



Tomelilla

Björkebogatan 4 A



Området

Österlen

Har en oemotståndlig natur. De böljande fälten, de pittoreska små byarna, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen.

Här finns allt att önska och ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationer är bra och all service finns nära - allt för en enkel vardag och härliga lediga dagar. På Österlen råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Varierande landskap med kilometerlånga fält i söder till mer böljande och kuperat landskap i norra delen. Flera mil lång kuststräcka med underbara stränder gör Österlen till en riktig pärla.

Ansvarig mäklare

Tilde Orswall

Jag arbetar som fastighetsmäklare och förmedlar både villor och bostadsrätter på Österlen. Din bostadsaffär är viktig och min uppgift är att göra den till den bästa!

Genuin inställning, starkt engagemang, positiv attityd är vad du kan förvänta dig när du arbetar med mig. Genom att skraddarsy försäljningen efter dina önskemål och behov är min ambition att du ska få bästa möjliga upplevelse och resultat. Mitt mål är att överträffa dina förväntningar och att du ska känna dig trygg genom hela processen. Genom att anlita mig får du en engagerad mäklare som vill ge dig det lilla extra i varje del i processen.

073-424 53 53,
tilde.orswall@fastighetsbyran.se



Välkommen till Björkebogatan 4 A, Tomelilla

Välkomna till denna rymliga trerummare högst upp i huset. Bostaden som är genomgående är ljus och luftig och bjuder på en öppen känsla med en välplanerad planlösning. Det finns kök, allrum, två sovrum av bra storlek, gott om förvaringsutrymme i form av två bra klädkammare samt ett nyrenoverat, helkaklat badrum. Dessutom en härlig inglasad balkong som blir som ett extra rum nästan året runt.

Bostaden är belägen på populära Björkebo med gångavstånd till allt vad Tomelilla har att erbjuda i form av matbutiker, affärer, caféer, restauranger, skolor och förskolor. För pendlaren har du dessutom nära till stationen där både tåg och bussar snabbt tar dig till Ystad, Simrishamn eller vidare till Lund och Malmö.

Utgångspris 745 000 kr

Antal rum 3

Byggnadsår 1968

Boarea 79 kvm (Areakälla: föreningens information)

Månadsavgift 5 185 kr inkl värme, VA, kabel-tv, sophämtning, och bredband.

Adress Björkebogatan 4 A

Webbnummer 6354-14425

Ansvarig mäklare

Tilde Orswall 0734-245353

tilde.orswall@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Jenny Eriksson 073 - 424 62 54

jenny.eriksson@fastighetsbyran.se











OBJEKTSBESKRIVNING

Björkebogatan 4 A

ALLMÄNT Trevlig bostad på tredje våningen på lugna Björkebo-området mitt i centrala Tomelilla. Tre rum och kök samt ett fint badrum och den inglasade balkongen som förstorar sällskapsytorna ytterligare. Föreningen har också en mysig innergård med både umgängesytor och lekplats för barnen. Rakt över gården ligger Tomellillas fina stadspark i vilken man kan ta härliga promenader.

HALL Rymlig hall med plats för avhängning samt förvaring i en klädkammare i direkt anslutning.

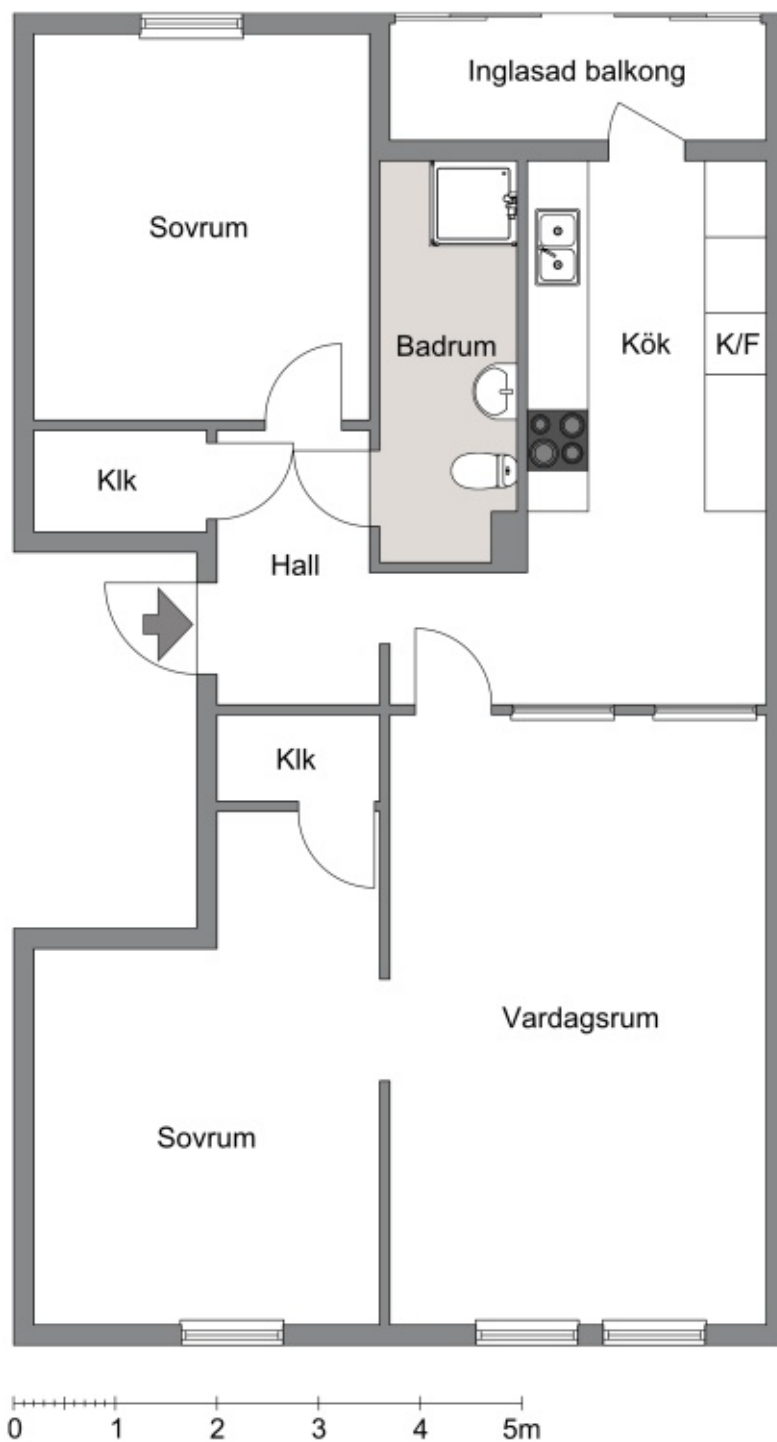
KÖK Kök med gröna luckor. Utrustat med spis och ugn, fläkt, samt kyl/frys. I anslutning till köket finns en naturlig matplats. Från köket nås den inglasade balkongen där det finns plats för ytterligare möblemang.

ALLRUM Generöst sällskapsrum med glaspartier till köket som ger ett fint ljusflöde genom hela lägenheten. På golvet ligger laminatgolv. Väggarna är helt nyrenoverade.

SOVRUM Lägenheten bjuder på två bra sovrum. Båda med plats för dubbelsäng. I anslutning till ena sovrummet finns också en bra klädkammare för förvaring.

BADRUM Nyrenoverat badrum som är helkaklat. Utrustat med duschkabin, handfat med kommod, spegelskåp samt WC.

PLANLÖSNING



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



LÄGENHET

ANTAL RUM 3

BOAREA 79 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 105

SKATTEVERKETS NR 1202

VÅNINGSPÅN 3.

REP.FOND FN 988

ANDEL I FÖRENING 0,73245 %

ANDEL AV ÅRSAVGIFT 0,73245 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 52 383 kr

ÖVRIGT Till lägenheten hör ett källarförråd.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerfamiljshus

BYGGNADSÅR 1968

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Frånluftsventilation

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

ENERGIPRESTANDA 79 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN HSB:s Brf Tigern i Tomelilla

ADRESS Bejersgatan 16

ANTAL LÄGENHETER 150

ANTAL LOKALER 2

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tigern bildades 1964 och husen byggdes 1968.

Det finns 150 lägenheter i föreningen, samtliga innehas med bostadsrätt.

Det finns 2 lokaler i föreningen, dessa upplåts med hyresrätt.

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Ägaren av lägenheten behöver då endast teckna vanlig hemförsäkring på sin lägenhet.

Delat ägande/juridisk person: Kontakta föreningen vid frågor.

Följande uppgifter är hämtade av föreningen 2023-10-20. Spekulanter uppmanas att kontrollera dess uppgifter med föreningen.

GEMENSAMMA UTRYMMEN Till varje lägenhet hör ett förråd samt ett matförråd.

Det finns två tvättstugor i källaren med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp i vardera. Dessa bokas på en tavla placerad invid tvättstugorna med en kloss som är märkt med lägenhetsnumret.

Gemensamhetslokaler: Nej.

Obligatoriska åtaganden: Nej, men man får gärna hjälpa till frivilligt.

Tillsyn: Föreningen tillämpar tillsyn vid överlåtelse.

PARKERING Föreningen har 60 parkeringsplatser, dessa är kostnadsfria.
Varmgarage kostar 350 kr/mån och kallgarage kostar 246 kr/mån, i dagsläget är det kö till dessa.

TV OCH BREDBAND Kabel-TV: Föreningen har kabel-TV via fiber hos telenor. Basutbudet med tv flex ingår i avgiften.

Internet: Föreningen har bredband via fiber hos Telenor, 500/500.

FÖRENINGENS RENOVERINGAR Genomförda renoveringar:

2019 Takrenovering på Tigern 2 och 3.

2015 Relining på Tigern 1.

1986-87 Fönsterbyte Tiger 1, 2 och 3.

Kommande renoveringar:

Brandvägg på en vind samt isolering på två vindar

En gavel ska bytas på Byavägen 7

Kallgarage ska repareras och förbättras

Föreningen planerar även för kommande renoveringar och underhåll löpande - följer underhållsplanen!

ÖVRIGT Stadgar, årsredovisning och energideklaration finns att läsa och skriva ut på bostadsbeskrivningen på vår hemsida www.fastighetsbyran.com eller kan fås av mäklaren.

För att kunna ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen krävs att köparen är medlem i HSB Skåne. Köparen ska anmäla sig via <https://blimedlem.hsb.se> omgående efter kontraktsskrivning. Som ny medlem i HSB betalar du en medlemsandel (som återfås vid eventuellt utträde).

Beroende på region kan även medlemsavgift och/eller inträdesavgift tillkomma.

Övriga avgifter: HSB tar ut en avgift om 500 kr för medlemskap.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB.

FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen gjorde en höjning av avgiften per 1/1 2024 för att finansiera stigande räntor, driftskostnader och kommande renoveringar. Under 2024 kan eventuellt fler höjningar behövas göras. Uppgift från ordförande 2024-01-12

ÖVERLÅTELSEAVGIFT 1433 kr betalas av Säljare

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 573 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 745 000 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 5 185 kr inkl värme, VA, kabel-tv, sophämtning, och bredband.

DRIFTSKOSTNAD 6 000 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 4 200 kr

Försäkring: 1 800 kr

ELFÖRBRUKNING 1 400 kWh/år

NÄTBOLAG Eon

ELLEVERANTÖR Eon

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

BANKKONTAKT Sparbanken Skåne Tomelilla

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

ANSVARIG MÄKLARE

TILDE ORSWALL 073-424 53 53

MEJL tilde.orswall@fastighetsbyran.se

EXTRA KONTAKTPERSON Jenny Eriksson,
073 - 424 62 54, jenny.eriksson@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 105 i HSB:s Brf Tigern i Tomelilla 738800-1005 med adress Björkebogatan 4 A , 27331 Tomelilla. Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1202

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2022

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 5

Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när *Väggar och golv i vardagsrum samt ett sovrum.*

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

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

Om annan än fackman har renoverat/byggt om lägenheten, vem har utfört arbetet? *Vi själva.*

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 2022-11-17





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 ICA till ett värde av 500 kr som tack för hjälpen.

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



FASTIGHETSBYRÅN TOMELILLA

tomelilla@fastighetsbyran.se
0417-107 93

www.fastighetsbyran.com/tomelilla

Fastighetsbyrån





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 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 konsument-skyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdagsavtalet 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 överens-kommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdagsavtalet 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. Ansvar 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 under-sökningsplikten, 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 lägen-heten 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 föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta

för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. 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 bostadsrättsföre-ningen 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 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 olyckshändelse mellan över-låtelseavtalet 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 lägen-heten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens föregler 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 borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar 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 skadestånd-skrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdagsavtalet 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 fastighetsmäklar-tjänsten.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdagsgivare ingått förmedlings-uppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdagsgivaren 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 uppdagsgivaren 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 uppdagsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdagsgivaren 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 uppdagsgivaren 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 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.

KUNDOMBUDSMAN 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 fördrupade 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 Tomelilla

Centralgatan 10, 27330 Tomelilla, 0417-107 93, fastighetsbyran.com/tomelilla

Tilde Orswall, 073-424 53 53

tilde.orswall@fastighetsbyran.se