



Vallby/salarp, Simrishamn

Vallbyvägen 145



OMRÅDE

Österlen

ÖSTERLEN har en otroligt vacker natur. Det skiftande blåa havet, de pittoreska fiskelägena, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen. Österlen har allt att önska av ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationerna är bra och all service finns nära – allt för en enkel vardag och härliga lediga helger.

PÅ ÖSTERLEN råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Det är något speciellt med att kunna ta en promenad längs kuststräckan helt allena eller njuta av folkmyllret längst kroggatan, kontrasterna är häftiga. Den magiskt vackra naturen, de förtjusande matupplevelsorna och det stora utbudet av aktiviteter gör Österlen till en riktig pärla.

OVAN Brantevik

HÖGER Gamla Simrislund

VÄNSTER Österlenska slätten



"Att bo och verka på Österlen är
en fröjd"



OVAN Bildtext.



Ansvarig mäklare

Linda Dahl

Med många års säljerfarenhet, positivt synsätt och en ärlig kommunikation guidar jag dig genom din bostadsresa - oavsett om du ska köpa drömboendet eller sälja ditt nuvarande hem

Efter över ett decennium i försäljning har jag lärt mig att framgång inte bara handlar om siffror. Det handlar om förtroende, lyhördhet och en rak och öppen dialog. Mina kunder brukar beskriva mig som positiv, närvarande och ärlig – tre egenskaper jag alltid strävar efter att bära med mig i varje möte.

Att jag själv flyttat ut på hästgård men uppväxt i storstan ger mig en särskild förståelse av att hitta rätt plats – där både hjärta och vardag får plats att växa. Oavsett om du letar efter en central lägenhet, charmig villa eller lantligt boende hjälper jag dig med fullt engagemang, från visningen till sista handslaget. Välkommen att höra av dig – så pratar vi mer om hur jag kan hjälpa just dig.

073-424 53 53
linda.dahl@fastighetsbyran.se



Välkommen till Vallbyvägen 145, Vallby/salarp, Simrishamn

Välkommen till Vallbyvägen 145 – ett pampigt och charmfullt hem på en solig hörntomt med böljande fält som granne. Här väntar sju rymliga rum med vackra originaldetaljer, eldstad och renoverat kök samt två stilfullt renoverade badrum.

Den lummiga tomten bjuder på flera uteplatser, trädäck med utsikt och fruktträd. Ett naturnära boende nära Simrishamn, Ystad och Österlens stränder – fullt av karaktär, rymd och livskvalitet.

2 495 000 kr

Antal rum 7 varav 4 sovrum

Byggnadsår 1938

Boarea 156 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)

Biarea 125 kvm

Adress Vallbyvägen 145

Webbnummer 6350-15765

Ansvarig mäklare

Linda Dahl 073-424 53 53

linda.dahl@fastighetsbyran.se













OBJEKTSBESKRIVNING

Vallbyvägen 145

ALLMÄNT Välkommen till Vallbyvägen 145 – ett pampigt och karaktärsfullt hem på en eftertraktad hörntomt, där böljande fält blir din närmaste granne och frihetskänslan är påtaglig redan från uppfarten. Här får du en generös och välplanerad bostad med hela sju rum, varav 4–5 sovrum, som enkelt rymmer både familjeliv, umgänge och egna intressen.

Huset bjuder på vackra tidsenliga detaljer som trägolv, bröstpanel och synliga bjälkar, vilket skapar en varm och inbjudande atmosfär. Den centralt placerade eldstaden värmer både kropp och själ under årets kyligare dagar och blir ett naturligt nav i hemmet.

Under de senaste åren har bostaden uppdaterats med bland annat nya fönster, nytt tak, ny el, ny värmepump, två stilfullt renoverade badrum, nytt kök och fräscha ytskikt – ett hem där du kan flytta in och börja trivas från första stund.

Den stora och lummiga tomten är en oas för den som uppskattar natur och trädgårdsliv. Här finns flera uteplatser för grillkvällar och sociala stunder, ett fantastiskt trädäck i norrläge med milsvid utsikt över Skånes böljande landskap, samt gott om plats för barnens lek. För den odlingsintresserade finns

valnötsträd, magnolia, äppelträd, jordgubbar, hallon och utrymme för ännu mer grönska – en trädgård att leva i, inte bara titta på.

Läget i Vallby kombinerar landsbygdens lugn med nära avstånd till allt du behöver. Här bor du naturnära men ändå bekvämt nära Simrishamn, Ystad och charmiga Hammenhög med full service. Österlens kritvita sandstränder når du enkelt med bil – perfekt för sommarbad, promenader och avkoppling.

Vallbyvägen 145 är ett hem med både själ, rymd och livskvalitet. Ett boende där både vardag och drömmar får plats att växa. Varmt välkommen att uppleva det på plats!

ENTRÉ OCH HALL Vi välkomnas in i en rymlig hall med avhängningsmöjligheter samt förvaring. Trägolv, bröstpanel och tapetserade väggar. Trappen till ovanvåningen.

VARDAGSRUM Till vänster från hallen finner vi stora sällskapsytor. Valv som förbinder matrum med sällskapsrum. Här finns gott om plats för både matbord samt soffgrupp. Ljusa trägolv och målade väggar, fönster i norr med utsikt över fälten. Edstaden skapar



en mysig och varm atmosfär. Utgång till ett generöst trädäck med kvällssol och fantastisk utsikt.

KÖK Ikeakök renoverat 2016-2017. Köksinredning i grått med spegelluckor och vitrinskåp, vitt kakel. Laminatgolv och målade väggar. Maskinell utrustning i form av diskmaskin, håll, fläkt, ugn samt kyl&frys. Plats finns för matbord.

BADRUM Kaklat badrum med mörkt klinker på golvet. Dusch, kommod, WC, skåp för förvaring.

SOVRUM Praktiskt med ett sovrum på entréplan. Trägolv och målade väggar.

OVANPLAN - ALLRUM Trappa upp från hall till allrum med kupa åt söder. Parkettgolv, målade väggar, framtagna bjälkar.

OVANPLAN - BADRUM Helkaklat badrum med mörkt klinker och vitt kakel. Takfönster åt norr. Dusch med glasväggar, WC, kommod samt skåp för förvaring.

OVANPLAN - SOVRUM Gavelsovrum åt väster. Gamla fina trägolv och målade väggar. Här är förberett för garderobsvägg i söder.

OVANPLAN - SOVRUM Två gavelsovrum åt öster. Parkettgolv och målade väggar. Det finns också ett utrymme som har använts som "kök". Detta skulle kunna användas som ytterligare ett

sovrum eller förlängning av allrum.

KÄLLARE Man når källaren utifrån. Garage. Här finns gott om utrymme för förvaring. Delvis renoverad tvättstuga med tvättmaskin.





LÄGENHET

ANTAL RUM 7 varav 4-5 sovrum

BOAREA 156 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 125 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.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP 1 ½ plan med källare

BYGGNADSÅR 1938

FÖNSTER 3-glas

UPPVÄRMNING Luft/ vattenvärmepump samt eldstad.

VENTILATION Självdrag

ENERGIDEKLARATION Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.

EKONOMI

2 495 000 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.

DRIFTSKOSTNAD 41 558 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 30 261 kr

Renhållning: 1 734 kr

Försäkring: 4 342 kr

VA-förbrukning: 5 221 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

ELFÖRBRUKNING 9 792 kWh/år

NÄTBOLAG Eon

ELLEVERANTÖR Eon

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

BANKKONTAKT Kontoret, Sparbanken Skåne (Simrishamn), simrishamn@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Gröna fält. Klarblå himmel. Två kilometer väster om den mycket välbevarade medeltidsborgen Glimmingehus ligger Vallby. Byn ligger runt vägkorsningen där ena vägen leder från Glimmingehus till Hammenhög medan den andra, en ganska smal och slingrande väg, förbinder riksväg 11 med Borrby. Bebyggelsen består av gårdar samt låga gatehus. Byborna kan sägas vara en blandning av lantbrukare, konstnärer, entreprenörer och sommarboende. Närmaste större ort med skola och annan service är Hammenhög en knapp halvmil västerut och Borrby en halvmil söderut. Mitt emellan Hammenhög och Vallby ligger den populära gårdsbutiken Gunnarshög där man pressar rapsolja och förädlar till ett brett sortiment som lockar många besökare. Simrishamn ligger ungefär en mil nordost om Vallby. Avståndet till badstranden vid Borrby strand är också ungefär en mil.

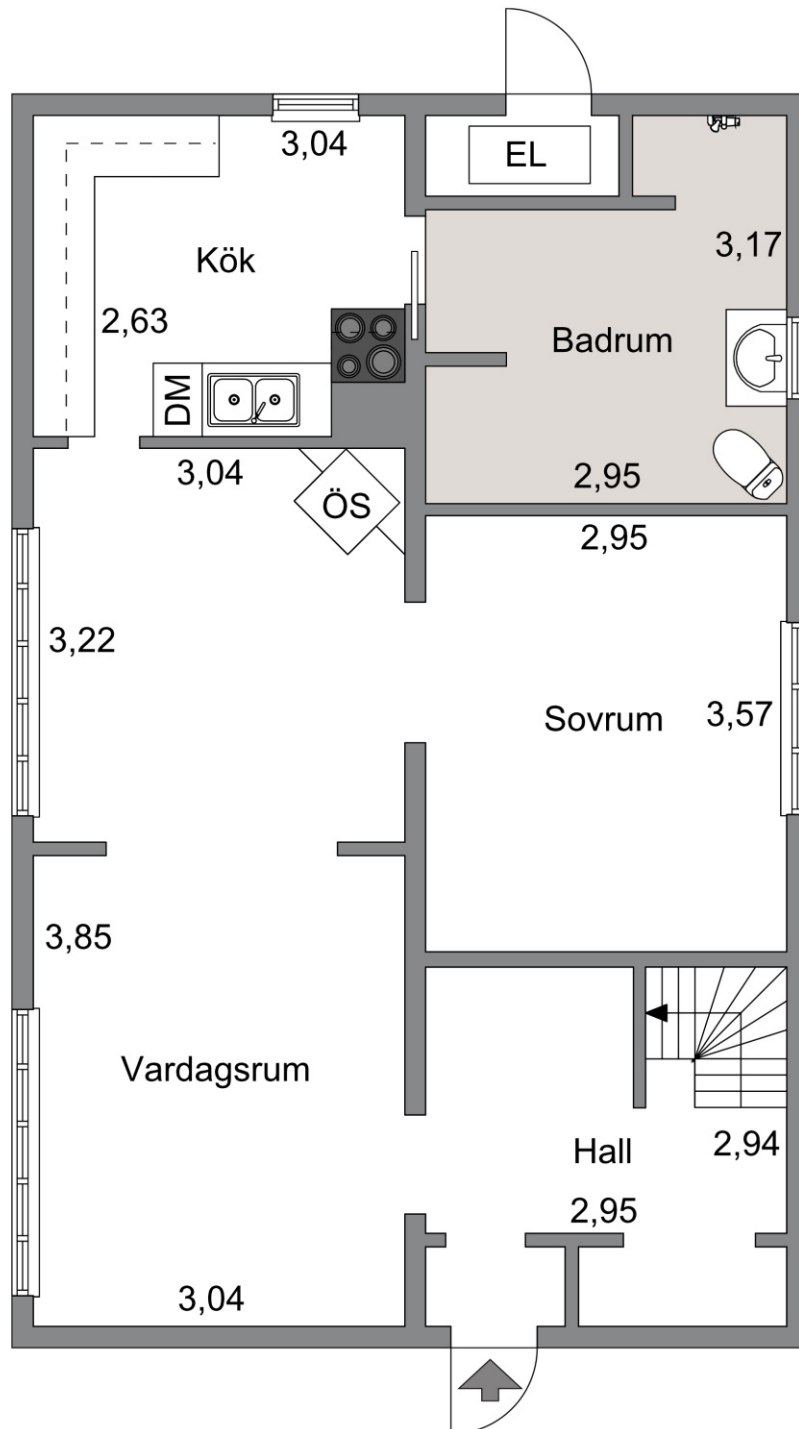
ANSVARIG MÄKLARE

LINDA DAHL 073-4245353

MEJL linda.dahl@fastighetsbyran.se

PLANLÖSNING

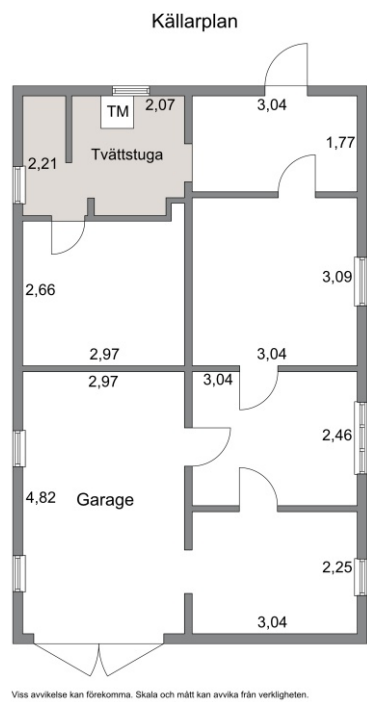
Entréplan



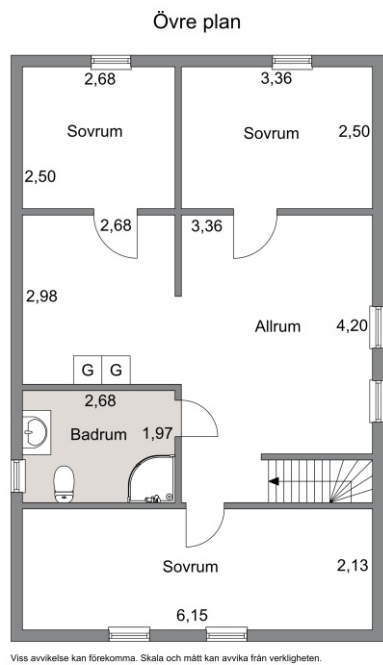
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

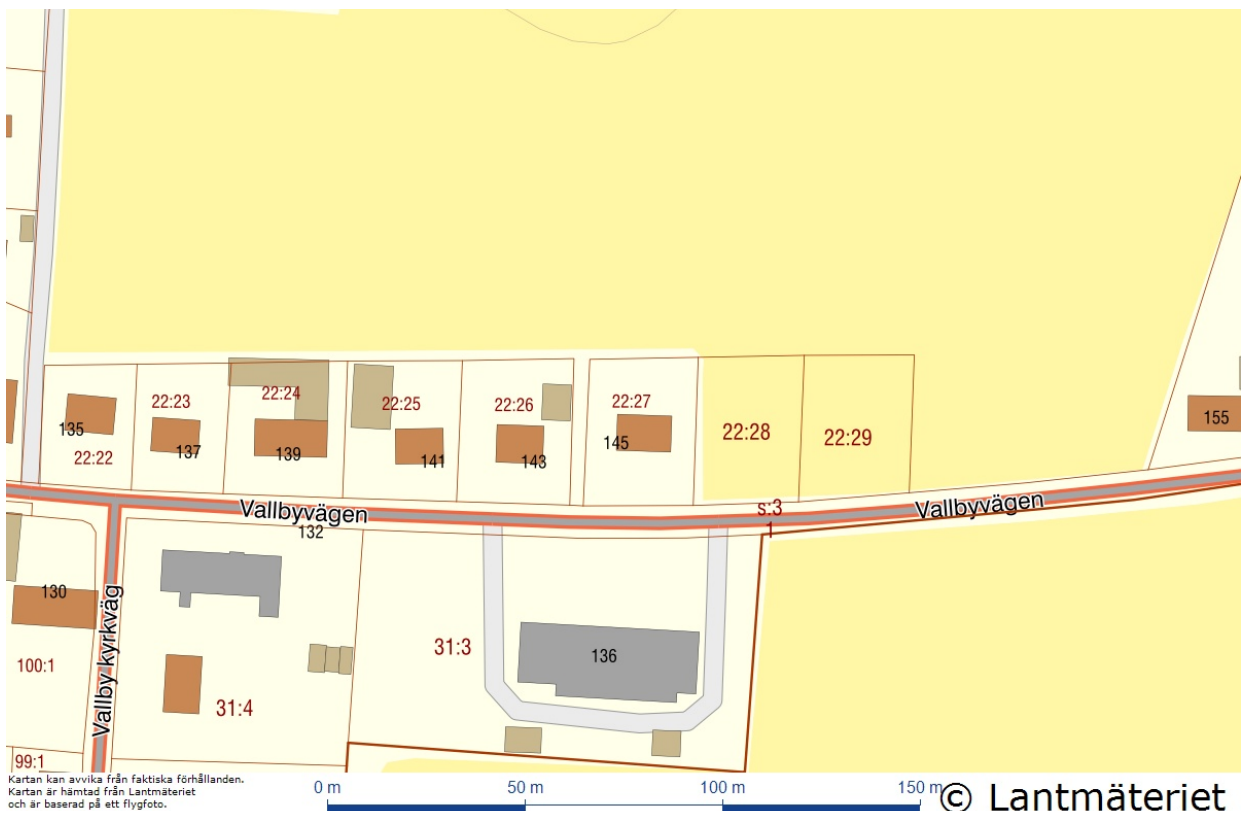
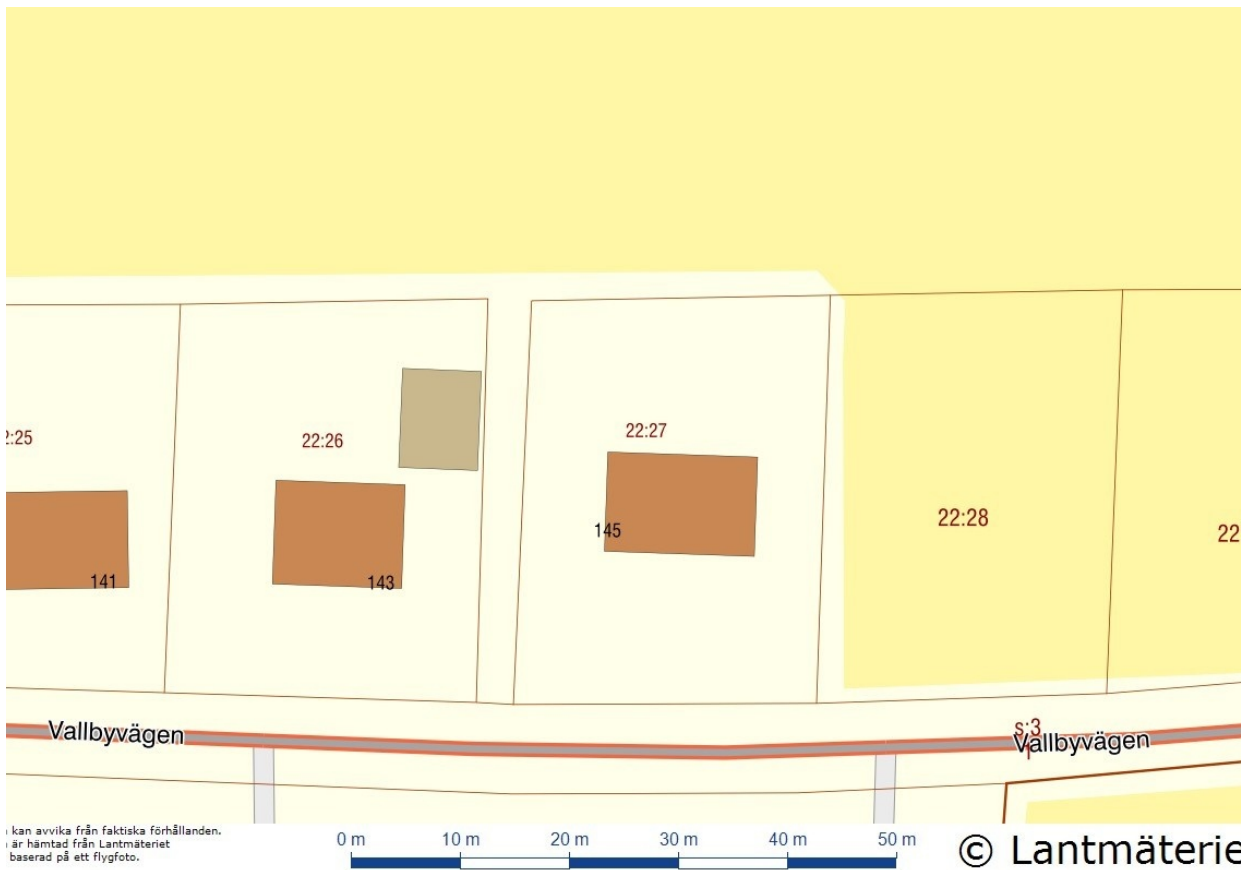
PLANLÖSNING

PLAN 1



PLAN 2







Scanna QR-koden
för att läsa mer om
erbjudandet eller
kontakta oss.

Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.

Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 6 månaders räntefritt handpenningsslån
- 3 månaders kostnadsfri personförsäkring
- 3 månaders kostnadsfri boendeförsäkring

Erbjudandet gäller dig som har tillträde till och med 30 april 2026.

Har du frågor eller funderingar? Hör av dig!

Räkneexempel för räntefritt handpenningsslån: Ett handpenningsslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

Sparbanken
Skåne













Frågelista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan åberopas av köparen som fel i fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Simrishamn Vallby 22:27 med adress Vallbyvägen 145, 27656 Hammenhög

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 2015

Finns nödvändiga bygglov? ☐ Nej ☐ Ja ☒ Vet ej

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

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 2

Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när *Nya fönster med isolerglas i hela fastigheten, 2016-2019*

Köksrenovering 2016

Takomläggning söder 2015

Takomläggning, norr samt målning av plåtarbete 2025

Stuprännor, stenkistor 2018

Badrum bottenvåning 2016

Badrum ovanvåning 2018

Ny el och elcentral fr 2016 och framåt

Altan 2016

Isolering vind (lösull) 2019

Putsning av förråd samt tvättstuga i källaren 2020

Putsning fasad samt veranda 2023

Målning av fasad 2024

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☒ Ja

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☒ Nej ☐ Ja ☐ Vet ej

Kommentar *Fackman har utfört lagenliga moment och godkänt den övriga renoveringen av våtutrymmen*

Fastighetens skick

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande:

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med dränering/fuktskydd? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med elsystem? ☒ Nej ☐ Ja

Dålig vattenkvalité? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med vattentillgång? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med avloppssystem? ☒ Nej ☐ Ja

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

Förklara vad *Plåtkaminen behöver bytas, fungerar dock i nuläget. Skorsten ua*



Andra fel/brister på fastigheten eller annat som kan tänkas vara av betydelse för köpare? ☒ Nej ☐ Ja

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

Frågelistan besvarades 2025-05-28 av Elisabeth Silve

Fast och lös egendom

Grundregeln är att de tillbehör som fanns på fastigheten när den visades för köparen ska ingå i köpet. Om säljaren tänker ta med sig vissa tillbehör vid flytten måste spekulanterna informeras om det i god tid och dessa undantag måste skrivas in i kontraktet.

Bostadsrätter är lös egendom

För att avgöra vad som ingår i köpet brukar man normalt tillämpa samma tillbehörsregler som rör fastigheter. Nedanstående uppräkningslista är inte komplett men ger exempel på sådant som köparen normalt räknar med ska ingå i köpet.

BYGGNADSTILLBEHÖR

- | | |
|---|---|
| – Kranar | – Ledstång |
| – Kontakter | – Spis, spisfläkt |
| – Värmepanna | – Kyl, frys, sval |
| – Element | – Diskmaskin |
| – Braskamin | – Inbyggd mikrovågsugn |
| – Gnistgaller | – Toalett- och badrumsinredning |
| – Brandredskap | – Badkar |
| – Brandvarnare | – Badrumsskåp |
| – Tjuvlarm | – Porttelefon |
| – Alla dörrnycklar | – Duschkabin |
| – Innanfönster | – Tvättmaskin |
| – Fönsterluckor | – Torkskåp, torktumlare |
| – Persienner | – Mangel |
| – Markiser | – Fasta skåp och hyllor i förrådsutrymmen |
| – Gardinfästen av standardtyp | – Centraldammsugare |
| – Fönsterbrädor | – TV- och parabolantenn, åskledare |
| – Dörrklocka, dörrkläpp | – Utomhusbelysning |
| – Hatthylla | – Fast monterad stege |
| – Heltäckningsmattor | – Infravärme |
| – Fasta garderober inklusive inredning | |
| – Fast armatur i kök, hygien- och förrådsutrymmen | |

FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Bostadsbyggnad
- Uthus
- Garage
- Växthus
- Friggebod
- Hundgård, hundkoja
- Lekstuga
- Flaggstång med lina
- Solur
- Trädgårdsfontän
- Armatur i trädgården
- Staket, stängsel och grindar
- Sandlåda
- Brevlåda
- Torkvinda, piskställning
- Fast gungställning
- Fågelholkar
- Träd och buskar
- Brygga
- Bojstenar och boj
- Ledningar för gas, el, vatten och avlopp
- Söptunna
- Oljetank

I **lagen** anges dels vad som är fast egendom, dels anges ett antal exempel på vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och som därmed ingår i fastighetsköpet, om inget annat är avtalat. Allt som inte omfattas av dessa regler är lös egendom som säljaren har rätt att ta med sig. Lagens uppräkningslista av vad som är byggnads- och fastighetstillbehör är dock inte fullständig och har inte kompletterats med moderna tillbehör.

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. 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 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 "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 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 felregel 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 reklamrar 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.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren 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. Ångerrätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren 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 uppdraagsgivaren har ångerrätt 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 ångerfristen.

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 uppgifter 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

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 fördjudade 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 Simrishamn

Kristianstadsvägen 1, 27234 Simrishamn,
0414-107 93, fastighetsbyran.com/simrishamn
Linda Dahl, 073-424 53 53
linda.dahl@fastighetsbyran.se