



BESIKTIGAD



Trollsjöområdet, Eslöv

Solvägen 44

Fastighetsbyrån



Eslöv

Trollsjöområdet

Det finns ett stort parkområde runt Trollsjön där de flesta bor i villor och flerbostadshus som för det mesta är byggt på 1920- och 1980 talet. Vid Trollsjön finns en stor och välbesökt lekplats.

Där finns även Café Våfflan som är öppet under sommarhalvåret. I området finns en 18-håls discgolf bana.

Ekebackensförskola finns i Trollsjöområdet, även grundskolan Västraskolan och den nyrenoverade högstadieskolan Ekenässkolan finns i området. Eslöv har även andra förskolor och grundskolor samt Carl Engströmgymnasiet som bildar tillsammans med vuxenutbildningen och yrkeshögskolan,

utbildningscentrumet Carl Engström skolan. Eslöv har även en omtyckt folkhögskola.

Eslöv är en utmärkt pendlingsort då de har en tågstation och de har även bra bussförbindelser. I Eslöv finns ett stort utbud av affärer, restauranger, caféer och pubar,.

Eslöv har ett friluftsbad Karlrosbadet med både inomhus- och utomhusbassänger, Även bowlinghall och padelbana.

Eslöv är en utmärkt pendlingsort då de har en tågstation och de har även bra bussförbindelser. Tåget till Lund tar ca 10min, Malmö ca 25min, Köpenhamn når man på ca 70min samt Helsingborg på ca 40min. Inom tätorten finns också tre stadsbusslinjer.





Eslöv



Ansvarig mäklare

Christoffer Thuresson

Med stor flexibilitet och hög tillgänglighet hjälper jag mina kunder att driva deras bostadsaffär – hela vägen i mål. För att uppnå bästa möjliga resultat jobbar jag för att möta varje kunds behov med en personlig och skräddarsydd lösning. Utöver Fastighetsbyråns breda kontaktnät och genomtänkta utbud av service och tjänster har jag även stor kunskap om Eslöv då jag växt upp i staden. Vad ni än behöver hjälp med, tveka inte att höra av er så ska jag berätta vad jag kan hjälpa till med!

070-835 77 52

christoffer.thuresson@fastighetsbyran.se



Välkommen till Solvägen 44, Trollsjöområdet, Eslöv

En rymlig familjevilla i mycket gott skick i omtyckta Trollsjöområdet. Här bor man med en insynsskyddad trädgård med stor uppfart, garage, generösa sällskapsytor och underbar utsikt! Närhet till förskola, skola, grönområden och Eslövs centrum.

Bostaden fördelar sig över ett plan med inredd källare under merparten av entréplan. Man välkomnas direkt in i en öppen hall med anknytning till bostadens sociala ytor i form av ett stort vardagsrum och kök. Vid entrén finns även det väl tilltagna uterummet som förlänger årstiderna och här har man en underbar utsikt. På entréplan finns även tre välplanerade sovrum samt badrum. Källaren är fullt inredd och här finner vi en stor gillestuga, väl tilltaget badrum och ett sovrum. Här finns även generösa förvaringsytor.

som utgångspris 4 695 000 kr

Antal rum 4 varav 3 sovrum

Byggnadsår 1965

Boarea 137 kvm (Areakälla: enligt uppmätning)

Biarea 110 kvm

Tomtarea 1 040 kvm

Adress Solvägen 44

Webbnummer 6010-18471

Ansvarig mäklare

Christoffer Thuresson 070-835 77 52

christoffer.thuresson@fastighetsbyran.se



OBJEKTSBESKRIVNING

Solvägen 44

HALL Välkomnande ljus och rymlig hall med gott om utrymme för att sätta in garderober vid behov. Hallen har klinkergolv och målade väggar.

VARDAGSRUM Stort och luftigt vardagsrum med bra ljusinsläpp från flertal fönster. Vardagsrummet sträcker sig från hallen i ena änden och bort till köket. På golvet ligger vacker fiskbensparkett i ek och här finns det plats för både stor matgrupp och soffgrupp. Ett vardagsrum som fungerar både för det vardagliga men även sociala tillställningar. Ljusa tapetserade väggar samt en fondvägg.

KÖK Praktiskt och funktionellt kök från Marbodal med många förvaringsmöjligheter. Generösa arbetsytor med mosaik glas ovanför i form av stänkskydd. Köket har maskinell utrustning som induktionshäll, fläkt, mikrovågsugn, kyl, frys och diskmaskin. I källaren finns det även ytterligare en kyl och frys. Det finns

plats för matgrupp för upp till fyra personer. Från köket finner man även trappa ner till den inredda källaren. Köket har linolium matta och tapetserade väggar.

BADRUM (ENTRÉPLAN) Praktiskt och helkaklat badrum med golvvärme. Här finns det dusch, toalett, handdukstork, vask med kommod och spegelöverskåp.

SOVRUM 1 (ENTRÉPLAN) Stort sovrum med bra ljusinsläpp tack vare stort fönster. Goda förvaringsmöjligheter tack vare flertalet inbyggda garderober. I sovrummet får man plats med dubbelsäng. Målade och tapetserade väggar samt ekparkett.

SOVRUM 2 (ENTRÉPLAN) Ett mindre sovrum men med plats för enkel säng och skrivbord. Bra ljusinsläpp från stort fönster. Tapetserade samt målade väggar och ekparkett.

SOVRUM 3 (ENTRÉPLAN) Detta rum används idag som kontor men kan även med fördel användas som sovrum. Härifrån finns även utgång till uterummet. Tapetserade samt målade väggar och ekparkett.

GILLESTUGA (KÄLLAREN) En trappa ner finner man en rymlig inredd källare med generösa förvaringsytor och utrymmen. Här finns en stor gillestuga med plats för soffgrupp och annat möblemang vid behov. Klinker på golv och ljusa väggar med halv träpanel.

BADRUM (KÄLLAREN) Badrummet är ljust och och helkaklat samt i förbindelse med tvättstugan. Här finner man ett stort inkaklat hörnbadkar, toalett, vask med både över- och underskåp, samt handdukstork. Vid tvättplatsen finner man en tvättmaskin och torktumlare, vask samt bänkskiva. För att öka komforten ytterligare har man installerat golvvärme i hela rummet. Golvet är belagt med marmor klinker och väggarna är kaklade.

HOBBYRUM (KÄLLAREN) Vidare in i källaren finner man ytterligare rum som idag används för hobbyverksamhet men som vid behov kan användas som ett extra sovrum. Här får man plats med enkelsäng och skrivbord. Golvet är belagt med klinker och målade

samt tapetserade väggar.

FÖRRÅD I källaren finns även fjärrvärmerum, förvaringsrum med garderober och säkerhetsrum. Källaren erbjuder alla möjligheter för förvaring och är belagt med klinker i alla utrymmen men där fjärrvärmerummet har polerad granit istället. Tapetserade samt målade väggar i alla utrymmen.

UTERUM Stort inglasat uterum i med plats för soffgrupp, matgrupp eller annat möblemang. Stora skjutdörrar i glas som leder ut till trädäcket och uteplatsen.

UTEPLATS Trädäck i trevligt söderläge med utrymme för utemöblemang. Från trädäcket kommer man ner till gräsmattan som man även här kan njuta av.





























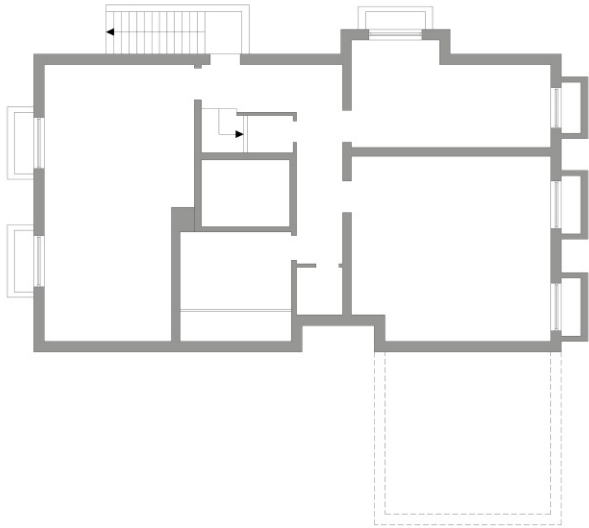




PLANLÖSNING



Vissa avvikelser kan förekomma



Vissa avvikelser kan förekomma

BYGGNAD

ANTAL RUM 4 varav 3 sovrum

BOAREA 137 kvm (Areakälla: enligt uppmätning)

BIAREA 110 kvm

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 1-plansvilla i vinkel med källare

BYGGNADSÅR 1965

BYGGNADSÅR KOMMENTAR Om/tillbyggnadsår 1990/1991

TAK Betongpannor

BJÄLKLAG Gjutna valv

FASAD Tegel

GRUNDMUR Betong

UTV. PLÅTARBETE Galvad och målad plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 3-glas

STOMME Lättbetong

UPPVÄRMNING Fjärrvärme och direktverkande el

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2025 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 128 kwh/kvm

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningsens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD Utförda renoveringar:

2002 - Byte radiator i hall till låg temp.

2004 - Installation fjärrvärme, utrivning av panna och oljetank

2005 - Ny dränering och nya dagvattenledningar med brunnar, ny dricksvattenledning i PE, Avlopp med nya ledningar till gatan.

2005 - Källare, samtliga avloppsbetongrör utbytta till PE.

2005 - Anläggning ny trädgård med uteplats och stensatt uppfart och gångar.

2005 - Total renovering av källare, nytt sovrum,

badrum med dubbelbadkar, el- golvvärme i hela källaren, nya klinkergolv, ny väggbeklädnad och nya stammar.

2008 - Nya bänkskivor i kök av svart granit med underlimmad vask och ny vattenblandare, ny mosaik i glas ovan bänkskivor.

2008 - Ny spishäll i kök, Siemens induktion

2011 - Renovering pannrum till extra tvättstuga med polerat granitgolv samt lådförvaring, arbetsbänk och två garderober.

2012 - Ny ytterdörr i källaren.

2013 - Ny fläkt i badrum.

2014 - Nya maskiner i kök, varmluftsugn, kombinerad mikro och varmluftsugn, kylskåp, frysskåp och diskmaskin.

2016 - Nya maskiner tvättstuga, tvättmaskin och torktumlare.

2017 - Ny kommod med vask och spegelskåp i badrum entréplan

2017 - Nytt tak av betongpannor på villa och garage, nya vindskenor i plåt, hänggrännor, stuprör och ventilationshuvar på tak.

2017 - Nya fönster på vind, Elitfönster 3-glas med aluminium på utsida

2019 - Nytt tak i uterum 5-kanals isolertak

2021 - Ny garageport elmanövrerad

2022 - Nytt trädäck på uteplats

2022 - Nya lamellgardiner i uterum

FASTIGHET

FASTIGHETSBECKNING Tallen 7

ADRESS Solvägen 44

TOMT 1 040 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 3 391 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 2 249 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 142 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan, tomtindelning

EKONOMI

SOM UTGÅNGSPRIS 4 695 000 kr

PANTBREV Totalt 1 955 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 63 462 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 28 982 kr

Uppvärmning: 17 217 kr

Renhållning: 2 935 kr

Försäkring: 6 923 kr

VA-förbrukning: 7 405 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 525 kr

ELFÖRBRUKNING 14 920 kWh/år

NÄTBOLAG Kraftringen

ELLEVERANTÖR Kraftringen

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

BANKKONTAKT Anders Lundblad, Sparbanken Skåne
Eslöv, 0413-295 67,
anders.lundblad@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJARE Carina Ingela Jeanette Dahl, Leif Jonny Dahl

SÄLJAREN BERÄTTAR Vårt hem på Solvägen är en plats fylld av värme, skratt och minnen. Här har vi haft många härliga stunder tillsammans, både inne och ute. Sommarens fester och kvällar har vi ofta varit på den stora uteplatsen eller i det mysiga uterummet. Trädgården för oss är både avkoppling och lek, där barn och barnbarn sprungit omkring under åren. På sensommaren har vi plockat äpplen direkt från träden, och blomstrande växter ger alltid en färgsprakande och harmonisk känsla.

Vi älskar läget – det är bara en kort promenad till Trollsjöns vackra omgivning, och ändå har vi nära till centrum och skolorna. Här finns den perfekta balansen mellan stadens liv och naturens lugn.

Det här har verkligen varit ett hem för oss, och vi hoppas att nästa familj också ska få uppleva den värme och gemenskap vi har haft här.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Trollsjöområdet som ligger väldigt centralt, är ett stort parkområde runt Trollsjön. Området består av mestadels villabebyggelse. Vid Trollsjön finns en stor och välbesökt lekplats. Här finns även Café Våfflan som är öppet under sommarhalvåret. Vid Trollsjön anordnas under året en hel del aktiviteter, både för vuxna och barn. I området finns även en 18-håls discgolfbana.

I området finns Ekebackens förskola, grundskolan Västra Skolan och den nyrenoverade högstadieskolan Ekenässkolan.

Eslöv har även andra förskolor och grundskolor samt Carl Engströmgymnasiet som tillsammans med vuxenutbildningen och yrkeshögskolan, bildar utbildningscentrumet Carl Engström-skolan. Eslöv har även en omtyckt folkhögskola.

Eslöv är en utmärkt pendlingsort tack vare dess goda tåg- och bussförbindelser. Man tar sig exempelvis till Lund på ca 15 min, Malmö på 30 min och Köpenhamn når man på ca 1 timme. Inom Eslöv finns också två stadsbusslinjer.

I Eslöv finns ett stort utbud av affärer. Flera av de större kedjorna finns här, men även mindre och unika butiker. I tätortens östra del finns handelsområdet Flygstaden, med allt från matbutik, gym, bensinmack, klädaffärer och mycket annat. Kring Stora Torg i centrum finns flera restauranger, caféer och pubar. Flera av dessa har uteservering under sommarmånaderna.

Eslöv har ett populärt friluftsbad som heter Karlsbadet, med både inomhus- och utomhusbassänger samt bowlinghall. I närheten finns även padelhall samt banor för pickleball. Vid Trollsjön finns Ekevalla idrottsplats.

ANSVARIG MÄKLARE

CHRISTOFFER THURESSON 070-835 77 52

MEJL christoffer.thuresson@fastighetsbyran.se



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. Ansvarat 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 svärvillkor 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 skadas 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 kontraktssdagen. 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 Eslöv

Södergatan 2 A, 24130 Eslöv,
0413-600 30, fastighetsbyran.com/eslov
Christoffer Thuresson, 070-835 77 52
christoffer.thuresson@fastighetsbyran.se