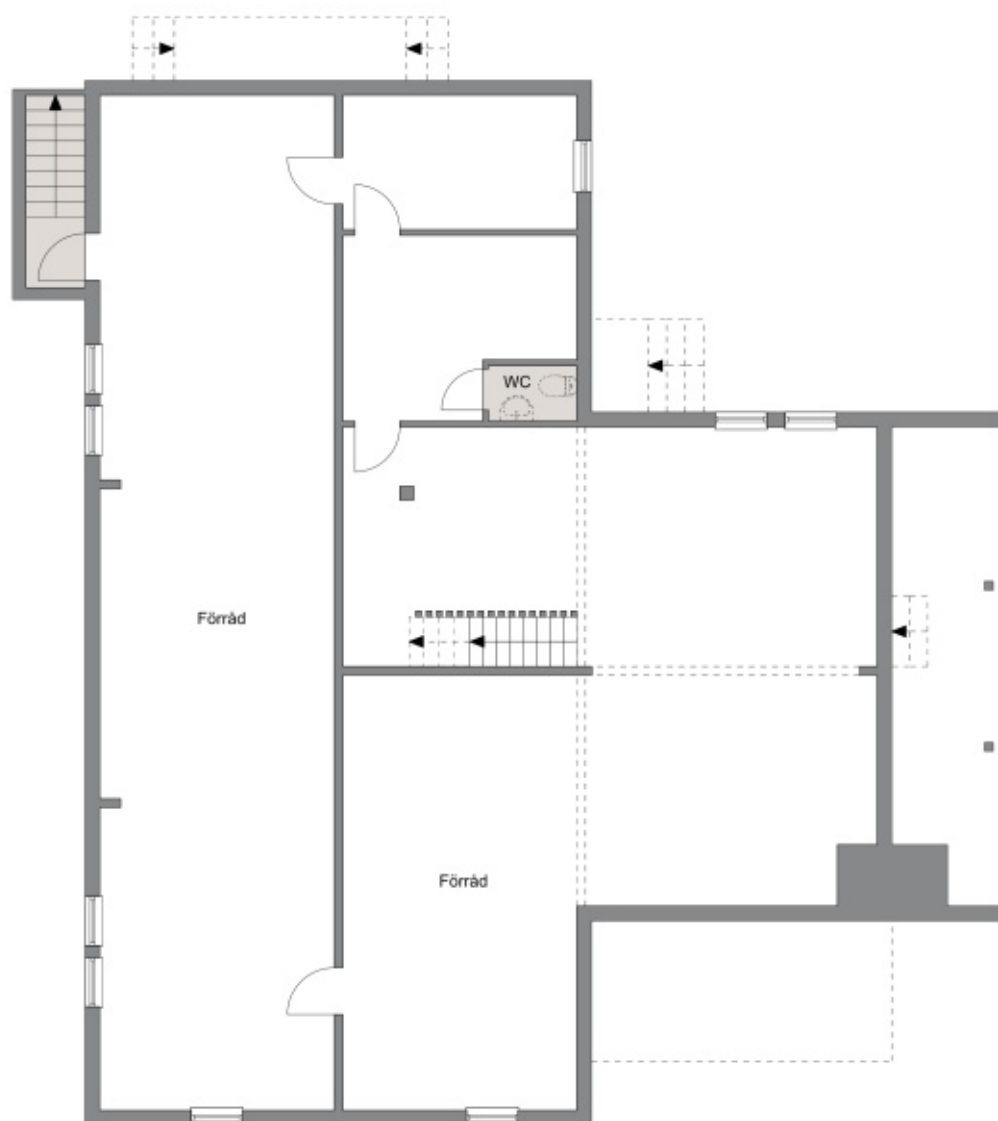
0 1 2 3 4 5m

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



## PLANLÖSNING

### Källarplan

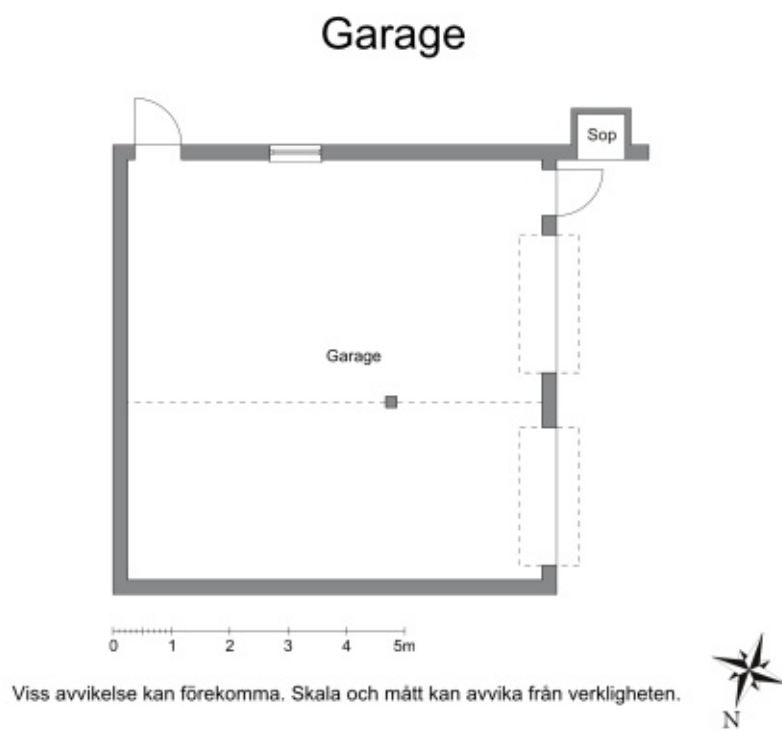


0 1 2 3 4 5m

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



## PLANLÖSNING



## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 10 varav 5 sovrum

**BOAREA** 228 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 272 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** 1½-plansvilla med källare och fristående garage

**BYGGNADSÅR** 1977

**TAK** Betongpannor

**BJÄLKLAG** Betong/Trä

**FASAD** Tegel

**GRUNDMUR** Betong

**GRUNDLÄGGNING** Källare

**FÖNSTER** 3-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Luft/luftvärmepump, kamin samt direkt el

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Fiber från Ystad Öppet stadsnät

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

**ÖVRIGT BYGGNAD** I mellanbjälklaget samt på ovanvåningen finns det takvärme. Detta kompletteras med fem luft/luftvärmepumpar där några är äldre/sämre funktion. Det finns också två kaminer invändigt samt en kamin/grill utvändigt.

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul - kontakta ansvarig mäklare för mer information.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBETECKNING** Palsternackan 1

**ADRESS** VITLÖKSGATAN 26

**TOMT** 1 002 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 3 869 000 (år 2021)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 3 017 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 852 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten året om  
Kommunalt avlopp

**PLANBESTÄMMELSER ETC** stadsplan

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 4 995 000 kr

**PANTBREV** Totalt 1 910 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 68 650 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 52 897 kr

Renhållning: 3 313 kr

Försäkring: 6 624 kr

VA-förbrukning: 5 816 kr

**TILLKOMMER:**

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

**ELFÖRBRUKNING** 23 562 kWh/år

**NÄTBOLAG** Ystads Energi

**ELLEVERANTÖR** Göteborgs energi

**KOMMENTAR** I elkostnaderna ingår uppvärmningskostnaden.

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

**BANKKONTAKT** Sparbanken Skåne Ystad,  
0771-122000, ystad@sparbankenskane.se

## ÖVRIGT

**TILLTRÄDE** Enligt överenskommelse



# 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](http://www.fastighetsbyran.com/ystad)

**Fastighetsbyrån**





Scanna QR-koden  
för att läsa mer om  
erbjudandet eller  
kontakta oss.

# Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.

## Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 6 månaders räntefritt handpenningslån
- 3 månaders kostnadsfri personförsäkring

Erbjudandet gäller dig som har tillträde från 24 januari–30 juni 2024.

## Har du frågor eller funderingar? Hör av dig!

Kontakta oss på 0771-12 20 00, måndag–fredag 8–20 och lördag–söndag 10–16.

**Räkneexempel för räntefritt handpenningslån:** Ett handpenningslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

Sparbanken  
Skåne





Ladda ner  
vår app

# Dags att gå på visning?



## Här är det enda tipset du behöver.

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

Fastighetsbyrån



# 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 mäkler 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 kontraktssdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

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

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

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

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB** Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto: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](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. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på [www.fmi.se](http://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](http://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 mäkler 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 mäkler 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](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, [fastighetsbyran.com/Ystad](https://fastighetsbyran.com/Ystad)  
Heidi Johansson, 073-424 60 98  
[heidi.johansson@fastighetsbyran.se](mailto:heidi.johansson@fastighetsbyran.se)