ALINGSÅS

Plangatan 1D

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

ALINGSÅS

Plangatan 1D

ANTAL RUM & STORLEK 4 rok, 107 m²

TYP Bostadsrättslägenhet

UPPLÅTELSEFORM Bostadsrätt

LÄGENHETSNUMMER 17

VÅNING 3 av 3

HISS Nej

BYGGÅR 1969

AVGIFT 4 402 kr/mån

PRIS 3 545 000 kr Utgångspris

ANSVARIG MÄKLARE

ANTON NILSSON

Reg. Fastighetsmäklare

DIREKT 070-995 09 02

BOBUTIK 0322-66 87 00

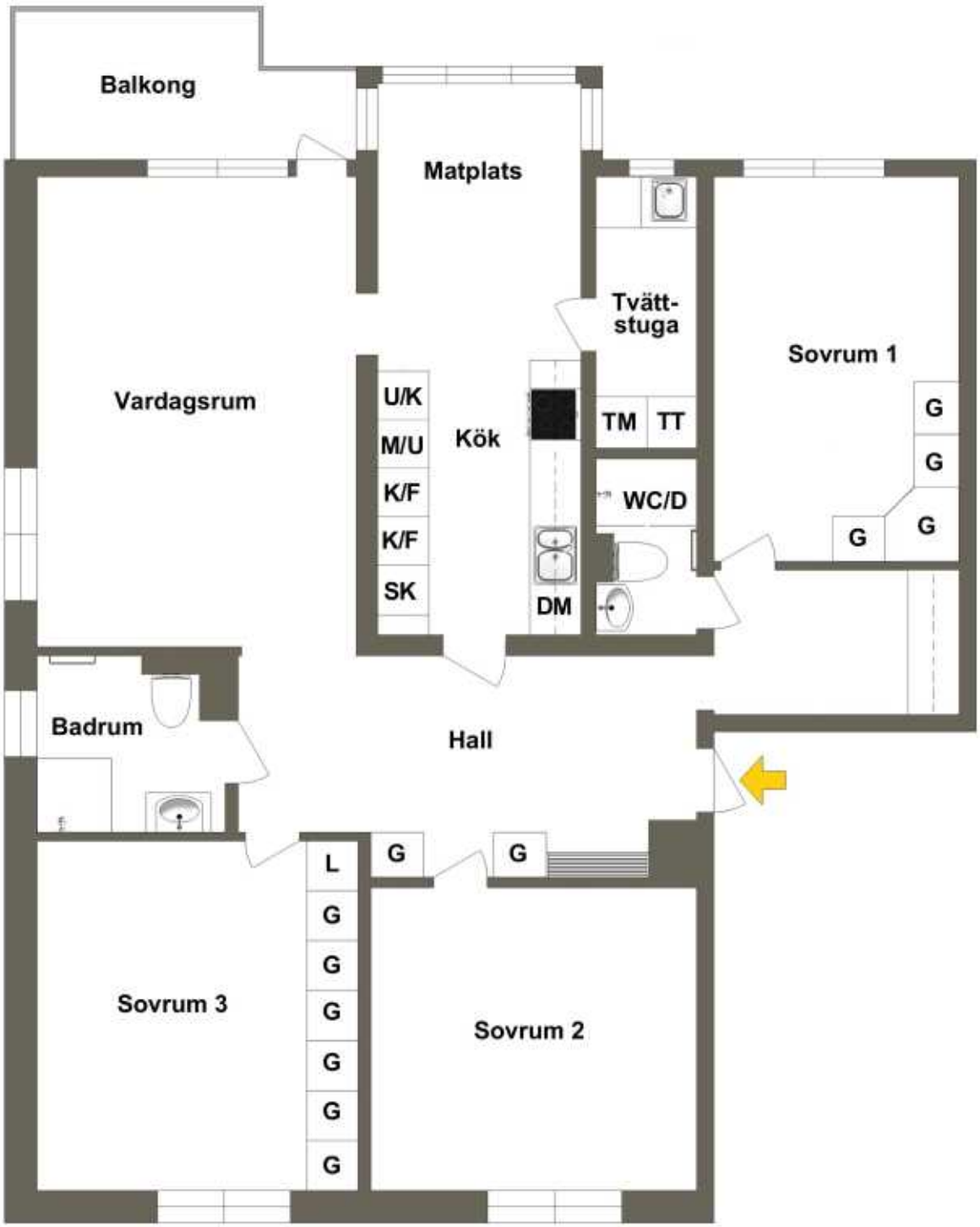
anton.alingsas@svenskfast.se

Exklusiv lägenhet om fyra rum och kök i mycket fint skick med mysig och ljus balkong.

CENTRUM ETT STENKAST BORT

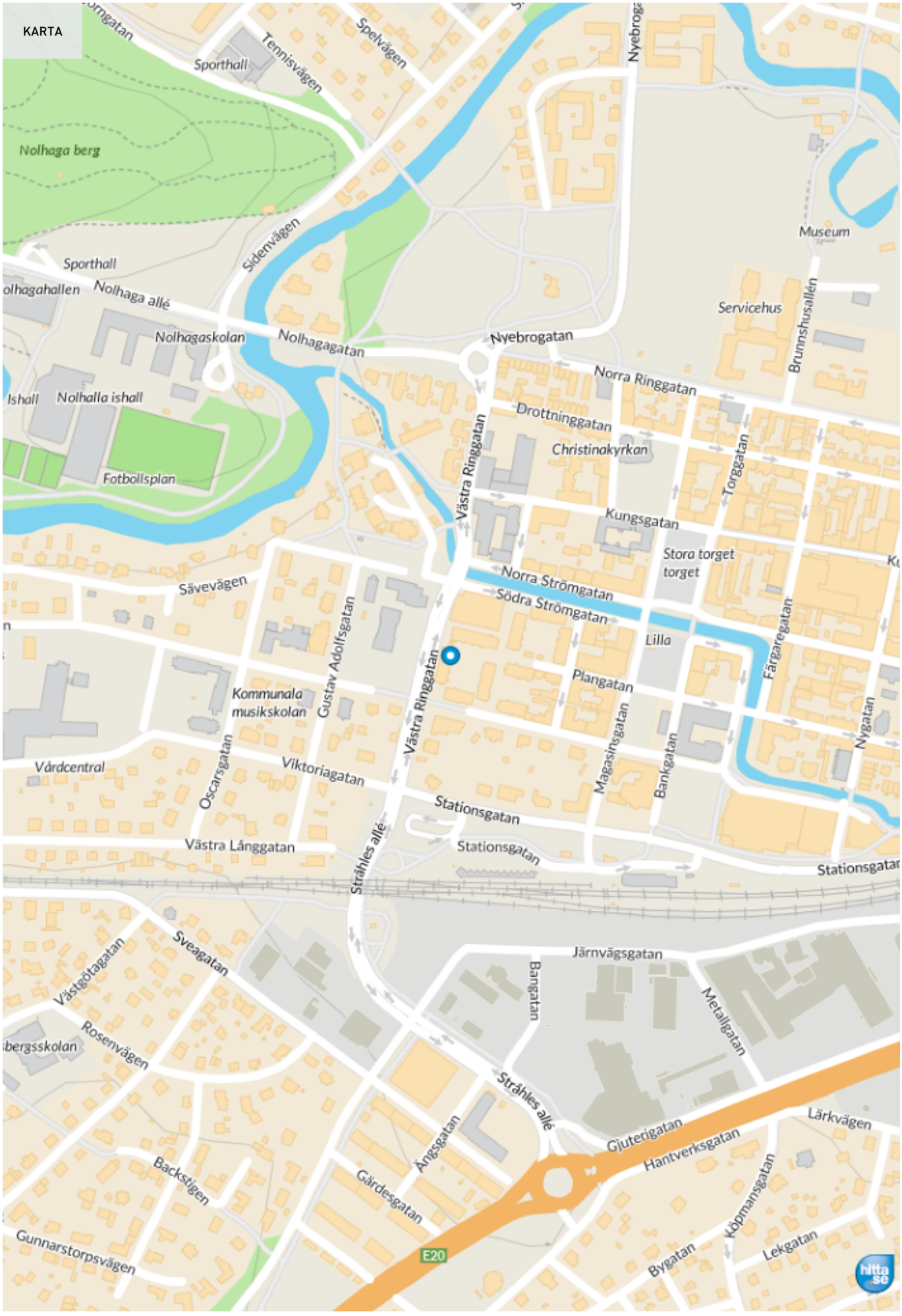
EN AV FÖRENINGENS INNERGÅRDAR, DEN SOM LIGGER UTANFÖR BOSTADEN

PLANRITNING



SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDLING

Planlösning är ej skalenlig


KARTA
Sporthall
Tennisvägen
Spelvägen
Nolhaga berg
Sporthall
Sidenvägen
Nolhagahallen
Nolhaga allé
Nolhagaskolan
Nolhagagatan
Nyebrogatan
Museum
Servicehus
Brunnshusallén
Norra Ringgatan
Drottninggatan
Christinakyrkan
Torggatan
Västra Ringgatan
Kungsgatan
Stora torget
torget
Norra Strömgatan
Södra Strömgatan
Lilla
Färgaregatan
Nygatan
Plangatan
Magasinsgatan
Bankgatan
Ishall
Nolhalla ishall
Fotbollsplan
Sävevägen
Gustav Adolfsgatan
Kommunala musikskolan
Vårdcentral
Oscarsgatan
Viktoriagatan
Stationsgatan
Västra Långgatan
Stråhles allé
Järnvägsgatan
Bangatan
Metallgatan
Sveagatan
Västgötagatan
Rosenvägen
Backstigen
Gunnarstorpsvägen
Ängsgatan
Gärdesgatan
Gjuterigatan
Hantverksgatan
Lärkvägen
Köpmansgatan
Bygatan
Lekgatan
E20
hitta.se

Objekts-beskrivning

Exklusiv lägenhet om fyra rum och kök i mycket fint skick med mysig och ljus balkong.

Här erbjuds en exklusiv och yteffektiv lägenhet vars generösa ljusinsläpp gör att bostaden känns rymlig och trivsam. I den här lägenhet som är i toppskick är det lätt att trivas.
Bostaden har en balkong där den mysiga känslan är påtaglig. Här erbjuds sol hela dagen. Nere på marknivå finns sällskapsytor och lekplats på föreningens egna innegårdar. Samtliga ytor har på senare tid renoverats. Kök och de båda badrummen har exklusiva materialval som trollbinder vid anblick.

Här bor ni bekvämt med ett av centrums bästa lägen. Torgen, Sörhagas strövområden och playan Mjörn ligger inom gångavstånd. Matbutiker och handel ligger en kort promenad bort och Göteborg finns inom pendlingsavstånd. Här finns allt och lite till för familjen som vill bo på bekvämt avstånd till allt fantastiska Alingsås har att erbjuda.

Eko-butiken planeten, frisörer och vårdcentral ligger i omedelbar närhet till föreningen.

Föreningen har planer på att sätta in hissar i samtliga trappuppgångar inom kort.

Varmt välkomna på visning!.

ALLMÄNT OM LÄGENHETEN

Upplåtelseform
Bostadsrätt.

Våning
3 av 3.

Lägenhetsnummer
17.

Antal Rum
4 rok

Antal Sovrum
3

Boarea
107 m²

Tomt/balkong/uteplats
Uteplats i föreningen: Föreningen har flera bänkplatser med bord. Dessa finner ni i någon av föreningens lummiga innergårdar.

PLANLÖSNING

Kök.
Nyrenoverat kök från Electrolux med gråa köksluckor och bankskiva i marmor, köket är funktionellt och härligt med induktionshäll, ugn, kyl, frys, mikrovågsugn, fläkt, inbyggd kaffemaskin och diskmaskin. Golvet är av porslin och väldigt tåligt.

Badrum 1.
Detta nyrenoverade, smakfulla och fina badrum har marmorklädda väggar. Här finns vägghängd wc, dusch, kommod, handfat och spotlights.

Badrum 2.
Detta stora, stilrena och påkostade badrum har även det marmorklädda väggar och ljust golv som matchar fint. Här finns vägghängd wc, handukstork, kommod och dusch.

Balkong.
I vardagsrummet finner du en mysig och ljus balkong med sol hela dagen. Här har du fin utsikt mot gatan och takåsarna.

Vardagsrum.

Luftigt vardagsrum med gott ljusinsläpp här ges plats för umgänge. Härifrån nås balkong, kök och hall.

Sovrum 1.
Första sovrummet finner vi till höger efter ytterdörren. Ljust och trevligt!.

Sovrum 2.
Sovrum nummer två ligger till vänster efter vi kommit in i lägenheten.
Detta sovrum, likt sovrum 3 ligger i svalt norrläge.

Sovrum 3.
Svalt norrläge med utsikt över föreningens innergård.

Tvättstuga.
Innanför köket ligger tvättstugan som har gott om plats för förvaring. Här finns även tvättmaskin, torktumlare samt ho.

Kontor.
Den gamla klädkammaren används nu som kontor. Hör finns platsbyggt skrivbord med överskåp för förvaring.

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

Byggår
1969

Byggnadssätt
Övrigt: Renoveringar utförda av säljaren:
2014 Målning och nya golv las in
2015 Nya golvlister och taklister
2016 Nytt kök sattes in
2017 Ombyggnad av klädkammaren till kontor
2017 Renovering av tvättstuga
2018 Nytt golv i vardagsrum
2018 Färdigställdes bägge badrummen
2019 Ny kaffemaskin i kök

Hiss
Finns inte

Kommun
Alingsås

TV/Internetanslutning
Kabel-tv och internet via fiber.

EKONOMI

Pris
3 545 000 kr Utgångspris

Månadsavgift
Månadsavgiften är 4 402 kr

Driftkostnad
Total driftkostnad: 1 013 kr/månad
Antal personer i hushållet: 5
Fördelas enligt följande:
Försäkringar: 142 kr/månad
El: 330 kr/månad
Kallvatten, fakt. efter faktiskt förbrukning: 169 kr/månad
Varmvatten, fakt. efter förbruk förbrukning: 337 kr/månad
Bostadsrättstillägg: 35 kr/månad

Hushållselen betalas direkt till föreningen, då föreningen slutit ett centralt avtal för att kunna erbjuda ett lägre elpris för sina medlemmar. Man kan följa sin förbrukning av el och vatten via hemsida med inloggningsuppgifter. Föreningen tillämpar sedan 2013 individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten.

Andelstal
Andel i föreningen: 0,99307
Andel av månadsavgift: Uppgifterna har inte gått att få fram.

Pantsättning
Pantsättning är inte kontrollerad.

INFORMATION OM FÖRENINGEN

Namn
HSB brf Alströmer.

Adress
Plangatan 1D, Alingsås

Allmänt om föreningen
Brf Alströmer är en av Alingsås starkaste föreningar med 122 bostader och 6 hyreslokaler. Föreningen har gott renommé och är populär bland boenden i alla åldrar.
Bostadsrättsföreningen består av en fastighet Hill 1, med sammanlagt nio flerbostadshus. Därutöver finns ett parkeringsgarage och en parkering.
Föreningens fastigheter har radonhaltig inomhusluft. Föreningen rekommenderar att man har vädringsluckorna öppna för att öka ventilationen och minska radonhalten i inomhusluften. Mätningar av radonhalten görs med jämna mellanrum och har visat att de som har vädringsluckorna öppna ligger under gränsvärdet för radon i inomhusluften. Värdet för just denna bostad ligger enl. senaste mätning på 140bq +/- 20bq, vilket är under gränsvärdet på 200bq.

Föreningen tillämpar källsortering. Sorteringskärl finns i sophuset beläget mittemot ekobutiken planeten.
Föreningsform: Bostadsrätt
Föreningen tillåter inte juridiska personer
Markägare: Föreningen äger marken.

Föreningens ekonomi
Planerade avgiftsförändringar
God och stabil ekonomi.

Renoveringsbeskrivning
Gjorda renoveringar i bostadsrättsföreningen.

2002 Installation av automatiska dörröppnare samt byggnation av sophus.
2002-2003 Fasadrenovering inkl. isolering.
2007 Relining av avloppsstammar och byte till lågspolande toaletter.
2007-2010 Renovering av tvättstugor.
2008-2009 Renovering av Hillgaraget.
2009 Renovering av Hillsalen.
2010 VVS-projektet.
2011-2013 IMD-projektet.
2012 Elrenovering
2016 Gästlägenhet
2018 Byte av fönster i samtliga lägenheter.
Föreningen har i hop med Serneke upphandlat en för föreningen mycket bra lösning.
Ett 4e våningsplan kommer att byggas på befintliga huskroppar. I och med detta kommer även hiss sättas in.
Föreningen står endast för en liten del av den totala kostnaden.

Gemensamma utrymmen

Egen matkällare samt stort förråd i källaren.
Gästlägenhet.
Hillsalen kan hyras till förmånligt pris av de boende. Här kan fester hålla med upp till ca 70 gäster. Stolar, bord och porslin finns. AV-anläggning finns också.

Parkering

Föreningen har p-platser utan och med tak samt parkeringsplatser i låst garage. Separat kösystem för de olika typerna.
Garageplatser/under tak och låst: 68 st
P-platser/övre plan: 67 st
Gäst/betalplatser: 6 st
Utöver föreningens parkeringar finns flertalet parkeringsmöjligheter i närområdet.

ÖVRIGT

Föreningen nyttjar källsortering, och i sophuset finns möjlighet att slänga alla dagliga sopor. Sophuset är låst och nås visa tagg.

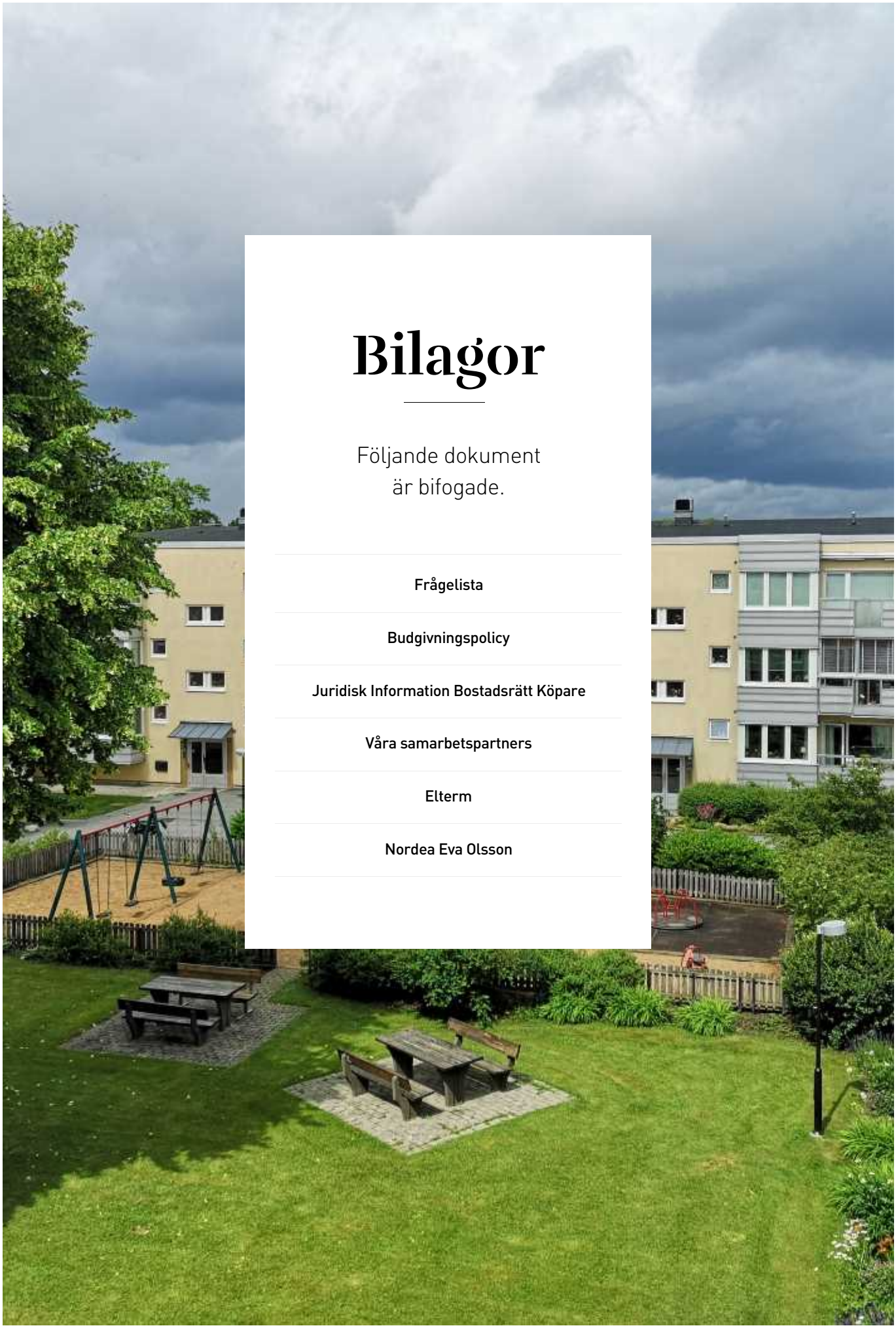
Föreningen har en gästlägenhet där vänner och bekanta kan övernatta mot mindre kostnad.

Föreningen disponerar även över en mycket trevlig föreningslokal, Hill-salen, denna lokal kan till reducerat pris hyras av medlemmarna och nyttjas vid större fester/kalas.

VAD KOSTAR NYA BOENDET?

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.



Bilagor

Följande dokument
är bifogade.

Frågelista

Budgivningspolicy

Juridisk Information Bostadsrätt Köpare

Våra samarbetspartners

Elterm

Nordea Eva Olsson

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Frågelista - bostadsrätt

Säljare Malin Dahlgren
Ilpo Heikkinen

Objekt Bostadsrätten till lägenhet nr 17 med adressen Plangatan 1D, 44130 Alingsås

Frågor att besvara om bostadsrätten Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen?

2019-07-16

1 b. Vad är lägenhetens yta?

107

1 c. Hur stor är din månadsavgift till föreningen och vad ingår i den?

4402 kr/månad. Ingår Internet, TV (baspaket) värme.

1 d. Är din lägenhet pantsatt? I så fall till vilken kreditgivare?

SEB

1 e. Känner ni till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning?

Påbyggnad av 4:e våning.

1 f. Har ni några skulder till föreningen?

Nej

Svensk Fastighetsförmedling
Kungsgatan 14 44130 Alingsås
Telefon 0322-668700

2. Har det under din boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten?
I så fall när och vad?

Målning av 1 sovrum samt kontor

3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten?
När?

Nej

4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens el-, gas-, ventilation-, vatten- eller avloppssystem?
När?

Nej

5. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i värmeisolering i ytterväggg, golv eller tak?
När?

Nej

6. Om eldstad finns i lägenheten, har ni observerat eller haft anledning att misstänka sprickor skorsten eller eldstaden i lägenheten?
När?

—

MSF SF 1.0 Copyright © 2020 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Svensk Fastighetsförmedling
Kungsgatan 14 44130 Alingsås
Telefon 0322-668700

7. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i lägenhetens maskinella utrustning (spis, kyl, frys, tvätt- och diskmaskin, o dyl)?
När?

Nej. Ny kaffemaskin 2019

8. Har ni under tiden ni innehaft bostadsrätten utfört eller låtit utföra några ny- till- eller ombyggnationer som krävt bygglov?
Nej X
Ja ____
Om ja, finns erforderliga myndighetsbeslut (t ex , bygganmälan, bygglov, slutbesked)?

9. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra brister eller fel i lägenheten som köparen bör upplysas om?
Försök tänka Er in i köparens situation.

Nej.

10. Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten?

11. Ingår något förråd i bostadsrätten tex källar/vindsförråd?

Ja, källarförråd samt "matkällare".

Upplåten mark

12. Ingår någon upplåten mark i bostadsrätten?

Nej

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.

Intygar

Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt att han tagit del av informationen rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

MSF SF 1.0 Copyright © 2020 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Svensk Fastighetsförmedling
Kungsgatan 14 44130 Alingsås
Telefon 0322-668700

Underskrift säljare

Alingsås 2020-06-22
Ort och datum

Malin Dahlgren
Malin Dahlgren

Alingsås 2020-06-22
Ort och datum

Alingsås 20200623
Ilpo Heikkinen

Intygar

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för bostadsrättens skick.

Underskrift köpare

Ort och datum

Signature

Ort och datum

Signature

MSF SF 1.0 Copyright © 2020 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Svensk Fastighetsförmedling
Kungsgatan 14 44130 Alingsås

Telefon 0322-668700

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

Underlag för driftskostnader - Bostadsrätt

Säljare

Malin Dahlgren
Ilpo Heikkinen

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr 17 med adressen Plangatan 1D, 44130 Alingsås

För bostadsrätt ingår de flesta driftskostnaderna i årsavgiften, men exempelvis bostadsrättstillägg till hemförsäkringen och hushållsel brukar anses utgöra driftskostnader. Om du har haft andra driftskostnader anger du även dessa.

Ta fram dina räkningar för närmast föregående år. Om du inte har tillgång till alla räkningar, kontakta leverantören av aktuell tjänst. Skriv sedan ned respektive månadskostnad i fälten nedan.

Hushållsel kr/mån: ca 330 kr/mån

Hemförsäkring kr/mån: 142 kr/mån

Bostadsrättstillägg kr/mån: 35 kr/mån

Övrigt

Kallvatten 169:- kr/mån

Varmvatten 337:- kr/mån

_____ kr/mån

Antal personer i hushållet

5

Tid uppgifterna om driftskostnad baseras på

2019-07-16 – 2020-06-22

Underskrift säljare

Alingsås 2020-06-22
Ort och datum

Malin Dahlgren
Malin Dahlgren

Alingsås 20200623
Ort och datum

Ilpo Heikkinen
Ilpo Heikkinen

Mspecs 1.0 Copyright © 2020 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Svensk Fastighetsförmedling
Kungsgatan 14 44130 Alingsås

Telefon 0322-668700

Budgivningspolicy för din säkerhet och trygghet

VI HAR TAGIT FRAM EN EGEN budgivningspolicy med syfte att så långt det är möjligt säkerställa budgivningen. Allt för att du som köpare ska kunna ha fullt förtroende för den ansvarige mäklaren.

BUDGIVNINGSPOLICY

- Alla våra mäklare ska föra en digital logg. I denna dokumenteras hela processen med information om lagda bud, tid för buden och de eventuella villkor som varje budgivare ställer. Denna information är hela tiden tillgänglig för säljaren och redovisas för den slutgiltige köparen då affären är klar.
- Du som budgivare informeras löpande under budgivningens gång via telefon, sms och/eller e-post. Internetbudgivning innebär att du, förutom direkt via mäklaren, kan lägga bud via internet och sms samt att budgivningen redovisas under aktuell bostad på svenskfast.se
- Ett lagt bud, skriftligt eller muntligt, är inte bindande. Säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att han eller hon har rätt att avgöra när, till vem och till vilket pris man säljer. Säljaren kan också när som helst avbryta försäljningen.
- Budgivningen avslutas när köpare och säljare undertecknar köpeavtalet. Om det kommer in ytterligare bud innan kontraktet är påskrivet har mäklaren skyldighet att framföra budet till säljaren. Säljaren får därefter avgöra om denne vill anta eller avfärda budet.
- Alla som deltar i budgivningen accepterar att mäklaren, efter köpets avslutande, får lämna ut budgivarnas namn, telefonnummer

AUGUSTI 2020

Juridisk information

Till dig som köper bostadsrätt

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 föreningen, 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. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen för föreningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska istället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

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, dvs vanligtvis på tillträdesdagen.

AVTALET ÄR BINDANDE

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av bostadsrättslagen vara uppfyllda. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåts och om priset. Avtalet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett överlåtelseavtal där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande avtal 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 avtalet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat avtalet.

Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i avtalet 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 avtalet 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

En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som reglerar överlåtelsen. Köplagen reglerar dock inte vad som anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. När det råder tvivel om vad som ska anses ingå vid en överlåtelse brukar istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Av Jordabalken framgår att fast egendom är jord. Därutöver regleras vad som anses vara tillbehör till fastigheten (exempelvis byggnader) samt vad som anses vara tillbehör till byggnader.

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.

NOVEMBER 2017

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att 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 en bostadsrätt uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är vare sig säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas.

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

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Enligt standardavtalen på marknaden överlåts bostadsrätten i befintligt skick. Dessutom uppmanas köparen att undersöka bostadsrätten.

Avtalsfrihet råder dock mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick. Köpare och säljare kan alltså avtala om annan ansvarsfördelning än den som följer nedan.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten.

För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. En köpare måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på gardiner och mattor för att undersöka ytskikten på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning.

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har "normal" standard. Alla delar av lägenheten har en begränsad teknisk livslängd. Köpare måste alltså räkna med att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten och dess olika beståndsdelar är, desto lägre standard kan köparen förvänta sig. Om ett badrum är tre år gammalt har köparen normalt rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer. Om badrummet däremot är 30 år gammalt kan köparen knappast förvänta sig att badrummet ska vara helt funktionsdugligt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis bör köparen noggrant sätta sig in i föreningens ekonomi samt ta reda på om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Detta gäller dock inte om bostadsrätten sålts i befintligt skick.

En bostadsrätt som säljs i befintligt skick anses vara felaktig om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker.

Säljaren blir normalt bunden av utfästelser beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör normalt två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att bostadsrätten är felaktig, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar han 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 har mäklaren en kontrollplikt avseende vem som har rätt att sälja bostadsrätten och huruvida den är pantsatt.

NOVEMBER 2017

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.]

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

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

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, Nordea 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 Verisure 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.

Det bästa sättet att värma ditt hus...

Elterm
DIN EXPERT PÅ VÄRMEPUMPAR

Värmepumpar – Installation

En värmepump är fantastisk då den kan ge mer än 5 ggr så mycket nyttoenergi än vad den förbrukar. Värmepumpen tar värme från ventilationsluften, uteluften, marken eller berget och omvandlar den så att man kan värma hus och varmvatten. Om man även kompletterar sin värmepump med solel så kan man öka besparingen ytterligare. Vi sköter allt vid nyinstallation eller utbyte och kan erbjuda alla typer av värmepumpar och komplement:

- bergvärme- och jordvärmepump
- luft/vattenvärmepump
- frånluftsvärmepump
- luft/luftvärmepump
- elpannor
- varmvattenberedare
- solfångare och solceller

Gratis rådgivning och förslag för ditt värmesystem

Installation eller service av värmepumpar

Värmepumpar – Service

Vi utför service och alla former av reparationer. **Elterm är ett Auktoriserat Serviceombud för Nibe och IVT men reparerar alla på marknaden förekommande märken.** För att ha en väl fungerande anläggning bör man göra kontinuerlig service på sin anläggning och tillhörande delar. Vad det gäller löpande underhåll utför vi följande:

- Service på värmepump och kylanläggningar.
- Kanalrensning av ventilationskanaler samt injustering luftflöden.
- OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll.

KONTAKTA OSS!
0322 - 123 24

Kunskap och omtanke!

Elterm i Alingsås är expert på värmepumpar men hjälper dig med allt kring ditt värmesystem.

IVT VÄRMEPUMPAR
AUKTORISERAT NIBE SERVICEOMBUD
NIBE
MEDLEM I SVENSKA KYL&VÄRMEPUMP FÖRENINGEN

Elterm i Alingsås AB
Smålandsgatan 4, 441 57 Alingsås
tel. 0322 - 123 24, info@elterm.se

KORREKT ROT-AVDRAG

Ny bostad?

Prata med mig
redan innan du går
på nästa visning.

För dig som funderar
på att bygga nytt så
fixar vi även allt
kring det!

Alltid enkelt, snabbt
och smidigt.

Välkommen!

Eva Olsson
0771-22 44 88
eva.olsson@nordea.se

Nordea

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

ALINGSÅS | KUNGSGATAN 14 | TEL 0322-66 87 00 | WWW.SVENSKFAST.SE/ALINGSAS