



Älvsbacka, Skellefteå

# Östra Nygatan 108A



OMRÅDE

# SKELLEFTEÅ

**OM SKELLEFTEÅ** Som sydlig utpost i Swedish Lapland och alldeles invid Bottenvikens kust ligger Skellefteå. Knappt 20 mil söder om Polcirkeln och dryga 80 norr om Stockholm. Eller 55 minuter från huvudstaden, om man så vill. Med flyg. Här är årstiderna tydliga och kontrasterna spektakulära. Det betyder kyla och mörker men också varma och ljusa sommarnätter. Och inte minst stad och vildmark.

**TILL YTAN** är Skellefteå 7 217 km<sup>2</sup> och här bor totalt runt 71 000 personer – det vill säga 10 personer/km<sup>2</sup>. Det säger statistiken. I verkligheten är människor förstås inte jämt fördelade över

landskapet. I verkligheten koncentreras människor till städerna och lämnar landsbygden till annat.

**UR ETT BESÖKSPERSPEKTIV** är det faktiskt inte så dumt. Det betyder 2,2 invånare/ kvadratkilometer på Skellefteås landsbygd och det betyder i sin tur utrymme. Gott om utrymme. Skogen, sjöarna och vattendragen; klipporna, myrarna och vidderna skapar tillsammans en dynamisk och helt unik arena för annorlunda upplevelser. Men natur är inte allt. Alldeles runt hörnet finns förstås också en stad. En modern stad i litet format.



**Ansvarig mäklare**

## Sofie Marklund

Högt driv, målmedveten, kunnig, trygg och pålitlig är bara några av alla fina ord jag fått från mina kunder genom åren. Mina kunders upplevelse är, och har alltid varit det viktigaste för mig. Det är också därför som jag har så hög andel återkommande kunder och rekommendationer. Jag är ytterst personlig i alla mina möten, där jag tillsammans med var och en lägger upp en enskild plan för just din affär. Hos mig finns inte ett missat samtal, eller bortglömt mail. Hög återkoppling och goda resultat är något ni får när ni anlitar mig som er mäklare.

0910-22 19 33, 070-553 73 77  
sofie.marklund@fastighetsbyran.se



# Välkommen till Östra Nygatan 108A Älvsbacka, Skellefteå

Varmt välkommen till denna otroliga lägenhet, som förutom ett kanonläge på Älvsbacka erbjuder en fungerade öppen spis, vackert burspråk, uppfräschat kök och gott om förvaring. Detta är en pärla som sällan kommer ut på marknaden, så ta chansen att investera i ett riktigt fint boende.

Varmt välkomna!

**Utgångspris** 2 095 000 kr

**Antal rum** 4

**Byggnadsår** 1948-1950

**Boarea** 95,5 kvm (Areakälla: Föreningens information)

**Månadsavgift** 6 634 kr Värme och VA.

**Adress** Östra Nygatan 108A

**Webbnummer** 2280-29496

**Ansvarig mäklare**

Sofie Marklund 070-553 73 77

sofie.marklund@fastighetsbyran.se











## OBJEKTSBESKRIVNING

# Östra Nygatan 108A

**ALLMÄNT** De senaste åren har lägenheten genomgått en ordentlig uppfräschning där man tex målat både tak och väggar i princip i alla rum. Nya golvlister är satta nästan överallt och man har bytt merparten av både uttag, brytare samt lampsocklar . Lägenheten är således i mycket fint skick!

**KÖK** Jättefint kök med en modern touch, med en praktisk köks-ö tillsammans med en platsbyggd matplats i direkt anslutning till denna. En jättefin detalj i detta rum är att man tagit fram en tegelvägg, samt att man har hängt en skjutdörr framför skafferiet. Nymålade tak och väggar, spotlights i tak samt helt ny köksblandare (2025).

**VARDAGSRUM** Otroligt vackert vardagsrum med en fullt fungerade öppen spis, fönster åt två väderstreck varav ett har ett stort burspråk mot väster. Inglasad balkong med söderläge, och vackert trägolv. Här har man också valt att behålla den vackra innerdörren med glasparti.

**SOVRUM 1,2 OCH 3** Lägenheten erbjuder tre stycken sovrum, där två utav dem har fått nya trägolv under 2020. Ett utav sovrummet används idag som ett kontor. Ny fönsterbänk i sovrummet vid köket (2020)

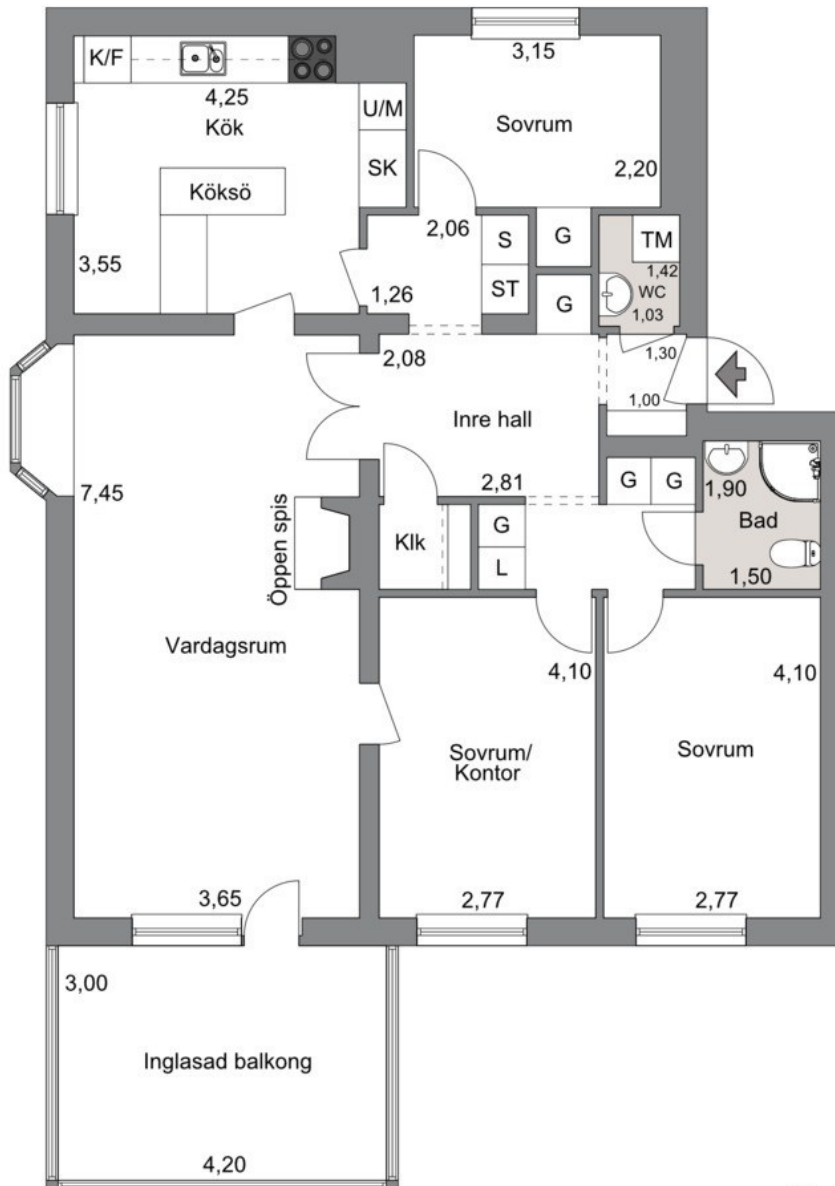
**BADRUM** Fräscht badrum med våtrumsmatta på golv, och halvkaklade väggar. Inredningen består av en duschkörna med frostade väggar, spegel med handfat och kommod och wc. Här är det också förberett för installation av en tvättmaskin om man önskar flytta tvättmaskinen hit. Ny LED-armatur i badrummet (2025)

**TVÄTTSTUGA (TIDIGARE WC)** Idag används den tidigare "lill-toan" som tvättstuga, och en tvättmaskin har fått ersätta toalettstolen. Det finns en möjlighet att installera en tvättmaskin i stora badrummet, och sätta tillbaka en toalettstol i detta utrymme om så önskas.

**HALL** Lägenheten har tre "inre hallar" med trägolv och platsbyggda garderober med överskåp. I den större hallen finns även en praktisk klädkammare.



## PLANLÖSNING



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



## LÄGENHET

### ANTAL RUM 4

**BOAREA** 95,5 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.

**LÄGENHETS NR** 44

**SKATTEVERKETS NR** 1202

**VÅNINGSPÅN** 3.

**ANDEL I FÖRENING** 1,4937 %

**ANDEL AV ÅRSavgift** 1,4634 %

**INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING** 436 224 kr

**ÖVRIGT** Föreningen har en nyrenoverad relax och bastu!

Till lägenheten medföljer två stycken förråd, ett på vindsvåningen samt ett i källarplan.

## BYGGNAD

**BYGGNADSTYP** Flerbostadshus

**BYGGNADSÅR** 1948-1950

**FÖNSTER** 3- glas

**UPPVÄRMNING** Fjärrvärme

**VENTILATION** Mekanisk (endast frånluft)

**BREDBAND** Fiber

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

**ENERGIPRESTANDA** 140 kwh/kvm

## FÖRENING

**NAMN** HSB Brf Sälen

**ADRESS** Nygatan 62 B

**ANTAL LÄGENHETER** 93

**ANTAL LOKALER** 7

**ÄKTA/OÄKTA FÖRENING** Äkta förening

**FÖRENINGENS MARK** Friköpt

**ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE?** Ja

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN** Brf Sälen äger och förvaltar fastigheterna Sälen 1 och Uranus 5. På fastigheten har under 1948-1950 uppförts sju hus med adress Storgatan 105 A-B, 107 A-B, 109 A-B, Östra Nygatan 106 A-C, 108 A-B, 111 och 113, och innehåller 93

lägenheter, 7 lokaler, 34 carportar och 32 bilplatser.

#### MÅNADSAVGIFT

Månadsavgiften inkluderar värme och VA.  
Bredband/tv tillkommer som ett obligatoriskt tillägg.  
Hushållsel tillkommer och för detta får man själv teckna ett avtal hos elleverantör.

**GEMENSAMMA UTRYMMEN** Föreningslokalen är belägen i källarplanet på Östra Nygatan 106. Denna går att hyra för en kostnad av 300kr/första dygn sedan 200kr/dygn. I anslutning till lokalen finns även ett övernattningsrum att hyra.

I källaren på Storgatan 105 finns ett hobbyrum/snickeri. Praktiskt att nyttja detta om du vill måla eller göra mindre snickeriarbeten etc.  
Bastu och relaxavdelning finns i källaren på Storgatan 109 och är kostnadsfri för föreningens medlemmar.

#### FÖRRÅDSMÖJLIGHETER

Till lägenheten medföljer två lägenhetsförråd - ett stort kallförråd på vinden och ett mindre i källarplan (fd. matkällare).

På Östra Nygatan 108 finns även ett barnvagnsförråd samt parkering för cyklar. Samtliga hus har möjlighet till cykelparkering inomhus

#### TVÄTTSTUGOR

Tvättstugor med tvättmaskin och torktumlare samt torkrum och mangel finns i källaren på Storgatan 107 samt Nygatan 106, 108 och 113.

Bokning av tvättid görs på särskild lista vid respektive tvättstuga.

**PARKERING** Föreningen har totalt 68st bilplatser. Parkering med motorvärmastolpe 200kr/mån exkl. ström.

Parkering med motorvärmastolpe och fjärrstyrning 200kr/mån exkl. ström.

P-plats med elbilsaddare 475kr/mån exkl. ström.

Föreningen har 34st platser under skärmtak och dessa kostar 400kr/mån exkl. ström.

Separat kö till samtliga parkeringsplatser.

**TV OCH BREDBAND** Bredband/Telefoni och tv ingår som ett obligatoriskt tillägg. Operatör Tele2 (250 Mbit/s).

#### FÖRENINGENS RENOVERINGAR PLANERADE RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL

-

#### GJORDA UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

1982 Diverse ombyggnationer  
1983 Kabel-TV. Samt putsning och målning av Fasader 105-107.  
1984 Energisparande åtgärder  
1985 Fjärrvärme  
1987 Fasader och tilläggsisolering 111-113

1987-1988 Nytt tak på 108, samt nya portdörrar. Nytt tak på 105-109 och delar av 106.

1990 Parkering öster om 108.

1992 Om och tillbyggnad kök. Fasader 106-108

1993 Parkering med mv vid 111.

1995-96 Nya fönster. Stambyte och renovering av badrum

2001-02 Renovering av balkonger

2002 Ventilation runt toadörr och plåtarbeten runt skorstenar.

2003 Trapphusen målades om

2004 Skärmtak och hängrännor ovan entré

2005-2007 Fasader 105-109, 106, 108 och reparation av föreningslokal

2008 Fastighetsboxar

2009 Nya ytterdörrar till vissa utav lägenheterna och ny ventilation 111-113.

2010 Nya carportar med motorvärmastyrning

2011 Ventilation 105-109, byte av termostater, nya källarfönster, renovering av tvättstugor och torkrum.

2013 Ny el draget i vind, källare och i trapphus

2014-2015 Stamrenovering under husen.

2015 Nytt tak på Östra Nygatan 113.

2016 Nytt tak på Östra Nygatan 111.

2017 Målning av källarutrymmen

2018 Dränering 106, 108 norra sidan

2018 Dränering 107 östra sidan

2019 Nya balkonger Sälen 1

2019 Nya fjärrvärmväxlare

2021 Nya inglasade balkonger på Uranus

2022 Dränering Sälen 1, laddstolpar

2022 Dragning av huvudledning för el

2023 8 st nya parkeringsplatser med laddstolpar

2024 Renovering bastu och relax

#### ÖVRIGT FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### FASTIGHETSSKÖTSEL

Föreningen har ett fastighetsskötselavtal med HSB norr.

#### ÖVRIGT

Mer information finns att läsa på föreningens hemsida; <https://www.hsb.se/norr/salen>

Ovanstående uppgifter är inhämtade och kontrollerade av berörd förening och dess årsredovisning 2024-11-22. Den slutliga köparen uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen samt uppgifter om kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar.

**ÖVERLÅTELSEAVGIFT** 1470 kr betalas av Säljare

**PANTSÄTTNINGSAVGIFT** 588 kr

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 2 095 000 kr

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

**AVGIFT** 6 634 kr Värme och VA.

**DRIFTSKOSTNAD** 8 015 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 4 418 kr

Försäkring: 1 197 kr

Obligatoriska tillägg: 2400 kr

**ELFÖRBRUKNING** 1 389 kWh/år

**KOMMENTAR** Förbrukning och kostnad gällande hushållsel avser nuvarande ägare och år 2024. Försäkring är uppgift från säljare. Obligatoriska tillägg avser Bredband/Tv

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

## ÖVRIGT

**SÄLJARE** Simon Vesterlund, Emma Silfver

**SÄLJAREN BERÄTTAR** Välkommen till vårt älskade hem, en plats där vi har skapat minnen och trivts i flera år. Lägenheten har en oslagbar charm med sin genomtänkta planlösning och originaldetaljer, såsom platsbyggda garderober och originaldörrar.

En av våra favoritplatser är den inglasade balkongen, som har blivit vårt andra vardagsrum under både varma vårdagar och sköna sommarkvällar. Här har vi njutit av allt från morgonkaffe till sena middagar.

Läget kan vi inte prisa nog – med promenadavstånd till centrum, rekreationsområden, jobb och skolor har vi haft allt vi behöver inom räckhåll. Vi hoppas att ni kommer att känna samma värme och trivsel här som vi har gjort.

## NÄROMRÅDET

**ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET** Älvsbacka är ett grönt och trivsamt område nära centrum och erbjuder mycket för livsnjutaren. De karaktäristiskt vindlande gatorna med

grönska emellan bjuder på atmosfär men också på en stor portion historia.

**NATUR OCH FRITID** Möjligheten finns att hyra båtplats här om det är ett intresse. Längre österut efter strandpromenaden finns områdena Älvsbackastrand och Älvsbacka Park med moderna höghus i trä lika otroliga som utsikten är naturskön. Med centrum och Bryggargatans restaurang och bistro bara några minuter bort är det här ett givet område för finsmakaren.

**KULTUR OCH NÖJEN** Här kan man besöka S:t Olofskyrkan, strosa bland K-märkta trähus eller leta fynd i mysiga butiker med allt från blommor och sytillbehör till att äta thailändsk mat. För den som vill ha en social tillvaro på sommaren är femtiotalscafeét Ainas och Manhemskaen populära mötesplatser. Här samlas människor för att äta glass, sola, båtspana och koppla av.

## ANSVARIG MÄKLARE

**SOFIE MARKLUND** 070-553 73 77 0910-22 19 33

**MEJL** sofie.marklund@fastighetsbyran.se

# 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 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 överenskommelse 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 upplyst om.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Inneboerden 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 alla klara en sådan kostnadsökning.

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

säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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

**SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN** För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formlkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formlkravet 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 formlkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

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

**SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET** Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svårav villkor 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 klagörv 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 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 beståta 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. Gör 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 underrettelse 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) överpröva försäkringsbolagets beslut, se [www.frn.se](http://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](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 Fastighetsbyråns 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 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. En förmedlad fototjänst hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 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 Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/integritetspolicy](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Skellefteå

Skeppargatan 10, 93130 Skellefteå,  
0910-159 90, [fastighetsbyran.com/skelleftea](http://fastighetsbyran.com/skelleftea)  
Sofie Marklund, 0910-22 19 33, 070-553 73 77  
[sofie.marklund@fastighetsbyran.se](mailto:sofie.marklund@fastighetsbyran.se)