



Öster, Hudiksvall

Djupegatan 31 A

Välkommen till

Hudiksvall

Staden satsar på att växa och här finns goda framtidsmöjligheter, både för dig som är hemvändare, redan boendes- eller ny i staden. 50 000 invånare år 2050 är Hudiksvalls kommuns vision.

För den skapar man nu nya möjligheter både via anställningar men också boende. Nya stadsdelar byggs, samtidigt som landsbygden lockar allt mer med enkla och snabba kommunikationsmöjligheter. Kommunen rymmer en storslagen och varierande natur. En skärgård med över hundra öar, långa stränder och vackra fiskelägen. Bad, båtliv och fiske har du i princip runt knuten. Havsbadet Malnbaden finns på cykelavstånd. Inom kommunen och i dess närhet finns det ett flertal golfbanor. På Öster finns en

skidanläggning med SM-status och på Väster finns fina elljusspår. Vintertid finns flertalet uppdragna längdspår, även ute på havsfjärden när isen lagt sig. Hedebacken, byggdes under slutet av 2023 ut med fler nedfarter, liftar och pulkabacke. Kulturen har gör sig påmind bla genom de stolta Hälsingegårdarna och den levande musiken. Hälsinglands museum och en teaterbyggnad från år 1881 ligger mitt i staden, liksom biblioteket. Något vi på senare år blivit kända för är Glada Hudik-teaterns stora framgång.

Hudiksvall är en hamnstad, en av Norrlands äldsta, med ett levande kulturarv där gamla traditioner möter dagens nya impulser. Staden fick sina stadsprivilegier 1582, men brändes ner av ryssarna 1721. Trots att den eldhärjats finns en välbevarad trähusbebyggelse i Fiskarstan från 1790-talet kring hamnen, liksom magasinerna vid Sundskanalen från 1800-talet.



**Glada Hudik -
kommunen med
stort hjärta!**



Mitt inne i staden, vid magasinbyggnaderna och de gamla välbevarade sjöbodarna, ligger småbåtshamnen. Längs kajkanten, pilkas strömming på våren.



Ansvarig mäklare

Pelle Lööf

Hälsingekille med rötter i Bergsjö och är fotbollsspelare under andra halvan av dygnet. Kollar mycket film på fritiden och är bosatt på en gård 1 mil norr om Hudik i fantastiska Rogsta.

Förtroende och tillit är viktig faktor i en bostadsaffär oavsett om man är säljare eller köpare. Jag är med min bakgrund inom idrotten van att arbeta i team och förstår vikten av ett gott samarbete, det ger dig som kund den trygghet du behöver. Jag har jobbat här på Fastighetsbyrån sedan 2017 och älskar att visa upp den bygd vi har, för jag tror verkligen på den.

Hör gärna av dig till mig, oavsett om du vill prata bostad eller oscarsvinnare.

070-6602317
pelle.loof@fastighetsbyran.se



Välkommen till Djupegatan 31 A, Öster, Hudiksvall

Högst upp och med fin utsikt över takåsarna och stan har vi nu en trevligt renoverad samt praktiskt 3:a till salu. Två rymliga sovrum med förvaring, stort vardagsrum med ekparkett och en egen inglasad balkong i härligt västerläge med kvällssol som verkligen sätter kronan på verket. Lägenheten har genomgående fina ytskikt på väggarna, ett rymligt kök samt ett renoverat badrum från 2018. Här på populära Öster finns allt du behöver, gångavstånd till livsmedelsbutik, skola, förskola och motionsspår. Dessutom växer stadsdelen så det knakar allra helst med Aktivitetsfabriken med sitt företagshotell, co-operation center, restaurang, gym och andra fina möjligheter - som endast är någon minut bort.

Utgångspris 700 000 kr

Antal rum 3

Byggnadsår 1953

Boarea 73,5 kvm (Areakälla: föreningens information)

Månadsavgift 7 455 kr inkl värme, VA, kabel-tv (basutbud), internet (fiber)

Adress Djupegatan 31 A

Webbnummer 2170-4952

Ansvarig mäklare

Pelle Lööf 070-6602317

pelle.loof@fastighetsbyran.se

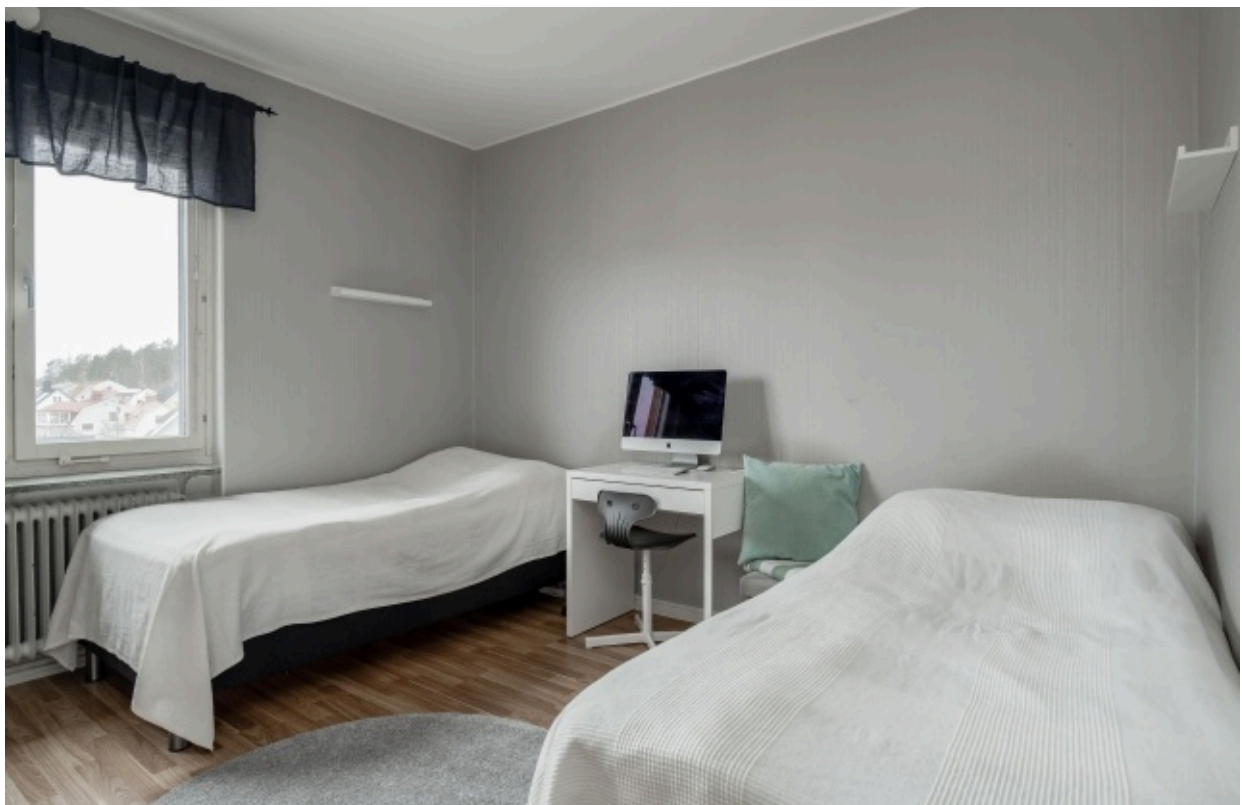












LÄGENHET

ANTAL RUM 3

BOAREA 73,5 kvm (Arealkälla: 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 12

SKATTEVERKETS NR 1202

VÅNINGSPÅN 3.

REP.FOND FN 25

ANDEL I FÖRENING 2,6969 %

ANDEL AV ÅRSavgift 2,6969 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 434 929 kr

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Hyreshus med bostadsrätter

BYGGNADSÅR 1953

UPPvärmning Fjärrvärme

VENTILATION F

BREDBAND Fiber

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

ENERGIPRESTANDA 128 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Hsb Brf Granbacken

ADRESS Fiskebyvägen 4B

ANTAL LÄGENHETER 45

ANTAL LOKALER 3

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Nej

GEMENSAMMA UTRYMMEN Gemensam tvättstuga finns i hus 33. Tvättstugan har renoverats och har en bra maskinpark. Uthyrningsrum för gäster finns att låna för 100 kr/natt, finns i hus 35. Snickeri/hobbyrum finns i hus 33.

PARKERING I föreningen finns 20 garageplatser och 12 parkeringsplatser. Till dessa är det separat kö och köpare måste själv ringa HSB:s kundtjänst på 010-303

23 00 för att ställa sig i kö för dessa.

TV OCH BREDBAND Gemensamt avtal via Telia där du får tv, IP-telefoni och bredband 100/100 Mbt/s för 150 kr/mån, vilket tillkommer som ett obligatoriskt tillägg utöver månadsavgiften.

FÖRENINGENS RENOVERINGAR 1988-1989

byttes/renoverades stammarna tror Magnus Jonsson

2005 Byte av dörrar

2009 Föreningen har installerat nya 3-glasfönster

2016 Byte av lägenheternas fläktar

2021 Renovering/byte av balkonger och fasader (Alla inglasade och får måtten 300x175 cm).

ÖVRIGT Vid medlemskap i föreningen krävs medlemskap i HSB Södra Norrland av vardera bostadsrättsägare. Belopp om 500 kr deponeras vid medlemskap och återbetalas vid utträde. Årskostnad om 300 kr.

Föreningen har gemensamt el abonnemang genom Homesolutions - vilket ger lägre elpris, delar på abonnemangsavgiften. Kontroll av stammar utfördes 2016.

FÖRENINGENS EKONOMI Årsavgiften beräknas bland annat på föreningens framtida underhåll och lånekostnader. En bostadsrättsförening för därför en diskussion kring justering av årsavgiften på varje årsmöte, men även löpande under året vid behov.

Brf Granbacken har ett obligatoriskt balkongtillägg om 500 kr/mån som tillkommer utöver månadsavgiften.

ÖVERLÅTELSEavgift 1470 kr betalas av Säljare

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 588 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 700 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är ej pantsatt. Inga lån att överta. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 7 455 kr inkl värme, VA, kabel-tv (basutbud), internet (fiber)

DRIFTSKOSTNAD 10 238 kr/år

Med 4 personer i hushållet:

Elförbrukning: 2 438 kr

Obligatoriska tillägg: 7800 kr

ELFÖRBRUKNING 2 252 kWh/år

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser Balkong, internetuppkoppling

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig

boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Vintern 2025

SÄLJARE Theres Persson, Christian Johnson

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Staden satsar på att växa och här finns goda framtidsmöjligheter, både för dig som är hemvändare, redan boendes- eller ny i staden. 50 000 invånare år 2050 är Hudiksvalls kommuns vision och för den skapar man nu nya möjligheter både via anställningar men också boende. Nya stadsdelar byggs, samtidigt som landsbygden lockar allt mer med enkla och snabba kommunikationsmöjligheter. Industrin, som tidigare var kommunens största bransch, har idag till stora delar ersatts av den digitala världen och privata bolag (flera världsledande), som har sitt säte inom kommunens gränser, men jobbar mot hela jordklotet. Här finns också landskapets akutsjukhus.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Flertalet förskolor och skolor att välja bland, finner du via kommunens hemsida. Två högstadieskolor och två gymnasium finns inom stadskärnan.

PARKERING Inom centrum finns både korttids- och långtids parkeringar via betal-app eller p-skiva.

KOMMUNIKATION Buss och tåg tar dig enkelt dit du vill. Mellan Stockholm och Hudiksvalls centrum reser du på ca 2,5 timmar och till Gävle eller Sundsvall tar det bara ca en timme med tåg. Nya planer ligger hos Trafikverket att fortsätta utveckla Ostkustbanan för ännu bättre förbindelse med både norr och söder. Läs mer på Trafikverkets hemsida för att se hur områdena berörs.

NATUR OCH FRITID Kommunen rymmer en storslagen och varierande natur. En skärgård med över hundra öar, långa stränder och vackra fiskelägen. Bad, båtliv och fiske har du i princip runt knuten. Havsbadet Malnbaden med långgrund sandstrand finns på cykelvägs avstånd från centrum.

Mitt inne i staden, vid de varsamt renoverade magasinsbyggnaderna och de gamla och välbevarade

sjöbodarna, ligger småbåtshamnen. Längs kajkanten, är det populärt att pilka strömming på våren.

Inom Hudiksvall kommun och dess närhet finns det också ett flertal golfbanor, såväl 18-håls, som 9-håls "pay and play" -banor. På Öster finns en skidanläggning med SM-status med flera olika längder på spåren. På Väster finns även där fina motionsspår med elljus.

Vintertid finns flertalet uppdragna längdskidspår, även ute på havsfjärden när isen lagt sig. Hedebacken, som drivs ideellt, byggdes under slutet av 2023 ut med fler nedfarter och liftar. Ett mycket populärt utflyktsmål även för dem som föredrar pulkabacke framför slalombacke. Här finns både värmestuga med enklare servering och grillplats.

KULTUR OCH NÖJEN Kulturen har djupa rötter som gör sig påmind bland annat genom de stolta Hälsingegårdarna och den levande musiken. Spår från fiskets storhetstid och träpatronernas dagar hittar du även här genom guidade turer i kvarteren i gamla Fiskarstan. Hälsinglands museum och en teaterbyggnad från år 1881 ligger också mitt i staden, liksom ett välbesökt bibliotek. Något som vi på senare år blivit kända för är Glada Hudik-teaterns stora framgång, vilket har uppmärksammats i både Sverige och utlandet.

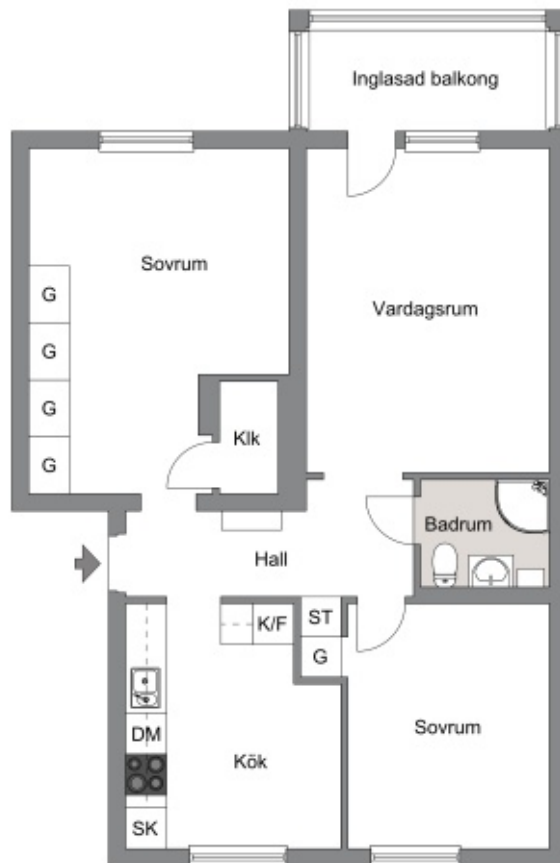
AFFÄRER OCH RESTAURANG I Hudiksvall hittar du ett bra utbud av restauranger, caféer, köpcentrum och små genuina butiker.

ÖVRIGT Hudiksvall fick stadsprivilegier 1582 och är uppförd efter regelbunden stadsplan, utarbetad av Tessin d.ä. Staden är en av Norrlands äldsta där levande kulturarv med gamla traditioner möter dagens nya impulser. Staden brändes dock ner helt av ryssarna 1721. Trots att den eldhärjats flera gånger senare finns en välbevarad trähusbebyggelse i den s.k. fiskarstaden från 1790-talet kring hamnen, liksom magasinen vid Sundskanalen (Strömmingssundet) från mitten av 1800-talet.

ANSVARIG MÄKLARE

PELLE LÖÖF 070-6602317

MEJL pelle.loof@fastighetsbyran.se



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

PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

Djupegatan 31 A

HALL

Hall med plats för avhänging.

KÖK

Rymligt kök med plats för matgrupp. Här är det utrustat med spis, diskmaskin samt kombinerad kyl/frys. Gott om förvaring i både över- och underskåp.

SOVRUM

Lägenhetens ena sovrum rymligt och har idag en dubbelsäng samt fönster åt öster. Förvaring i form av platsbyggd garderob finns.

BADRUM

Renoverat badrum från 2018 med våtrumsmatta på både väggar och golv, här i fin neutral, tidlös stil. Utrustat med duschväggar, wc, kommod och förvaringsskåp.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med ekparkett och härligt ljusinsläpp från väster, där också den inglasade balkongen finns med fin utsikt samt en magisk kvällssol.

SOVRUM

Lägenhetens andra sovrum även det rymligt med plats för två enkelsängar. Utöver det finns gott om förvaring både genom garderober och en egen klädkammare.

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 uppdragstiden. 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 kontaktuppgifter 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.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt löneförslag 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 ”ängra” 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 medlemskap 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 besöka 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 klargör 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 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 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 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 (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerrätten 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 ängerrätten.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. 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 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.



Fastighetsbyrå Hudiksvall/Nordanstig

Storgatan 30, 82430 Hudiksvall,
0650 - 948 00, fastighetsbyran.com/hudiksvall
Pelle Löf, 070-6602317
pelle.loof@fastighetsbyran.se