



Fredriksberg Och Bredasten, Ystad

BREDASTENSVÄGEN 168



Området

Fredriksberg

Fredriksberg är ett område med vacker natur bestående av både skog och ängar.

Området har blivit populärt för de hästintresserade eftersom flera hästgårdar har byggts här de senaste åren. I Köpingebro, som är den närmsta byn, finns Köpingebro skola som har klasser från f-6 samt fritidshem. Köpingebro är med sina drygt 1 200 invånare den näst största tätorten i Ystad kommun. Här finns bland annat bibliotek, skola, förskola, sporthall samt Ge-Ma livs, en välrenommerad livsmedelsaffär med manuell köttdisk. I Fredriksberg finns många aktiva föreningar; förutom byalaget finns bland annat scoutkår, en idrottsförening och en pensionärsförening.

Ansvarig mäklare

Johan Nilsson

Det viktigaste för mig är att överträffa dina förväntningar med en smidig och professionell bostadsaffär och även erbjuda det lilla extra.

Då jag bott i Ystad i hela mitt liv har jag mycket god lokal kännedom och med Fastighetsbyrån i ryggen så ger det mig de bästa förutsättningarna för en lyckad bostadsaffär! Min drivkraft är att leverera en trygg tjänst med hög kvalitet och stort engagemang tillsammans med ett leende på läpparna kommer jag överträffa dina förväntningar vid en bostadsaffär!

Kontakta mig om ni vill ha en driven och motiverad mäklare som kommer göra sitt yttersta i varje bostadsaffär med stor glädje och energi.

073-424 66 61
nilsson.johan@fastighetsbyran.se



Välkommen till BREDASTENSVÄGEN 168, Fredriksberg Och Bredasten

Välkomna till Bredasten, ett område med vacker natur bestående av både skog och ängar, här bor du på en lugn och fridfull plats. Huset byggdes 1912 och har därefter byggts till och renoverats till en unik 1½-plansvilla med garage och gästhus. Trädgården är stor med gott om plats för lek och bus på den stora gräsmattan.

Varmt välkomna!

Utgångspris 5 995 000 kr

Antal rum 5 varav 4 sovrum

Byggnadsår 1912

Boarea 220 kvm (Areakälla: säljarens information)

Tomtarea 1 714 kvm

Adress BREDASTENSVÄGEN 168

Webbnummer 6332-17658

Ansvarig mäklare

Johan Nilsson 073-424 66 61

nilsson.johan@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Heidi Johansson 073-424 60 98

heidi.johansson@fastighetsbyran.se















OBJEKTSBESKRIVNING

BREDASTENSVÄGEN 168

ALLMÄNT Från uppfarten med uppställningsplats för två bilar möts vi av det praktiska garaget med förvaringsmöjligheter. I garaget finns det indraget el och vatten, varför inte göra om till ett kontor eller en lägenhet? Vidare från garaget via plattläggningen välkomnas vi in i en bostad om ca 220 kvadratmeter. Här ryms fem rum på entréplan varav fyra används som sovrum samt fyra separata sovloft.

Hallen är rymlig med gott om plats för avhängning av ytterkläder, väggarna är vitputsade och på golvet ligger en mörkgrå klinker. I direkt anslutning till hallen finns ett helkaklat badrum med dusch - lättillgängligt och praktiskt.

När vi står i hallen och tittar rakt fram har vi husets originaldel, i denna del finns ytterligare ett helkaklat badrum med dusch och en tvättstuga med klinker.

Fortsätter vi så har vi det stora köket från IKEA med en öppen matplats och en mysigt värmande kamin - här finns gott om plats att samla släkt och vänner för trevliga tillställningar. I köket har vi även en utgång till trädgården i söder, perfekt när solen står på och middagen serveras utomhus!

Från köket når vi även två av husets sovrum som idag fungerat som barnrum, här har vi klinker på golvet och putsade innerväggar. I denna del har vi även två trappor upp till två av de separata loften, ett av loftet används som vardagsrum och det andra som musikrum.



Tillbaka till hallen, till höger från köket sett, har vi den tillbyggda delen. Här finns det idag ett sovrum med betonggolv och putsade väggar samt en trappa upp till sovloftet - ett kvadratsmart rum som fungerat utmärkt som ett barnrum.

Fortsätter vi ut från sovrummet kommer vi till ett stort vardagsrum med högt i tak och två öppningsbara pardörrar ut mot trädgården. I huset sydligaste del vi ett stort sovrum med ett helkaklat badrum med badkar.

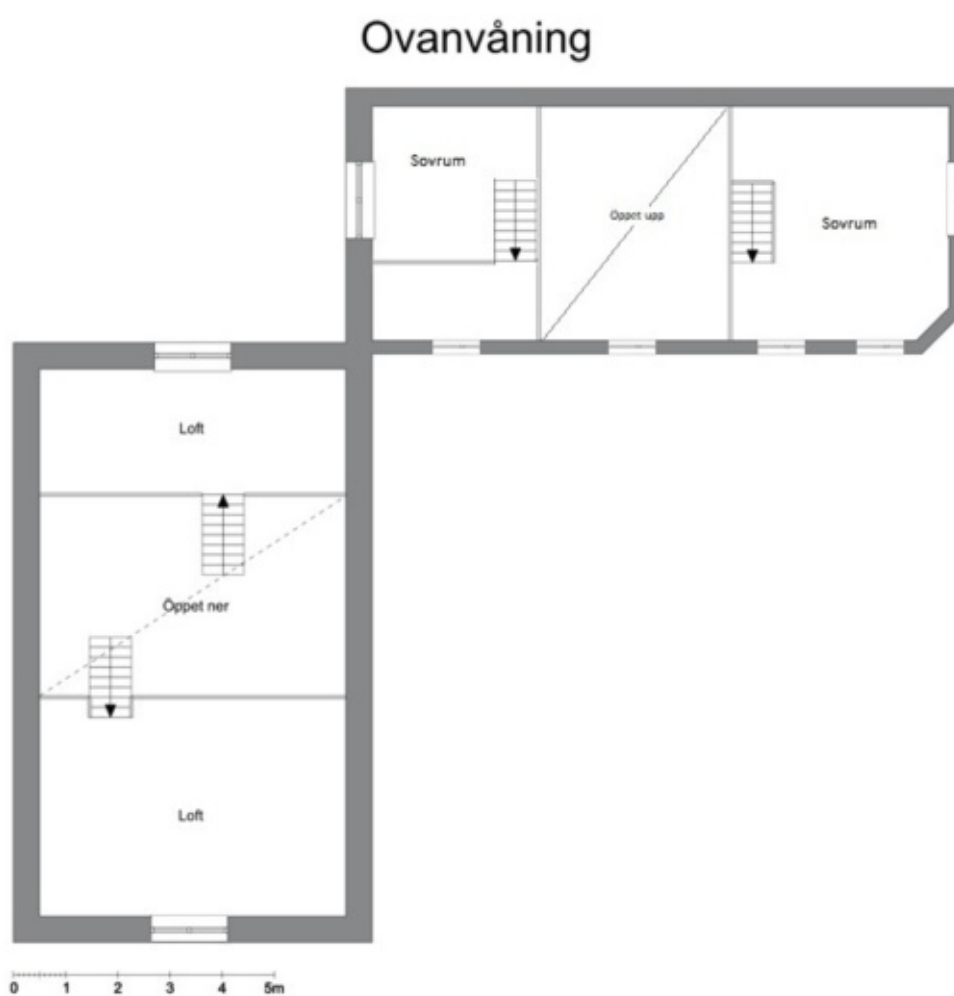
Till bostaden finns även ett gästhus med genomgående klinker, här har en renovering påbörjats för bastu samt dusch men används främst till förvaring.

PLANLÖSNING



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

PLANLÖSNING



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

BYGGNAD

ANTAL RUM 5 varav 4 sovrum

BOAREA 220 kvm (Areakälla: säljarens information)

KOMMENTAR AREA Enligt taxeringsinformationen är boarean 90 kvadratmeter. Är areauppgifterna av väsentlig betydelse för köpet, uppmanas köparen härmed att själv mäta ytorna innan avtal ingås.

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

BYGGNADSÅR 1912

TAK Tegelpannor

BJÄLKLAG Betong/Trä

FASAD Puts

GRUNDMUR Betong/natursten

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Gjuten platta

FÖNSTER 3-glas

STOMME Sten

UPPVÄRMNING Luft/vatten värmepump 2008, service 2020

VENTILATION Självdrag

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2019 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 112 kwh/kvm

ÖVRIGT BYGGNAD Genomgående golvvärme i hela bostaden. På loftet/ovanvåningarna saknas uppvärmning.

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul, vänligen kontakta ansvarig mäklare för mer information.

ÖVRIGA BYGGNADER Fristående garage med gjuten platta och murade väggar.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Fredriksberg 59:22

ADRESS BREDASTENSVÄGEN 168

TOMT 1 714 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 494 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 945 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 549 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,

SERVITUT MM Andel i samfällighet/GA:

YSTAD HERRESTAD S:11

YSTAD HERRESTAD S:10

YSTAD HERRESTAD S:13

YSTAD HERRESTAD S:12

YSTAD HERRESTAD S:1

YSTAD HERRESTAD S:3

YSTAD FREDRIKSBERG GA:2

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 5 995 000 kr

PANTBREV Totalt 2 500 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 47 287 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 32 000 kr

Försäkring: 7 650 kr

VA-förbrukning: 7 637 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

ELFÖRBRUKNING 13 396 kWh/år

KOMMENTAR Nuvarande ägare har inte bott i huset under hela perioden.

Uppvärmningskostnaden är inkluderad i elkostnaden. Vatten, avlopp och sopor går under samma kostnad.

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

BANKKONTAKT Sparbanken Skåne Ystad,
0771-122000, ystad@sparbankenskane.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 Fredriksberg 59:22 med adress BREDASTENSVÄGEN 168, 27172 Köpingebro

Allmänt om fastigheten

Finns erforderliga bygglov? ☐ Nej ☒ Ja ☐ Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? *Nej*

Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när *Badkar*

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

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

Frågelistan besvarades 2021-10-19





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





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





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



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 avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

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 svårav villkor 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 undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

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

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

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

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

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

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

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

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

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

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

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har förjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

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



Fastighetsbyrån Ystad

Hamngatan 6, 27143 Ystad, 0411-241241, fastighetsbyran.com/Ystad
Johan Nilsson, 073-424 66 61
nilsson.johan@fastighetsbyran.se