



Edvinshem, Ystad

## Styrbordsgången 4 IC



## Området

# Edvinshem

**Edvinshem är ett härligt och grönt område med många parker runt omkring. Här har du även nära till vattnet - havet ligger bara 300 meter bort.**

I området finns Edvinshemsskolan med klasser från förskola och upp till årskurs 3 samt fritidshem. Edvinshusskolan som ligger 5 minuter från Edvinshemsskolan har årskurs 4-6. Västerport med årskurs f-9 ligger i närheten. Du har nära till en mängd matvaruaffärer som Coop och Lidl samt Blomsterhuset Europa. Här ligger Ystad Tennisstadion, med gott om aktiviteter för skiftande åldrar. Eller varför inte njuta av Skeppsparken som används mycket av Edvinshemsskolan.

## Ansvarig mäklare

# Rasmus Persson

**Jag beskrivs som en driven, serviceinriktad och social person som alltid har ett leende på läpparna. Engagemang, trygghet och hög tillgänglighet är tre av mina ledord genom försäljningsprocessen.**

För mig är det en självklarhet att alltid sikta på högsta möjliga kundnöjdhet. Din bostadsaffär är viktig och min uppgift är att göra den till den bästa! När du behöver hjälp med förmedling av din nuvarande bostad finns jag här med en trygg och stöttande hand från början till slut. Att vägleda mina kunder genom en smidig försäljning, samtidigt som jag gärna agerar köpcoach i letandet efter det nya drömboendet, har under en lång tid varit uppskattat och givande.

På ett nytänkande och affärsmässigt sätt skapar vi tillsammans de mest optimala förutsättningarna för just dig och din bostadsaffär!

073-424 63 37  
rasmus.persson@fastighetsbyran.se



# Välkommen till Styrbordsgången 4 IC, Edvinshem, Ystad

Snart väntar den här totalrenoverade fyrarummaren på en ny lycklig ägare! Bostaden som bjuder på hela 97 kvm är belägen på Styrbordsgången 4 IC. Här finns lugnet med närheten till havet och grönområden samtidigt som stans all shopping, restauranger och kommunikationer finns på bekvämt avstånd. Edvinshemsskolan med F-6 ligger bara ett stenkast bort och det finns flera förskolor i närområdet. Utanför huset finns också en stor fin gård, med sittplatser och lekplats för de små. Ett bilfritt och lugnt läge, med närhet till det mesta.

Varmt välkomna!

**Utgångspris** 2 350 000 kr

**Antal rum** 4

**Byggnadsår** 1974

**Boarea** 97 kvm (Areakälla: föreningens information)

**Månadsavgift** 4 920 kr inkl varmvatten, kallvatten, kabel-tv, bredband, sophämtning och bostadsrättstillägg.

**Adress** Styrbordsgången 4 IC

**Webbnummer** 6332-21169

**Ansvarig mäklare**

Rasmus Persson 073-424 63 37

rasmus.persson@fastighetsbyran.se



















## OBJEKTSBESKRIVNING

# Styrbordsgången 4 IC

**ALLMÄNT** Bostaden som nås via egen ingång på entréplan är belägen på bästa läge på andra våningen. Den är genomgående och har tack vare det ett fint ljusinsläpp från två vädersträck. Bostadens 97 kvm fördelar sig på kök, allrum, tre sovrum, hall, badrum, gästtoalett samt en rejäl klädkammare. Dessutom finns det en väl tilltagen, härlig balkong där halva glasats in och halva lämnats öppen. Balkongen förstorar sällskapsytorna i allrummet och blir som ett extra rum på sommarhalvåret.

Lägenheten har av föregående ägare totalrenoverats och är i mycket fint skick, Ytorna har gjorts vid och golven lagts nya. Den har också fått ett nytt kök och nytt badrum och gäst-toalett. Välkomna på visning!

**HALL** Via egen ingång nås lägenheten. Här finns plats för avhängning och sen leder trappan upp till våning två. Där finns ytterligare plats för förvarning i stora garderober samt en väl tilltagen klädkammare.

**KÖK** Lägenhetens kök är rymligt och har gott om plats för matbord. Här finns rejält med förvaringsutrymme samt arbetsyta, Ljuset flödar in genom det stora fönsterpartiet. Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, spishäll, ugn, mikrovågsugn samt diskmaskin.

**ALLRUM** Härligt allrum som ligger i direkt anslutning till köket. Detta skapar en social och trevlig planlösning. Här ifrån nås balkongen som förstorar sällskapsytorna ytterligare. Balkongen är uppdelad i en inglasad del och en öppen, för att kunna förlänga sommarsäsongen.

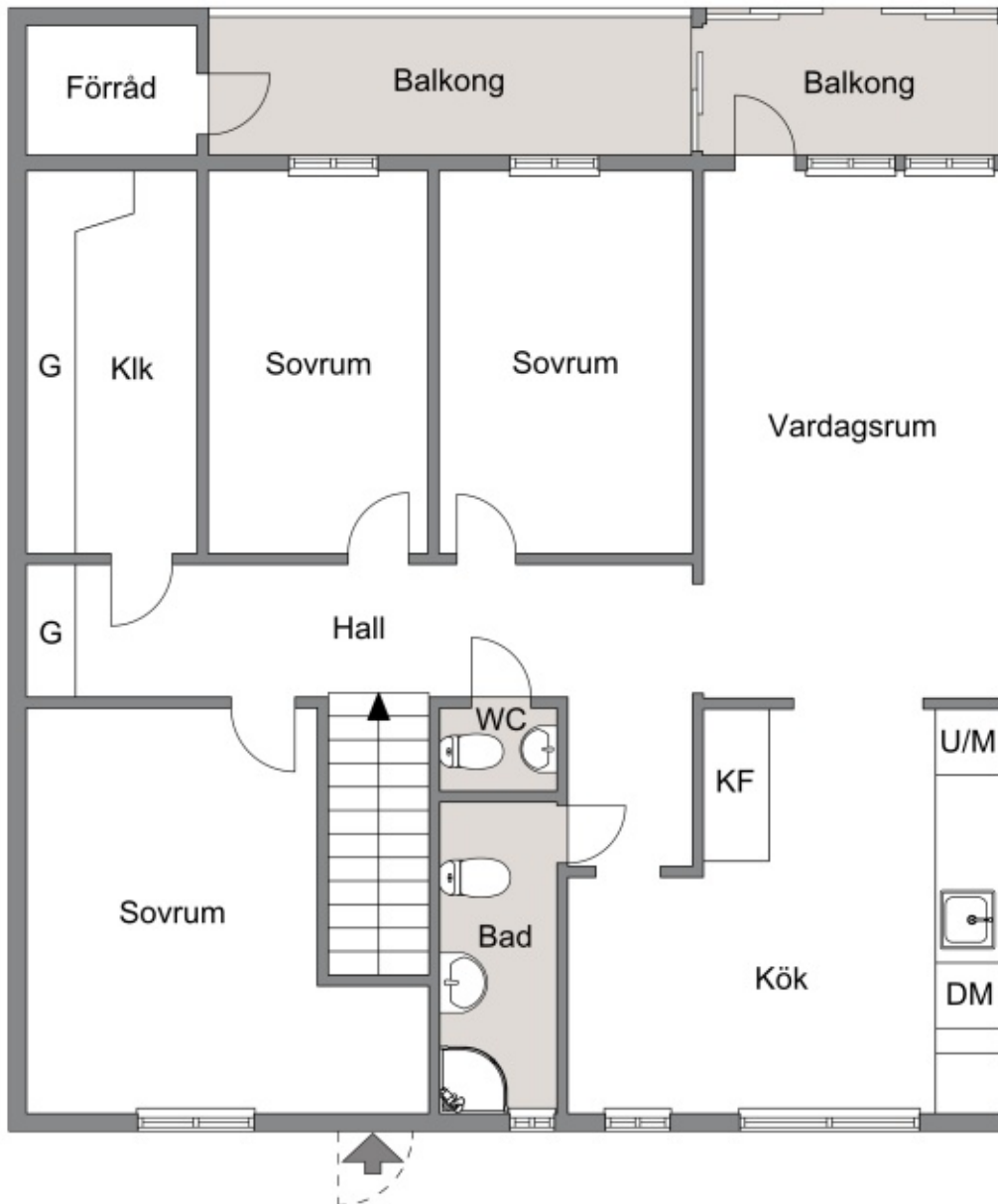
**SOVRUM** Lägenheten har tre bra sovrum av lite varierande storlek. Plats för säng och ytterligare möblemang efter behov och önskemål.

**BADRUM** Centralt beläget i lägenheten ligger badrummet som är helkaklat och fint renoverat. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp och dusch.

**GÄST-WC** Även gäst-wc är helkaklad och utrustad med vägghängd WC samt handfat.



## PLANLÖSNING



0 1 2 3 4 5m

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



## LÄGENHET

**ANTAL RUM** 4

**BOAREA** 97 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.

**ÖVRIGA UPPLÅTNA UTRYMMEN** , Balkong

**LÄGENHETSNR** 9

**VÅNINGSPLAN** 2.

**ANDEL I FÖRENING** 0,01763

**ANDEL AV ÅRSavgIFT** 1,73734 %

**ÖVRIGT** På balkongen finns ett förråd som tillhör lägenheten.

## BYGGNAD

**BYGGNADSTYP** Flerbostadshus

**BYGGNADSÅR** 1974

**UPPväRMNING** Direkt El

**VENTILATION** Frånluft

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

**ENERGIPRESTANDA** 147 kwh/kvm

## FÖRENING

**NAMN** Riksbyggen Brf Ystadshus nr 7

**ADRESS** Styrbordsgången 4 I

**ANTAL LÄGENHETER** 67

**ÄKTA/OÄKTA FÖRENING** Äkta förening

**FÖRENINGENS MARK** Friköpt

**ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE?** Ja

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN** Riksbyggens Brf Ystadshus nr 7 äger fastigheterna Jagaren 1 och Slagskeppet 7 som består av 67 lägenheter.

59 st är om 3 rok och 8 st om 4 rok. Samtliga är byggda 1976.

I månadsavgiften ingår varm- och kallvatten, kabel-tv, bredband och bostadsrättstillägg. Hushållsel samt uppvärmning av lägenheten står ägaren själv för.

Föreningen höjde månadsavgifterna vid årsskiftet 23/24 med 10 %. Man kommer att höja även nästa

årsskifte, inga vidare beslut tagna. Föreningen har väldigt lite banklån, men har en del renoveringar framför sig och därför reglerar man avgifterna.

Följande uppgifter är hämtade av föreningen 2024-07-08

Spekulanter uppmanas att kontrollera dess uppgifter med föreningen. Gå gärna in och läs mer på föreningens hemsida; [www.brfystadshusnr7.se](http://www.brfystadshusnr7.se)

**GEMENSAMMA UTRYMMEN** Föreningen har en stor gemensam tvättavdelning med två separata tvättstugor med två tvättmaskiner och en torktumlare i vardera tvättstuga. Till varje tvättstuga finns ett torkrum. Dessutom finns två elmanglar att utnyttja.

**PARKERING** Det finns 40 garage, á 200:-/mån, och 44 parkeringsplatser, á 100:-/mån. Till dessa används separata kösystem som administreras av Riksbyggen. Troligen ingen kö på parkeringsplats enligt uppgift från föreningen 2024-07-08.

**TV OCH BREDBAND** Kabel-TV och bredband ingår i avgiften och levereras av Tele 2.

**FÖRENINGENS RENOVERINGAR** 1991 - Tak och fönster  
1992 - Kabel-TV installation  
1992 - Radiatorer  
1997 - Nya entré dörrar  
2005: Fönsterna byttes ut.  
2009: Avloppsstammar är kontrollerade och är av plast.  
2011 - Ytterdörrar och skärmväggar målades.  
2015 - Byte av invattenledning i lägenheterna.  
Tappvattenrör är utbytta i samtliga hus och man har satt rör i plast.  
2016: Genomfördes underhåll på hängrännor och stuprör.  
2018 - Fyra nya cykelskjul på gårdarna  
2019 - Byte av takpapp där behov fanns  
2019 - Byte av varmvattenberedare  
2019 - Rensning av ventilationsrör  
2021 - Reparation av balkar/tak på balkonger  
2021 - Införande av sopsortering  
2021 - Rengöring av fasader och skärmtak  
2022/2023 - Målat utvändigt.

För något år sen fick man en ny underhållsplan som man följer. Föreningen håller just nu på att se över tak, tegelfasader och eventuellt solceller samt laddstolpar.

**ÖVRIGT** 2016 har man löst bort en del lån, föreningen har just nu ca 2,2 miljoner kvar i lån på hela fastigheten.

**ÖVERLÅTELSEAVGIFT** 1433 kr betalas av Köpare

**PANTSÄTTNINGSAVGIFT** 573 kr

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 2 350 000 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** 4 920 kr inkl varmvatten, kallvatten, kabel-tv, bredband, sophämtning och bostadsrättstillägg.

**DRIFTSKOSTNAD** 13 560 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 7 200 kr

Uppvärmning: 4 800 kr

Försäkring: 1 560 kr

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

**BANKKONTAKT** Emilia Fridh, Sparbanken Skåne Ystad, 0411-588725, [emilia.fridh.jonsson@sparbankenskane.se](mailto:emilia.fridh.jonsson@sparbankenskane.se)

## ÖVRIGT

**TILLTRÄDE** Enligt överenskommelse

## ANSVARIG MÄKLARE

**RASMUS PERSSON** 073-424 63 37

**MEJL** [rasmus.persson@fastighetsbyran.se](mailto:rasmus.persson@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 9 i Riksbyggen Brf Ystadshus nr 7 716406-7683 med adress Styrbordsgången 4 IC, 27152 Ystad

### Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2022

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 4

### Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten?  Nej  Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Vi har målat om ytskick i 2 rum samt hall och trappa. Även små detaljer som vägglister osv. Vi har även ordnat elen i kök och fått den besiktigad och godkänd då den va bristfällig.*

*Diskmaskinen har även blivit reparerad och servad.*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder?  Nej  Ja

Kommentar *Elen är gjord av fackman*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg?  Nej  Ja  Vet ej

### Fel och brister i lägenheten

Har ni upptäckt eller misstänkt fel i den maskinella utrustningen, (t ex. spis, fläkt, kyl/frys, tvättmaskin)?

Nej  Ja

Om eldstad finns i lägenheten, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden?  Nej  Ja

Känner ni till några fel eller brister i lägenheten, eller annat som kan tänkas ha betydelse för en köpare?

Nej  Ja

*Frågelistan besvarades 2024-03-13*







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

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 konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

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

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

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

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

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Inneboenden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska 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 marginalt 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 där.

**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 bud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

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

**SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET** Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svärvillkor 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 klagor detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

**VEM 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 överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar uppfattningen 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 boendekostnads kalkyl.

**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 under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens 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](http://www.frn.se). Om säljaren önskar få ett ärende om nedskättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

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

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokaler har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

**TILLÄGGSTJÄNSTER** Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. 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](http://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 fördjupade 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)  
Rasmus Persson, 073-424 63 37  
[rasmus.persson@fastighetsbyran.se](mailto:rasmus.persson@fastighetsbyran.se)