



Centrala Ystad

Sladdergatan 8



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

Jenny Eriksson

Mina främsta styrkor är mitt aldrig sinande engagemang och med detta samt mycket vilja, driv och hjärta kommer jag att göra så att din största affär i livet även blir den bästa.

Jenny arbetar efter devisen om att engagemang och hårt arbete är det som gör skillnad i en mäklares insats till ditt högsta möjliga slutpris. Anledningen till valet av yrke är att hon drivs av nöjda kunder och med tillräckligt hårt arbete så vet hon att hon lyckas, med samma inställning går hon in i varje bostadsaffär. Hon drivs av resultat och att sätta ett bestående intryck, vilket ofta är synonymt med nöjda kunder.

073 - 424 62 54
jenny.eriksson@fastighetsbyran.se



Välkommen till Sladdergatan 8, Centrala Ystad

Mitt i vår vackra gamla stadskärna ligger Sladdergatan, en till synes försynt gata som korsar Lilla Norregatan. För ett par år sen totalrenoverades hus nr 8 och förvandlades till 8 bostadsrätter av varierande storlek. Nu väntar husets största lägenhet på en ny lycklig ägare. Lägenheten är belägen på våning 1 och har allt man kan drömma om. Här får man förutom stora ytor, flera sovrum och öppen planlösning också en egen trädgårdstappa med trädäck samt ett uterum som förenar ute med inne. Dessutom påkostade materialval med stenskiva i köket, fönsterbänkar i grön marmor och fina tidsenliga socklar och lister. Bostaden är genomgående och har tack vare det ett fint ljusinsläpp från två håll. Lägenheten genomgick under 2019/2020 en totalrenovering och är därför i mycket gott skick, inifrån och ut.

Utgångspris 4 595 000 kr

Antal rum 4

Byggnadsår 1955

Boarea 109 kvm (Areakälla: föreningens information)

Biarea 12 kvm

Månadsavgift 6 987 kr inkl värme, VA, sophämtning och bostadsrättstillägg.

Adress Sladdergatan 8

Webbnummer 6332-20878

Ansvarig mäklare

Jenny Eriksson 073 - 424 62 54

jenny.eriksson@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Sara Göransson 073-424 53 90

sara.goransson@fastighetsbyran.se



















OBJEKTSBESKRIVNING

Sladdergatan 8

ALLMÄNT Här finns 3 sovrum, ett badrum med separat tvätttrum, en rymlig gäst-wc, ett luftigt kök som på ett socialt och trevligt vis ligger i öppen planlösning med vardagsrummet. Från köket och allrum nås det ljuvliga uterummet som gör att man kan sitta ute och njuta av sin lilla trädgård även under årets kallare månader.

Här bor man på en av våra mysigaste gator som ligger inbäddad bland färgglada fasader med absolut närhet till det bästa Ystad har att erbjuda. Bara ett stenkast bort ligger Stortorget med sin torghandel, gågatan med sina butiker och caféer. En kort promenad rakt söderut nås havet och småbåtshamnen. För pendlaren ligger även tågstationen på gångavstånd, där går bussar och tåg ut i hela Skåne och vidare över sundet.

HALL Via en vacker ekdörr nås lägenheten. I hallen möts man av ett fint ljus. Här finns plats för avhängning och förvaring i de 4 garderoberna. På golvet ligger praktisk och snyggt klinkergolv.

BADRUM/TVÄTTSTUGA Praktiskt beläget i anslutning till hallen ligger badrummet med tillhörande tvättavdelning. Badrummet är helkaklat i vitt och beige. Det är utrustat med takdusch, rejäl vask med kommod, WC, handdukstork samt golvvärme. Till vänster finns en dörr som leder in till den separata tvättstugan. Här finns tvättmaskin, torktumlare samt förvaringsskåp. Även här ligger golvvärme.

KÖK Vidare från hallen nås köket. Detta ligger i öppen planlösning med matplats och i vinkel med allrummet. Härifrån finns också utgång till uterum och uteplats. Köket har svart skåpsinredning med vitt kakel och en bänkskiva i kompositsten. Köket är utrustat med kyl, frys, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn samt diskmaskin. Här finns plats för rejält matbord.

ALLRUM I vinkel med köket ligger allrummet. Här finns gott om plats för soffgrupp. Stora fina fönster släpper in ett härligt ljusinsläpp. På golvet ligger ekparkett, som flyter genom hela lägenheten. Väggarna är släta och målade.

SOVRUM Lägenheten har tre bra sovrum av varierande storlek. Samtliga har plats för säng och förvaring i garderober. Ett av sovrummen har en egen klädkammare. Även i dessa ligger ekparkett och väggarna är bredspacklade och målade.

GÄST-WC Rymlig gäst-WC som är målad i en vacker smaragdgrön färg och har gråmelerad klinkers på golvet. Utrustad med WC och handfat med kommod för ytterligare förvaring.

UTERUM OCH UTEPLATS Utöver lägenhetens övriga kvaliteter så har den också ett helt ljuvligt uterum som förenar inomhusmiljö med utemiljö. Rummet är vinterisolerat och värms upp av vattenburen golvvärme. Detta blir som en förlängning av de sociala ytorna i kök och allrum, men kan också användas som gästrum eller kontor. Utanför uterummets glasväggar nås den privata uteplatsen. Här kan man ha små odlingar och flera möblemang.



PLANLÖSNING



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



Frågelista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan återopas av köparen som fel i lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 1001 i Nelen 33 769637-5844 med adress Sladderatan 8, 27135 Ystad.
Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1001

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2020

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 4

Renoveringar

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

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

Förklara vad *Kylskåpets dörr är lite sned samt buckla i dörr. Båda delar har varit sedan innan inflyttning och har anmälts i 2:års besiktning.*

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

Förklara vad *En 2:års besiktning genomfördes 5 okt 2022 där några anmärkningar för lägenheten fanns med. De är idag åtgärdade av entreprenör utom kylskåpet. Elförbrukning skulle ses över då den var hög, troligtvis var den hög pga. handdukstork och för hög värme i golvslingorna, nu normal förbrukning. Brus från element förekommer.*

Frågelistan besvarades 2023-10-23





LÄGENHET

ANTAL RUM 4

BOAREA 109 kvm (Areakälla: föreningens information)

BIAREA 12 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.

Uteplats

LÄGENHETSNR 1001

SKATTEVERKETS NR 1001

VÅNINGSPÅN 1.

ANDEL I FÖRENING 16,3 %

ANDEL AV ÅRSavgIFT %

ÖVRIGT Till lägenheten hör ett förråd i källaren samt en egen uteplats.

Andel av årsavgiften har ej gått att få fram.

Indirekt nettoskuldssättning har därav ej gått att beräkna.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1955

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Huset byggdes om 2019/2020.

UPPVÄRMNING Luft/vatten värmepump och fjärrvärme

VENTILATION Frånluft

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2023 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 88 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Nelen 33

ADRESS Sladdergatan 8

ANTAL LÄGENHETER 8

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Bostadsrättsföreningen Nelen 33 bildades 2019, huset färdigställdes 2020. Föreningen äger marken. Det finns 8 lägenheter i föreningen. Samtliga innehas med bostadsrätt. Den

ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv.

Genomförda renoveringar:
Huset totalrenoverades 2019-2020.

Kommande renoveringar:
Inga planerade renoveringar.

Avgiftsförändringar: Föreningen kommer att höja månadsavgifterna med 10 % den 1/4-24.

Delat ägande/juridisk person: Kontakta föreningen vid frågor om detta.

Tv/Bredband:
Föreningen har fiber via öppet stadsnät. Medlemmarna tecknar eget avtal och betalar för dessa.

Tvättstuga:
Varje lägenhet är utrustad med tvättmaskin och torktumlare.

Parkering:
Föreningen har inga egna parkeringsplatser.
Grannföreningen har en del parkeringsplatser.
Nuvarande ägare hyr plats där.

Gemensamhetslokaler:
I källaren finns en gemensamhetslokal med tillhörande toalett och dusch. Föreningen har också en gemensam innergård.

Obligatoriska åtaganden: Föreningen tar hand om städning av portal, trappor och innergård själva.

Tillsyn: Föreningen tillämpar tillsyn vid överlåtelse.

Följande uppgifter är hämtade av föreningen 2023-10-30. Spekulanter uppmanas att kontrollera dess uppgifter med föreningen.
Stadgar, årsredovisning och energideklaration finns att läsa och skriva ut på bostadsbeskrivningen på vår hemsida www.fastighetsbyran.com eller kan fås av mäklaren.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT 1313 kr betalas av Köpare

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 525 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 4 595 000 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 6 987 kr inkl värme, VA, sophämtning och bostadsrättstillägg.

DRIFTSKOSTNAD 11 973 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 9 746 kr

Försäkring: 2 227 kr

ELFÖRBRUKNING 5 291 kWh/år

NÄTBOLAG Ystads Energi

ELLEVERANTÖR Greenly

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

BANKKONTAKT , Sparbanken Skåne Ystad,

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJAREN BERÄTTAR Här bor man som i en liten oas trots att man bor i centrala Ystad. Av gatan utanför störs man knappt alls då det är väldigt lite trafik. Det är ett väldigt trivsamt hem som man älskar.

ANSVARIG MÄKLARE

JENNY ERIKSSON 073 - 424 62 54

MEJL jenny.eriksson@fastighetsbyran.se

EXTRA KONTAKTPERSON Sara Göransson,
073-424 53 90, 0411-241 241,
sara.goransson@fastighetsbyran.se



Att rekommendera oss kan **löna sig**.

Nu när du är ute och tittar på en ny bostad så kan det vara läge att få en kostnadsfri värdering av din egen bostad. Om du sedan rekommenderar oss vidare till någon du känner som också vill ha en kostnadsfri värdering, så kan det faktiskt löna sig för er båda. Om ditt tips leder till ett möte ger vi dig ett presentkort på Ystad i centrum till ett värde av 500 kr som tack för hjälpen.

Prata med oss. Vi finns alltid nära till hands.
Erbjudandet gäller värderingar i Ystad kommun.



FASTIGHETSBYRÅN YSTAD

ystad@fastighetsbyran.se
0411-241 241

www.fastighetsbyran.com/ystad

Fastighetsbyrån



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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

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

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

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

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

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT 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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

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

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

Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, fastighetsbyran.com/Ystad
Jenny Eriksson, 073 - 424 62 54
jenny.eriksson@fastighetsbyran.se