VARUDEKLARERAT

ÖDSMÅL

Lasshammar 118

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

ÖDSMÅL

Lasshammar 118

ANTAL RUM & STORLEK 5 rok, 150 + 49 m²

TYP Villa

BYGGNADSTYP 1 1/2 plan med källare

UPPLÅTELSEFORM Äganderätt

TOMT 5448 m²

BYGGÅR 1921

PRIS 4 595 000 kr Utgångspris

VARUDEKLARERAT
Försäkring som täcker eventuella dolda fel i huset och ger trygghet till både säljare och köpare. Läs mer i bilaga eller på svenskfast.se/varudeklarerat.

ANSVARIG MÄKLARE

ANNA-KARIN VERNBERG
Fastighetsmäklare

DIREKT 0303-814 02
BOBUTIK 0303-814 00
anna-karin.vernberg@svenskfast.se

ASSISTERANDE

MARIA ÅHLIN
Mäklarassistent/Fastighetsmäklare

DIREKT 0303-25 00 22
BOBUTIK 0303-814 00
maria.ahlin@svenskfast.se

Det är inte konstigt att många är svaga för sekelskifteshus – den tidlösa atmosfären och utsmyckande detaljerna skapar en känsla som få kan motstå. På Lasshammar 118 finner du detta välbevarade hus om fem rum och kök.

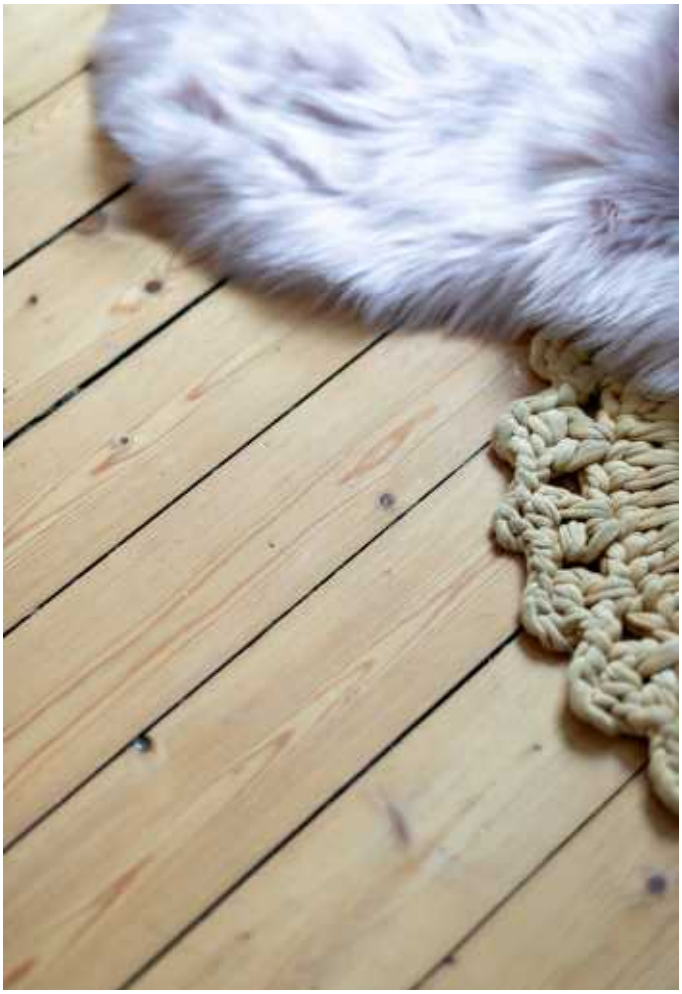
Entréplan

PeakPerformance
HELLY HANSEN

Norrahammar
RIS
OTTO
SALT

Övreplan

146

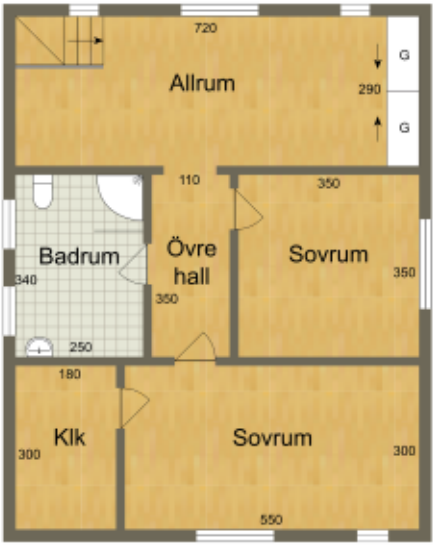


118

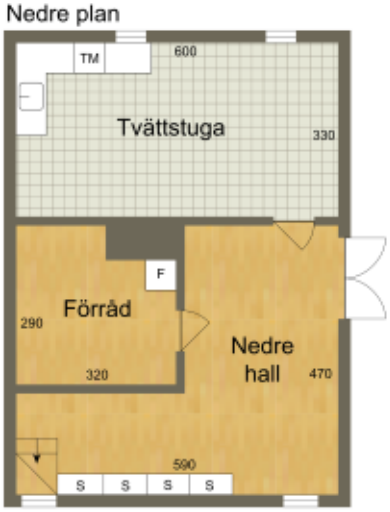
PLANRITNING

Entréplan

Övre plan



Nedre plan



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalenlig

Objekts-beskrivning

Det är inte konstigt att många är svaga för sekelskifteshus – den tidlösa atmosfären och utsmyckande detaljerna skapar en känsla som få kan motstå.

Detta boende passar perfekt för dig som letar efter villa och lockas av klassisk sekelskiftescharm. Här finns ett välbevarat och lantligt hus som byggdes 1921 med alla tänkbara detaljer från början av förra århundradet. Med en yta om totalt 199 kvadratmeter bor du både bekvämt och stilrent här på Lashammar 118. På landet, men ändå så nära stan, kommunikationer och salta bad!

Det första som möter dig i huset är en stor, inbjudande och praktisk hall med mindre klädkammare, klinker med golvvärme och gott om plats för jackor och skor. Vidare finns ett charmigt vardagsrum, tre sovrum samt ett tidstypiskt och mysigt kök med bra förvaringsmöjligheter, fönster och altandörrr mot den härliga altanen och den vackra trädgården, skafferi och plats för matbord och stolar. Huset har en fin gästtoalett och ett stort och funktionellt badrum med dusch. Här finns också en stor och praktisk källare med bla groventré, förvaring och en stor tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, härliga fönster och tvättlinor.

Huset står på en stor, lättskött och barnvänlig tomt med fruktträd, bärbuskar, välskött gräsmatta, stora gräsytor och gammalt förråd med lekstuga på ovanvåningen. En gammal matkällare finns också med många möjligheter. Här finns även ett isolerat dubbelgarage samt ett praktiskt verkstad och vedförråd.

VARUDEKLARERAT

Detta hus är varudeklarerat! Huset är besiktigat för försäkringen Varudeklarerat. Ett ingående besiktningsprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren.

PLANLÖSNING

Hall.

Den stora, inbjudande och praktiska hallen öppnar upp och välkomnar både boende och gäster med vita väggar och mörkt klinkergolv med golvvärme. Här finns det mesta man kan kräva av en hall, såsom hatthylla, gott om plats för jackor och skor och en inbyggd mindre klädkammare för förvaring.

Gästtoalett.

Husets gästtoalett går i maritim stil har toalett, kommod och spegelskåp.

Kök.

Det tidstypiska och mysiga köket har vackert mönstrad tapet och charmigt äldre plankgolv samt ett äldre skafferi för alla godsaker man behöver inför de härliga middagarna och bullkalasen man vill ha. Från köket tar du dig ut på den härliga altanen för alla mysiga grillkvällar. Utrustningen består av spis, ugn, diskmaskin och kombinerad kyl/frys. I övrigt erbjuder köket bra förvaringsmöjligheter, fönster mot trädgården så att man har uppsikt över barnen och plats för matbord och stolar.

Vardagsrum.

Vardagsrummet är husets givna samlingspunkt – ett charmigt rum med charmigt äldre plankgolv och grå väggar. Här erbjuds fönster åt två håll och en nyinstallerad kamin för ruggiga höstkvällar att mysa framför.

Matrum.

I anslutning till vardagsrummet hittar du ett inbjudande matrum liknande en punschveranda. Här kan högtidliga middagar eller varför inte bara en spelkväll med familj och vänner. Oavsett är det ett rum som gjort att umgås i. Här finns plankgolv och mönstrad tapet samt stora fönster åt tre håll, såklart.

Sovrum 1.
Från vardagsrummet når du husets master bedroom – ett stort och rogivande rum med plankgolv och tapetserade väggar. Rummet har platsbyggda garderober, vackra snickerier, platsbyggda hyllor och bänk. Detta kan istället användas till bibliotek, kontor eller gästrum utefter egna behov.

Allrum.
En våning upp hittar ni detta fina och mysiga rum som har plats för soffgrupp. Ett allrum med gråmålad träspontpanel och charmigt äldre plankgolv.

Sovrum 2.
Ett något mindre och lättmöblerat sovrum med fint ljusinsläpp och plats för säng och skrivbord. Fondvägg och har plankgolv. Fungerar utmärkt som barnrum, gästrum, kontor eller avlastningsrum.

Sovrum 3.
Ett stort och rogivande sovrum med klädkammare, vacker utsikt och plats för exempelvis bäddsoffa och skrivbord. Detta rum med fondvägg och plankgolv passar även utmärkt som master bedroom om man föredrar det.

Badrum.
Stort och funktionellt badrum med toalett, kommod, badrumsskåp och duschvägg på övre plan. Här ligger klinkergolv i terrakotta som går fint ihop med rummets väggar i vitt kakel.

Källare.
Trappan i köket leder er ner till källaren. Här finns massor med förvaringsutrymme, groventré och husets tvättstuga. Denna är stor och praktisk, med tvättmaskin, härliga fönster med djupa valv i den 100 år gamla grundmuren. Här finns generösa arbetsytor och tvättlinor. Groventrén är placerad under matsalen och det gör att du har möjlighet att förvara t ex ved under tak.

Garage.
Garaget är stort! Förutom att det är ett isolerat dubbelgarage finns här en relativt stor verkstad, loft och en stor vedbod.

BYGGNAD

Antal Rum
5 rok

Antal Sovrum
3

Boarea
150 m²
Boareauppgift enligt: Säljaren
Ingen faktiskt mätning är gjord. Om kvadratmeter är avgörande rekommenderas en mätning.

Biarea
49 m²

Tomtarea
5448 m²

Byggår
1921

Byggnadssätt
Vatten: Enskilt vatten året om
Avlopp: Enskilt avlopp
Bjälklag: Trä
Fasad: Stående träpanel
Fönster: 2- och 3-glasfönster isoler
Grund: Betong
Grundmur: Huggen sten
Stomme: Trä
Ventilation: Självdrag.
Övrigt: Nytt avlopp (2020)

Stor härlig altan på baksidan av huset i sydvästligt läge där du kan njuta av solen hela eftermiddagen och kvällen.

Om/tillbyggnad
2009.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Upplåtelseform
Äganderätt.

Adress
Lasshammar 118, Ödsmål

Fastighetsbeteckning
STENUNGSUND LASSHAMMAR 1:2.

Kommun
Stenungsund

Övriga byggnader
Fastigheten har ett stort dubbelgarage med vedbod, stort loft samt snickarbod.

Gemensamhetsanläggningar
Stenungsund Grinnerås Ga:1.

TV/Internetanslutning
Fiber installeras enligt plan under januari (2020).

EKONOMI

Pris
4 595 000 kr Utgångspris

Taxeringsvärde
Taxeringsvärdet är 1 600 000 kr (fastställt 2018) varav byggnadsvärde 1 075 000 kr, markvärde 525 000 kr. Värdeåret är 1949.
Standardpoäng: 34

Typkod
220, Småhusenhet, bebyggd.

Beskrivning
Huset byggdes 1921.

Driftkostnad
Total driftkostnad: 26 385 kr/år
Antal personer i hushållet: 2

Fördelas enligt följande:
Försäkringar: 5 500 kr/år
Renhållning: 1 855 kr/år
Vatten och avlopp: 1 300 kr/år
El: 17 730 kr/år
Utöver ovanstående eventuella driftskostnader tillkommer fastighetsskatt med belopp om 8 049 kr.

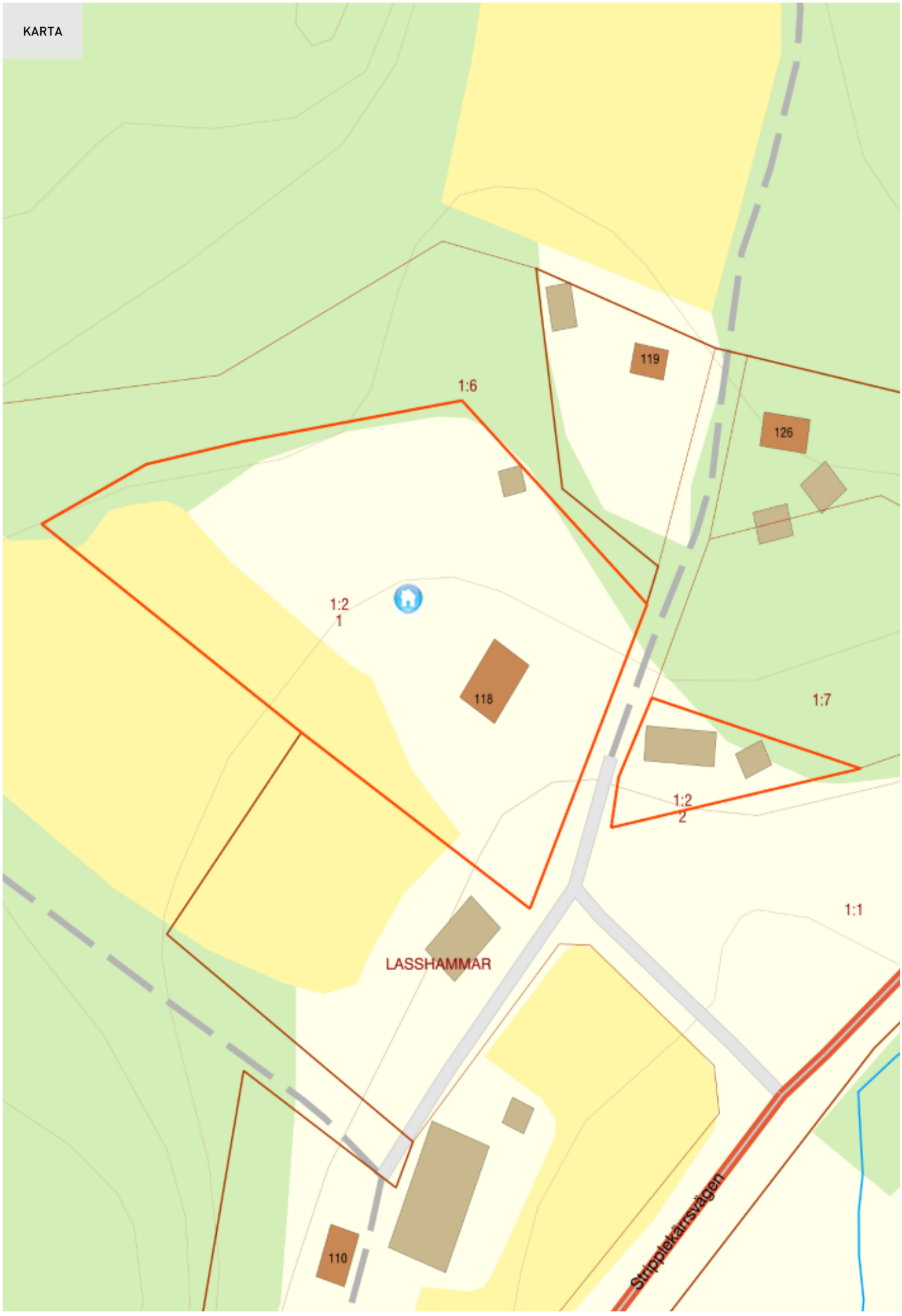
Årlig elförbrukning: 8 637 kWh/år

Uppvärmning
Bergvärmepump och kamin.

Pantbrev
Det finns 10 st pantbrev uttaget om sammanlagt 2 125 000 kr.

Boendekostnadskalkyl
Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Om du önskar en boendekostnadskalkyl - meddela mäklaren.
Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

KARTA


119
1:6
126
1:2
1
118
1:7
1:2
2
1:1
LASSHAMMAR
110
Stripplekärrsvägen

Bilagor

Följande dokument
är bifogade.

Frågelista

Juridisk information Fastighet Köpare

Våra samarbetspartners

Varudeklarerat Hus

ServiceScore

Barncancerfonden

Egna anteckningar

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Frågelista - fastighet

Säljare

Marcus Seidel
Lina Landgren

Objekt

Fastigheten STENUNGSUND LASSHAMMAR 1:2 med adressen Lasshammar 118, 44495 Ödsmål

Frågor att besvara om fastigheten

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?
2017-09-14

1 b. När är byggnaden uppförd?
1921

1 c. Finns erforderliga bygglov samt slutbesked/slutbevis för uppförda byggnader?
Ja

1 d. Har energideklaration gjorts? När?
Ja, 2016

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när?
Nej

2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?
Tilläggsisolering av befintligt garage samt installation av värmepump (höst/vår 2017-2018). Installation av vedkamin i vardagsrummet (våren 2018).

3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?
Nej

4 a. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?
Nej, nytt avlopp (omläggning) under uppbyggnad

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?
Ja

5 a. Om egen brunn finns, har så vitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?
Nej

5 b. Har provtagning skett? När?
Ja 2016

5 c. Antal personer i hushållet: 2, tidigare 4

MSF SF 1.0 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Stenungsunds Fastighetsförmedling
Box 123
444 22 Stenungsund

Telefon 0303-814 00

6. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?

Nej

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Nej

8 a. Har företrädare för myndighet (t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej

8 b. Har kontroller utförts avseende:

Radon (__) Ja (X) Nej När?

Skorsten (X) Ja (__) Nej När?

Har något särskilt framkommit vid dessa kontroller?

Nej

9. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens

situation.

Nej

10. Hur många nycklar finns det totalt till fastigheten?

4-5 st uppsättningar

Svarens innebörd

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

MSF SF 1.0 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Stenungsunds Fastighetsförmedling
Box 123
444 22 Stenungsund

Telefon 0303-814 00

Juridisk information

Till dig som köper fastighet

OBJEKTSBESKRIVNING

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren kontrollera om uppgiften stämmer.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både köparen och säljaren när uppdraget upphör, d v s vanligtvis på tillträdesdagen.

KONTRAKTET ÄR BINDANDE

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av Jordabalken vara uppfyllda. Kontraktet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om fastigheten som överlåts och om priset. Vidare ska kontraktet innehålla en förklaring om att överlåtelsen av fastigheten sker genom kontraktet (överlåtelseförklaring). Kontraktet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett köpekontrakt där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande kontrakt som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Detta innebär också att det inte finns något köp innan formkraven är uppfyllda och att den part som undertecknat kontraktet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat kontraktet, samt att kontraktet manifesterats utåt (exempelvis genom att det kommit tillbaka till mäklaren i original).

Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i kontraktet för att vara giltiga. Situationer som kan behöva regleras genom s.k. svävarvillkor är exempelvis villkor om lån eller försäljning för köparen, köp av ny bostad för säljaren eller besiktning.

En sista dag ska alltid anges till vilken svävarvillkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om svävarvillkor ska finnas i kontraktet eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna.

Säljare har fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan en spekulant som kräver t ex ett besiktningsvillkor och en annan spekulant som inte har det kravet, oavsett vem som lagt det högsta budet.

FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken definieras vad som är fast egendom. Det som inte är fast egendom är istället lös egendom. I lagen definieras även vad som anses utgöra tillbehör till fast egendom, sk fastighetstillbehör (exempelvis byggnad eller på rot stående träd).

Till byggnad finns det även särskilda byggnadstillbehör. Såväl fastighetstillbehör som byggnadstillbehör ingår i köpet i den mån de fanns vid tidpunkten för kontraktsskrivningen, om inte annat avtalats.

Ingår hatthyllan i köpet?

Exempel på byggnadstillbehör är badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlarm, fönstergaller, hatthylla, nycklar och porttelefon. Dessa anses endast vara tillbehör om de faktiskt finns på kontraktsdagen. Det som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annant avtalats. Säljaren kan alltså inte tvingas tillföra något som inte fanns när kontrakt skrevs, även om de hade utgjort tillbehör om de hade funnits vid kontraktsskrivningen.

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att

NOVEMBER 2017

egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet. Om det t ex finns en tvättmaskin i bostaden kan köparen räkna med att den lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om det och detta bör även dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om t ex köparen inte vill ha säljarens tvättmaskin, då måste det tas med i avtalet. I annat fall kan inte köparen i efterhand kräva att säljaren tar bort tvättmaskinen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av ett småhus som huvudregel uppvisa en högst tio år gammal energideklaration för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vi annonsering. Boverket kan utfärda vite mot säljare som inte tillhandahåller en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning. Om det inte finns någon energideklaration har köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

FINANSIERING AV KÖPET OCH BOENDEKOSTNADSKALKYL

Som köpare är det av yttersta vikt att ha sin finansiering av köpet ordnad innan bindande avtal sluts. Om avtalet inte innehåller något villkor om finansiering kan köpet inte återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

Enligt Jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastighetens skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktsdagen.

För sådana fel som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning av fastigheten är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Särskilt om anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig.

Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att fastigheten är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder. [1.]

1) Försäkringen gäller både då mäklaren förmedlar bostäder samt förmedling av Svensk Fastighetsförmedlings centrala tilläggstjänster.

TILLÄGGSTJÄNSTER

En mäklare får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuell ersättning för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

JOURNAL

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

REKLAMATION AV MÄKLARTJÄNSTEN

Om en köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insett eller bort ha inse de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.

Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från skadetidpunkten (preskription).

Vem kan pröva tvist med mäklaren?

Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Information om uppförandekoder

Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Mer information

www.svenskfast.se
www.fmi.se
www.maklarsamfundet.se
www.frn.se

NOVEMBER 2017

Våra samarbetspartners

Läs mer om de tilläggstjänster som är en del av vår mäklartjänst på svenskfast.se

BOLÅN

Tillsammans med våra samarbetspartners SEB, Swedbank och Nordax erbjuder vi förmånliga bolån. [1]

VARUDEKLARERAT

Ett varudeklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Köparen får ett starkt försäkringsskydd och säljaren slipper flera kostsamma efterräkningar i 10 år efter bostadsaffären. Vi är enda mäklarfirman som erbjuder Varudeklarerat. [1]

AREAMÄTNING

I samarbete med Anticimex erbjuder vi en korrekt uppmätning av bostadens yta, vilket undanröjer risken för framtida tvist mellan köpare och säljare. [1]

BOSÄKRAT

Innebär att Anticimex gör en besiktning av bostadsrättens skick och risker för skador. Bosäkrat är därför en "märkning" som visar att det finns ett protokoll med information om bostadsrättens skick och risker för fuktskador. Köpare och säljare kan därmed undvika tråkiga diskussioner om exempelvis fuktskador i efterhand. [1]

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska alla småhus ha en giltig energideklaration innan de säljs, med information om energiprestanda och åtgärder som kan göras för att minska energiförbrukningen. Tillsammans med vår samarbetspartner Anticimex hjälper vi säljaren att ta fram denna. [1]

EL

Vi erbjuder genom Vattenfall ett konkurrenskraftigt elavtal. [1]

HEMLARM

Genom Sector Alarm kan vi erbjuda ett konkurrenskraftigt larmpaket. [1]

HEMFÖRSÄKRING MM

Genom Trygg-Hansa kan vi erbjuda flera olika försäkringar t ex villa-, fritidshus- och hemförsäkring. [1]

ANNONSERING

Hemnet är Sveriges populäraste sajt för bostadssök. Den som säljer via oss erbjuds därför möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. [2]

1) Fastighetsmäklaren erhåller ingen ersättning vare sig direkt eller indirekt vid förmedling av erbjudandet.
2) Mäklarföretaget uppbär vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB en ersättning motsvarande 50 % av annonspriset.

SEPTEMBER 2019

Grattis!

Du tittar just nu på ett Varudeklarerat hus

VARUDEKLARERAT är marknadens mest omfattande skydd* för dig som ska köpa ett hus. Ett Varudeklarerat hus har genomgått en grundlig besiktning för att du inte ska drabbas av tråkiga överraskningar när du väl flyttar in. Resultatet kan du läsa om i husets besiktningsprotokoll.

I Varudeklarerat ingår dessutom en omfattande försäkring i tio år. Om du trots allt skulle upptäcka ett fel som täcks av försäkringen efter husaffären, vänder du dig direkt till försäkringsbolaget. Du behöver inte ha diskussioner med säljaren för att reda ut ansvar och du behöver inte heller förlita dig på att säljaren kan betala ut en eventuell ersättning. Detta sköter istället försäkringsbolaget.

Varudeklarerat innebär en stor ekonomisk trygghet för dig som husköpare.

DETTA TÄCKER VARUDEKLARERAT

- DOLDA FEL (SÄLJARENS ANSVAR)
- FEL SOM LETT TILL FÖLJDSKADA "OSYNLIGA FEL" (KÖPARENS ANSVAR)
- SKADA I HUSETS RISKKONSTRUKTIONER (KÖPARENS ANSVAR)
- GARAGE
- BESIKTNINGS-MISSTAG
- ELFEL .
- HUSHÅLLS-APPARATER (SJÄLVRISK OCH ÅLDERSAVDRAG)
- SJÄLVRISKERSÄTTNING (BRAND, INBROTT, LÄCKAGE)

För mer information, fullständiga villkor och undantag, prata med din mäklare eller läs mer på svenskfast.se/tjanster

* Enligt marknadsbevakning 2019-04-19

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

APRIL 2019

Vi ger bäst service

Svensk Fastighetsförmedling är den fastighetsmäklare som ger bäst service i Sverige när ServiceScore mäter hur konsumenter upplever kundbemötande och service.

ENLIGT DE SVENSKA KONSUMENTERNA HAR SERVICENIVÅN totalt sett höjts det senaste året. Detta står klart när den oberoende aktören ServiceScore har genomfört sin undersökning för åttonde året i rad. Den 4:e juni korades vinnarna i ServiceScore 2019. Servicescore har kartlagt totalt 22 branscher och nomineringarna bygger på svaren från en riksrepresentativ undersökning där över 3400 personer i åldrarna 16–79 år har svarat. Svensk Fastighetsförmedling har för andra året i rad vunnit utmärkelsen. Det tackar vi våra kunder för.

Läge för livet

PÅ SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING KAN VI DET HÄR MED HEM. Inte bara bostäder med väggar, tak och brevlåda. Hem där det lever människor. Där det lagas mat och tittas på tv, där det är vardag och ibland fest. Hem där par blir sambos, familjer blir till, barn växer upp och flyttar vidare. Men mitt i det som är livet kan det otänkbara hända. Att ett barn får cancer. Vardagen vänds upp och ner och livet hamnar i ett nytt läge.

Vi vill engagera oss i sådant som gör verklig skillnad och beundrar Barncancerfondens envisa kamp. Sakta men säkert leder den barncancerrelaterade forskningen till att behandlingarna når allt bättre resultat. Idag överlever 80% av barnen som drabbas av cancer.

I samarbete med Barncancerfonden vill vi helt utrota barncancern. Samtidigt ser vi en möjlighet att bidra till att förbättra tillvaron för de drygt 300 barn som trots allt insjuknar i Sverige varje år. Vi vill ge läge för livet.

Varje år skänker vi minst 2 miljoner kronor till Barncancerfonden, vilket motsvarar ungefär 3 700 forskartimmar. Förutom att samla in pengar är samarbetet ett sätt att väcka uppmärksamhet kring cancersjukdomar som drabbar barn. Att vi hjälper kan bidra till att ännu fler vill hjälpa.

För en lite ljusare framtid.

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

OKTOBER 2019

Egna anteckningar

Välkommen till oss!

HELÉN ROTH
Fastighetsmäklare
Franchisetagare

ANNE KYLEMARK
Fastighetsmäklare
Certifierad Nyproduktion

STEPHANIE WEHAGE
Fastighetsmäklare
Certifierad Nyproduktion

ANNA-KARIN VERNBERG
Fastighetsmäklare

LARS-ÅKE JOHANNESSON
Fastighetsmäklare
Certifierad Nyproduktion

SONJA HANSSON
Fastighetsmäklare

PONTUS PONTÉN
Mäklarstuderande

CARINA LUNDBLAD
Fastighetsmäklare
Certifierad Nyproduktion

MARIA ÅHLIN
Mäklarassistent

ELIN GRÖNBERG
Mäklarassistent

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

STENUNGSUND | STRANDVÄGEN 12 A | TEL 0303-814 00 | WWW.SVENSKFAST.SE/STENUNGSUND