



VISBY | VISBY

Irisdalsgatan 74

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

DETALJBILD



VISBY | VISBY

Irisdalsgatan 74

ANTAL RUM & STORLEK 3 rok, 87,5 m²

TYP Bostadsrättslägenhet

UPPLÅTELSEFORM Bostadsrätt

LÄGENHETSNUMMER 354

VÅNING 2 av 3

HISS Nej

AVGIFT 4 599 kr/mån

PRIS 1 750 000 kr Högstbjudande



ANSVARIG MÄKLARE

GUSTAV HEDIN

Reg. Fastighetsmäklare

DIREKT 073-582 65 82

BOBUTIK 0498-21 76 80

gustav.visby@svenskfast.se

RYMLIGT KÖK MED FÖNSTER MOT NORR



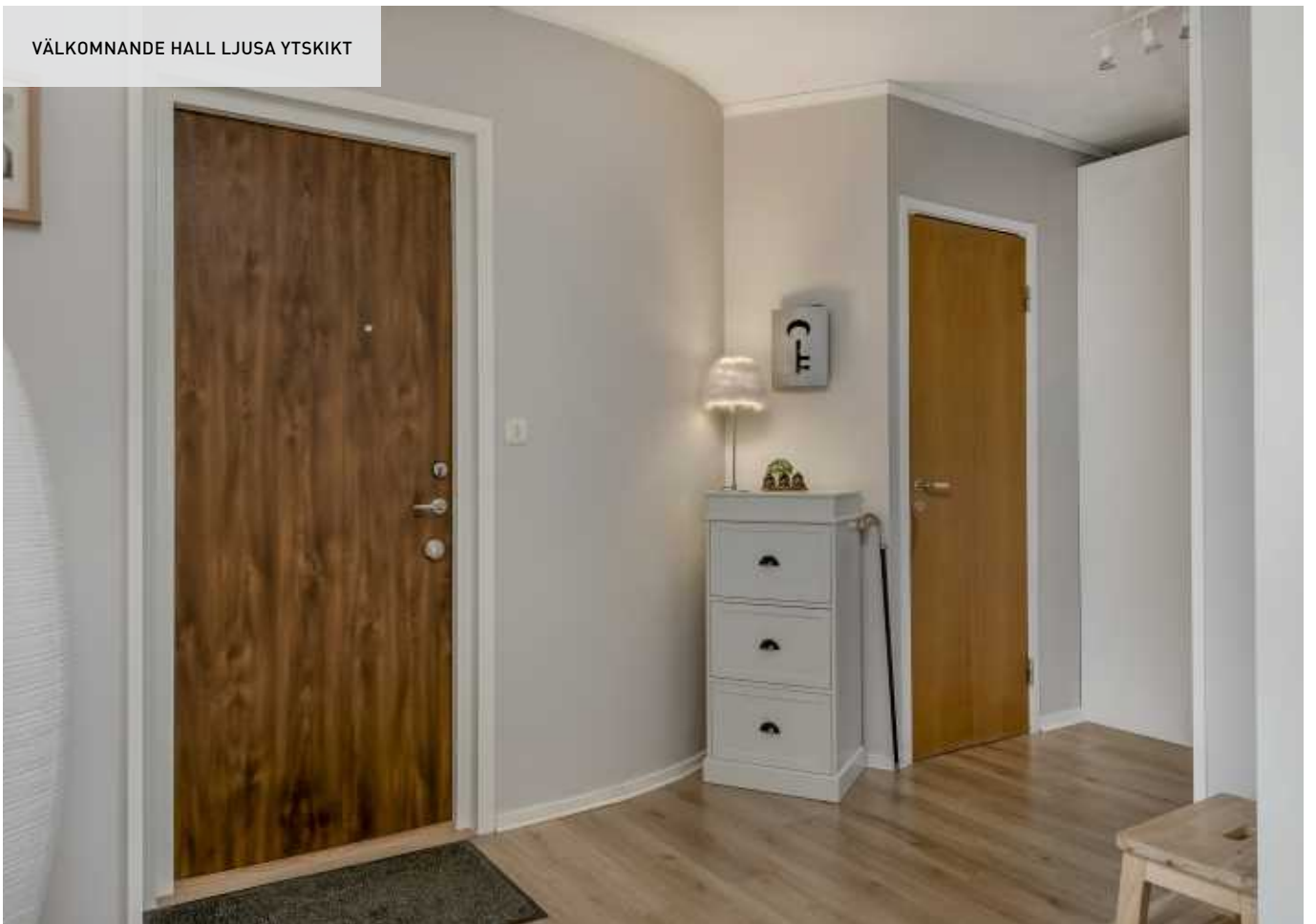
BRA MED BÄNKYTOR I KÖKET



STOR OCH RYMLIG HALL



VÄLKOMNANDE HALL LJUSA YTSKIKT



HELKAKLAT BADRUM



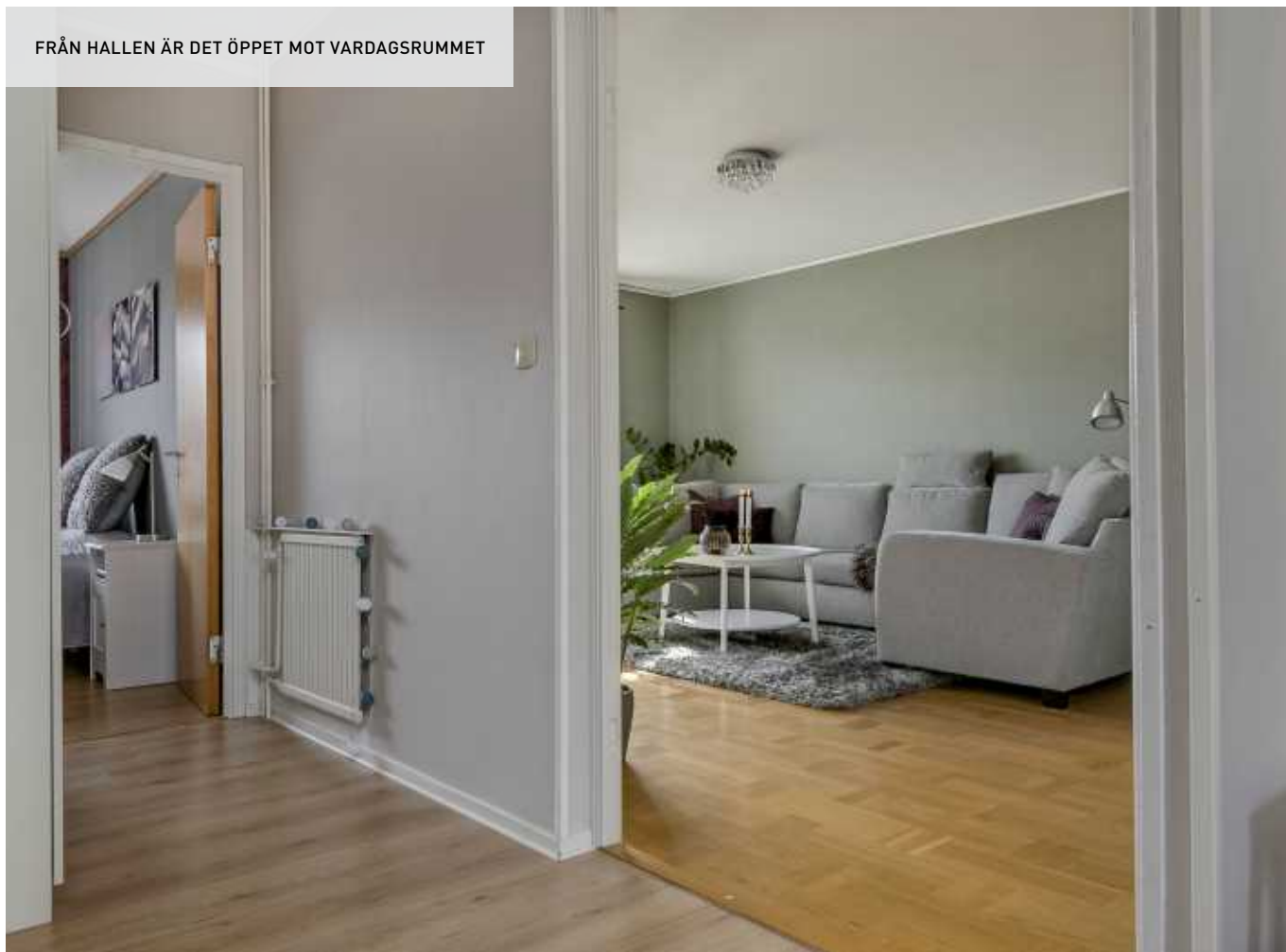
BADRUMMET ÄR IORDNINGGJORT VID STAMBYTET 2014/2015



LJUST OCH FRÄSCHT BADRUM



FRÅN HALLEN ÄR DET ÖPPET MOT VARDAGSRUMMET



VARDAGSRUM MED BRA LJUSINSLÄPP FRÅN SÖDER



BALKONG MED TRÄDÄCK



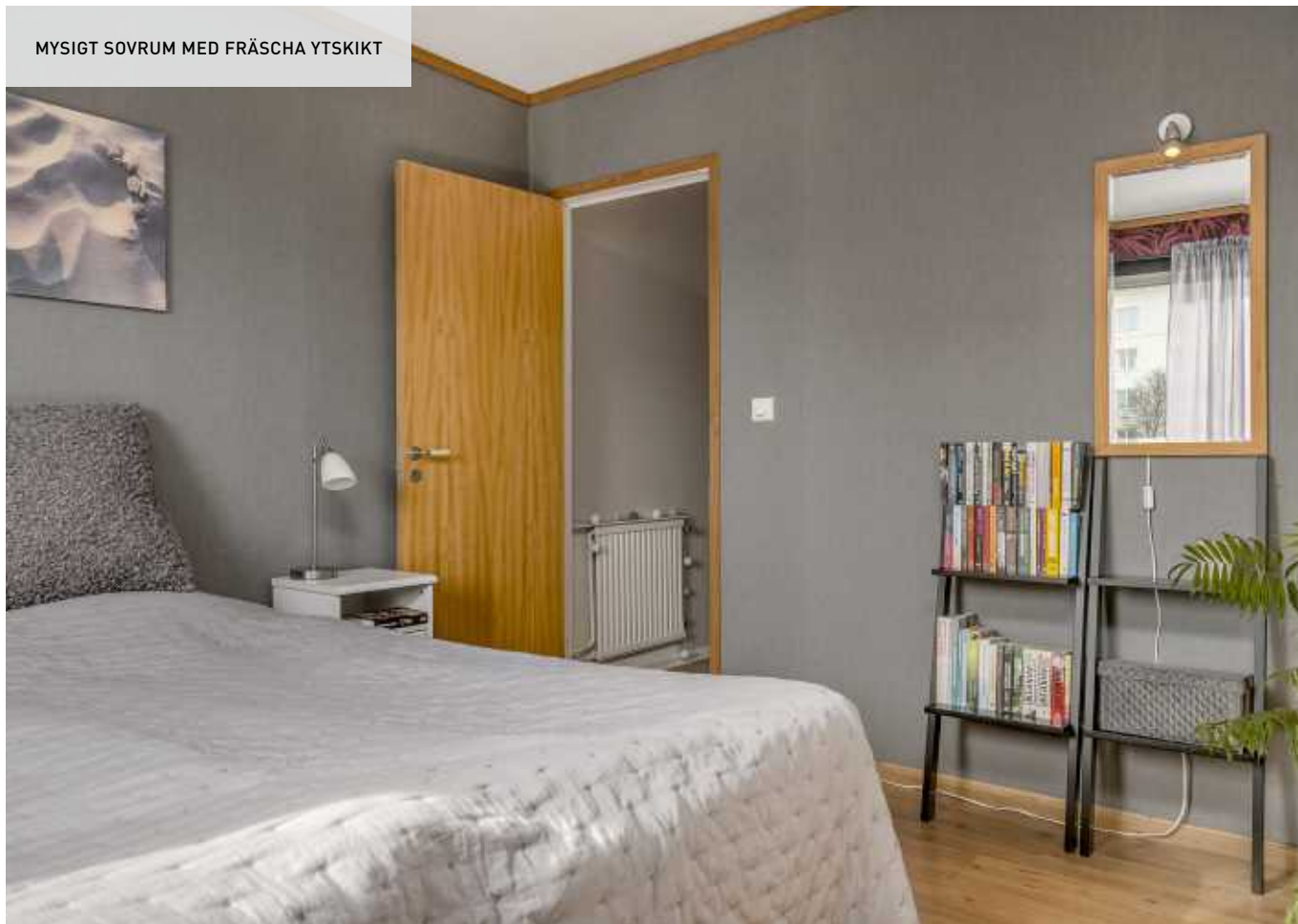
UTSIKT ÖVER GRÖNOMRÅDE MOT SÖDER



SOVRUM MED FÖNSTER MOT SÖDER



MYSIGT SOVRUM MED FRÄSCHA YTSKIKT



SOVRUM MED FÖNSTER MOT NORR



PLATS MED TVÅ SKRIVBORD OCH GÄRDEROBER I SOVRUMMET



GRILLPLATS I FÖRENINGEN



VÄLORDNAD FÖRENING MED MÅNGA OLIKA UTEPLATSER

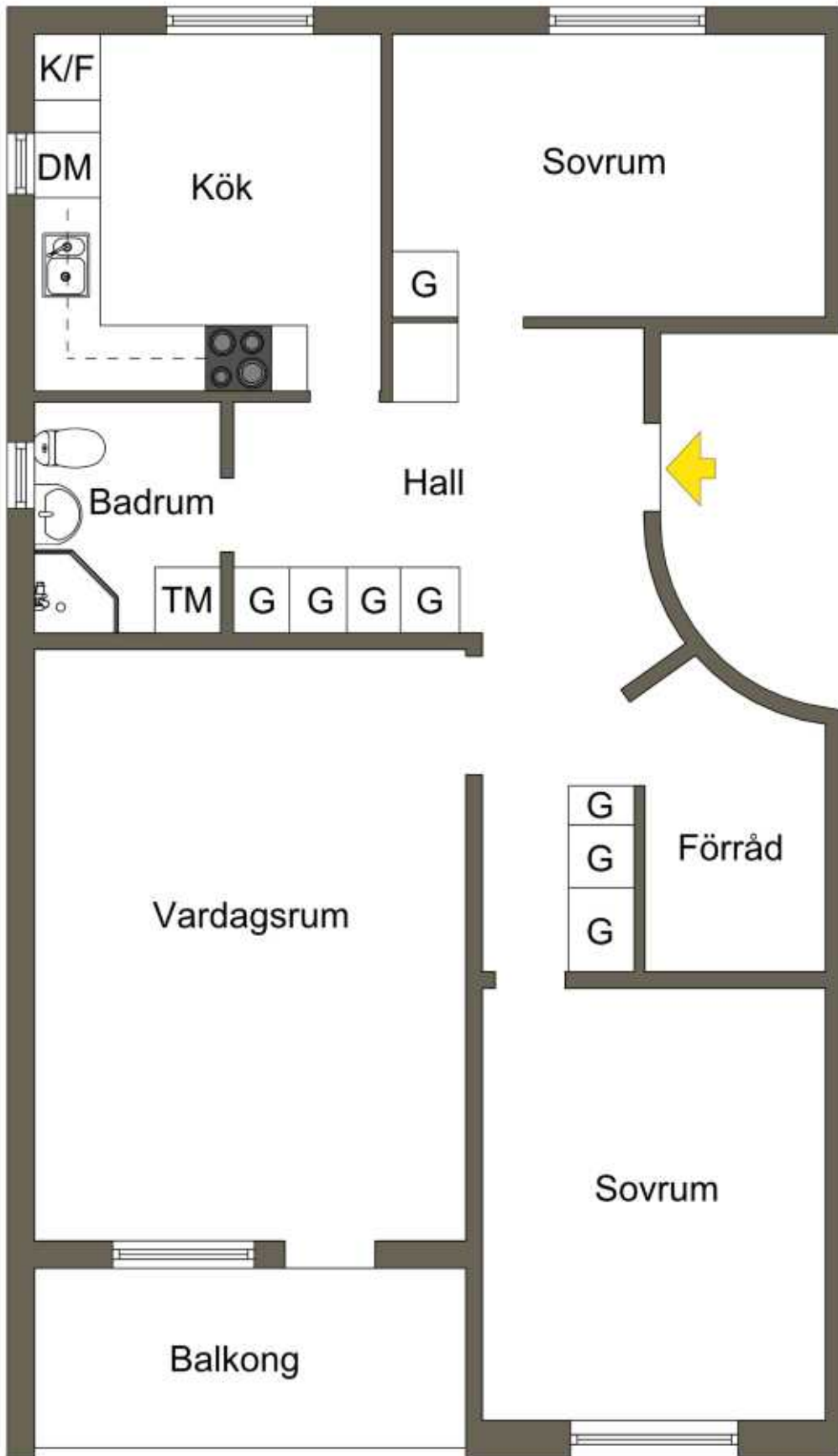


FASADBILD

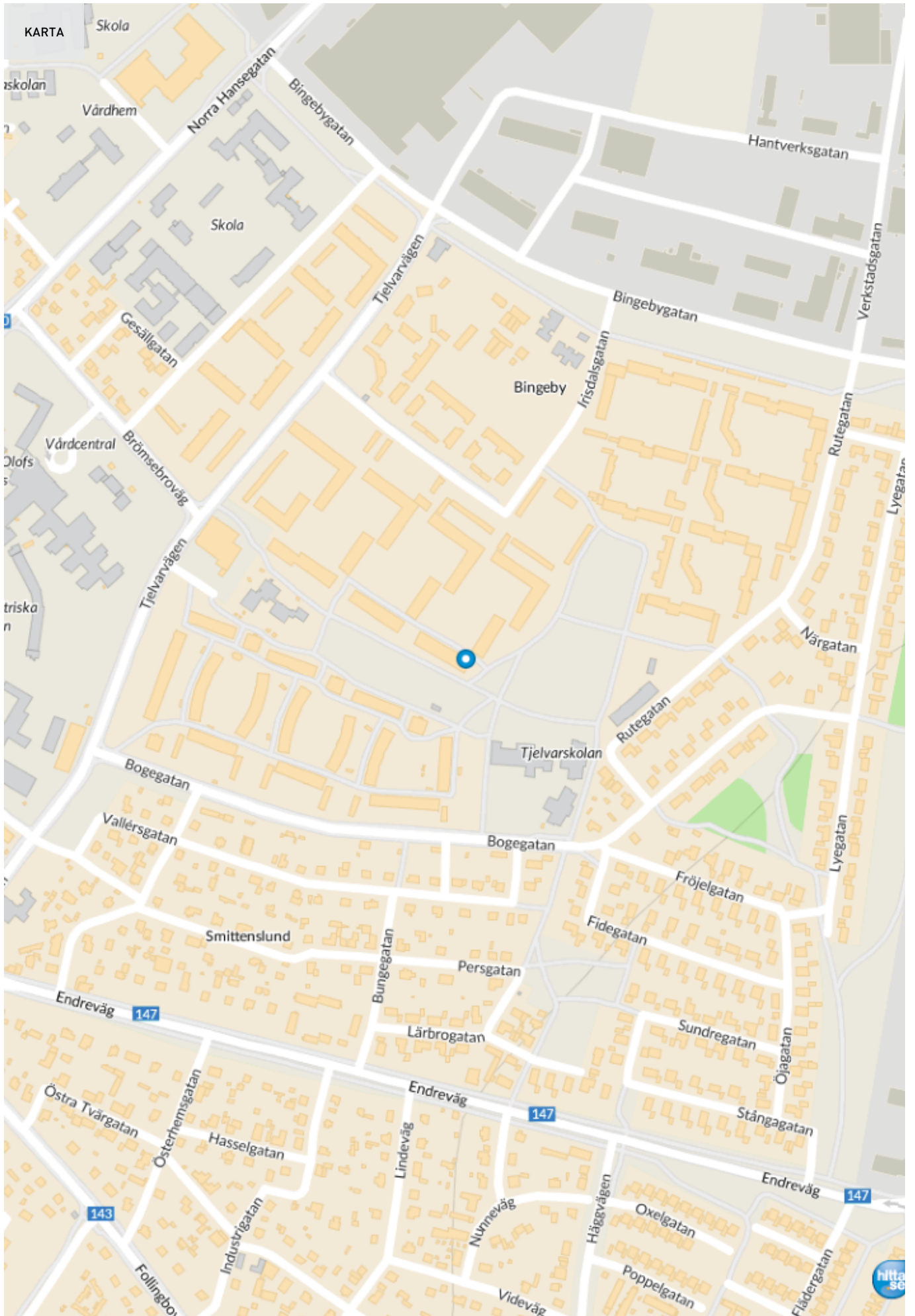


LEK PARK I FÖRENINGEN





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



Objekts- beskrivning



Välkommen till Iridalsgatan 74 en trappa upp.
Här finner vi en lägenhet om 87,5 kvm fördelat på tre rum och kök i en populär förening där stambytet är gjort 2014/2015. Lägenheten är väl omhändertagen och har löpande renoverats mellan 2010 och 2019 där bland annat köket totalrenoverades 2010 och badrummet i samband med stambytet. Från det ljusa vardagsrummet finns en balkong i söderläge där solen ligger på hela dagen. En ljus och modern lägenhet med rymlig hall som är välkommande för stora sällskap och två sovrum som har bra storlek och plats för dubbelsäng i båda.

Iridalsgatan 74 är belägen i direkt närhet till vad centrala Visby har att erbjuda, ca 15 minuters promenad bort når du Visbys innerstad och i området finns skola, livsmedelsbutik och vårdcentral. På gården finns grillplatser och lekplats för barnen. Bostadsföreningen bildades 1965 och är stabil och välskött.

ALLMÄNT OM LÄGENHETEN

Upplåtelseform

Bostadsrätt.

Våning

2 av 3.

Lägenhetsnummer

354.

Skatteverkets lägenhetsnummer

1101.

Antal Rum

3 rok

Antal Sovrum

2, max 3

Boarea

87,5 m²

Boareauppgift enligt: Säljaren

PLANLÖSNING

Stor modern lägenhet om 87,5 kvm fördelat på stor välkommande hall med bra avhängningsmöjligheter, rymligt och modernt kök med plats för matbord, stammrenoverat badrum med fräscha ytskikt, trivsamt vardagsrum med nya ytskikt och utgång till balkong i söderläge, två rymliga sovrum och ett stort förråd som kan göras till ett extra sovrum.

Lägenheten är väl omhändertagen där alla ytskikt är gjorda och dem stora renoveringarna är gjorda så som kök och badrum i modern tid.

Kök.

Helrenoverat 2010 då flyttades dörren och man tapetserade om och la i ett laminatgolv.

Här har man plats för en matgrupp för fyra personer.

Fönster in mot innergården i norr

Utrustningen är: Kyl/frys, spishäll, inbyggd ugn, mikro och diskmaskin.

Hall.

Stor och rymlig hall med plats för avhängning.

Hallen har laminatgolv och 4 enkla garderober och 1 dubbel garderob.

Från hallen når man alla rum samt ett stort förråd.

Förrådet har platsbyggda hyllor som ger bra förvaring.

Badrum.

Badrum med vitt kakel och svart klinkers som är gjort vid stambytet 2014/2015.

Utrustningen är: Toalett, handfat, duschhörna och tvättmaskin.

Vardagsrum.

Ljust vardagsrum med nya ytskikt på väggarna 2019 och slipbart parkettgolv. Det finns en utgång till en balkong i söderläge som har trall som golv.

Sovrum.

Med ljusinsläpp från söder och ytskikten renoverades 2016 med nya tapeter, golvet är laminat.

Sovrum.

Med ljusinsläpp från norr med renoverade ytskikt från 2012 då byttes tapeter och en ny garderob sattes in, golvet är laminat.

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

Värme och ventilation

Byggnaden har fjärrvärme.

Hiss

Finns inte

Kommun

Gotland

TV/Internetanslutning

Fastigheten är ansluten till Kabel-Tv, tele och bredband via ComHem.

Basutbud för tv, tele och bredband ingår i avgiften (det som tillkommer är en minidebitering för telefoni 29kr /månad). Man kan avsäga sig telefoni om man önskar det.

EKONOMI

Pris

1 750 000 kr Högstbjudande

Månadsavgift

Månadsavgiften är 4 599 kr

I avgiften ingår:

Värme

Vatten

Internet

Kabel-TV

Driftkostnad

Total driftkostnad: 404 kr/månad

Antal personer i hushållet: 2

Fördelas enligt följande:

Försäkringar: 72 kr/månad

El: 300 kr/månad

Bostadsrättstillägg: 32 kr/månad

Reparationsfond

Reparationsfondens värde 1 448 kr

Inre reparationsfond finns med föreningen avsätter inte något belopp till denna fond längre.

Andelstal

Andel i föreningen: 0,30001%

Andel av insats: 0,30002%

Andel av månadsavgift: 0,30006%

Pantsättning

Lägenheten är pantsatt.

Energiprestanda

122 kWh/kvm/år.

Energiklass

E.

Energideklaration

Energideklaration är utförd.

Utfördes 2018-08-30.

Besiktningsman: Hans Romehed, Energibyran Q AB.

INFORMATION OM FÖRENINGEN

Namn

RBF Visbyhus nr 13.

Adress

Irisdalsgatan 74, Visby

Allmänt om föreningen

Föreningen äger fastigheterna nr 1 och 2 i kvarteret Gurkan med adress Tjelvarvägen 10-28, Irisdalsgatan 2-80.

Kabel-TV och Internet:

Gruppavtal med Comhem ingår i avgiften. I detta ingår ett grundutbud av TV, bredband och telefoni.

Andrahandsuthyrning:

Andrahandsuthyrning får ske max 12 månader. Ansökan lämnas till förvaltaren Daniel Hjorter för vidare beslut i styrelsen.

Sommaruthyrning av lägenheten:

All sommaruthyrningar måste anmälas genom kontaktuppgifter till Förvaltaren. Tänk på att du som medlem är ansvarig för att dina hyresgäster vet föreningens regler samt inte stör grannarna.

Föreningsform: Bostadsrätt

Juridiska personer accepteras: Nej.

Markägare: Föreningen äger marken.

Föreningens ekonomi

Planerade avgiftsförändringar

Inga kända avgiftsförändringar under 2020

Renoveringsbeskrivning

Stamrenoveringen: En traditionell stamrenovering har genomförts i området (dvs. alla rör bytta och helrenoverat

badrummen). Slutbesiktning var i mitten av februari 2014.

Byte av balkongdörrar och lägenhetsdörrar:

Föreningen har under 2015 / 2016 bytt samtliga ytterdörrar, resterande balkong, terrassdörrar samt tillhörande fönster i de lägenheter som fortfarande haft de gamla kvar. Här har man även bytt belysningen i trappuppgången

Under 2018 har ytterdörrarna försetts med kodlås. Gäller även miljöstationerna.

Föreningen har även cykel och barnvagns förråd.

LED-belysning, uppdaterad: Vi har nu bytt ut belysningen på innergårdarna och parkeringarna. Vi ser också över om vi behöver komplettera med någon extra där det är mycket mörkt idag. Byte har kostat en del men vi räknar med att de har betalat sig själva på två år! Efter dessa två år kommer vi att spara många tusenlappar Vi kommer inte byta belysningen under skärmtaken och vid ingångarna för där använder vi lågenergilampor idag. Det är inte ekonomiskt fördelaktigt att byta dessa idag så vi avvaktar till något längre fram. Det pågår prov med trappbelysning av LED-typ och med rörelsedekare i tre trapphus.

El-kostnader: Vi har sett att vi inte förbrukar lika mycket el som tidigare och då gjort ett jobb med att minska mätsäkringarna. Detta gör att den fasta kostnaden för el-abonnemanget minskar. Vi spara upp till 60 000 kr/år på detta.

Dränering: Vi har grävt omkring våra hus för att bättrat på dräneringen på de utsatta ställena. Arbetet fortskrider och är snart klart.

LED-belysning, uppdaterad: Vi har nu bytt ut belysningen på innergårdarna och parkeringarna. Vi ser också över om vi behöver komplettera med någon extra där det är mycket mörkt idag. Byte har kostat en del men vi räknar med att de har betalat sig själva på två år! Efter dessa två år kommer vi att spara många tusenlappar Vi kommer inte byta belysningen under skärmtaken och vid ingångarna för där använder vi lågenergilampor idag. Det är inte ekonomiskt fördelaktigt att byta dessa idag så vi avvaktar till något längre fram. Det pågår prov med trappbelysning av LED-typ och med rörelsedekare i tre trapphus. Vi kommer troligtvis byta dessa inom en snar framtid.

El-kostnader: Vi har sett att vi inte förbrukar lika mycket el som tidigare och då gjort ett jobb med att minska mätsäkringarna. Detta gör att den fasta kostnaden för el-abonnemanget minskar. Vi spara upp till 60 000 kr/år på detta.

Byte av balkongdörrar och lägenhetsdörrar: Vi jobbar just nu byta alla balkongdörrar och tillhörande fönster till treglas-modeller med bättre energivärden. Vi byter samtidigt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar med ett låssystem utan huvudnyckel, ett "10/12-system". Detta är en del av vårt fortsatta arbete med att förbättra våran totala energiförbrukning.

Dränering: Vi har grävt omkring våra hus för att bättrat på dräneringen på de utsatta ställena. Arbetet fortskrider och är snart klart.

Gemensamma utrymmen

Kvarterslokal

I området finns en fristående hus med två samlingsrum, det ena rymmer ca 60 personer och det andra ca 20 personer. Ett litet serveringskök finns också att tillgå, samt en bastu.

Gästlägenhet

I området finns en gästlägenhet som boende i området kan få hyra kortare tid. Den ligger i markplan på Iridalsgatan 28.

I denna finns det plats för fyra personer och det finns pentry med micro, kyl, kaffebryggare samt div. husgeråd. Det finns även WC, tvättställ och dusch.

Parkering

Bilplats 1: P-plats . Avgift 60 kr/mån, har separat kö.

Bilplats 2: Carport . Avgift 86 kr/mån, har separat kö.

Bilplats 3: Garage . Avgift 274 kr/mån, har separat kö.

Parkering, Carport och Garage:

Alla lägenheter bör kunna får en parkeringsplats ute. Om man har flera bilar så skall man ha en betald parkering till alla bilar som man avser parkera inom området. För att få skärmtak eller garage så för man ställa sig i kö. All parkering administreras genom förvaltaren Daniel Hjorter.

Typ av förening

Privatbostadsföretag (äkta).

ÖVRIGT

Tillträde

Enligt överenskommelse.

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

Juridisk Information Bostadsrätt Köpare

Våra samarbetspartners

Säljare	Kenth Olsson Christina Olsson
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 354 med adressen Iridalsgatan 74, 62142 Visby i bostadsrättsföreningen RBF Visbyhus nr 13 (org.nr 734000-2638)
Frågor att besvara om bostadsrätten	<p>Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.</p> <p>1 a. När förvärvades bostadsrätten/andelen? 2008-04-30</p> <p>1 b. Vad är lägenhetens yta? 87,5 kvm</p> <p>1 c. Hur stor är din månadsavgift till föreningen och vad ingår i den? 4599 kr/mån Inklusive: Värme, vatten, sopor, kabel-tv och bredband Hyra p-plats: 61 kr/mån</p> <p>1 d. Är din lägenhet pantsatt? I så fall till vilken kreditgivare? Ja, Nordea</p> <p>1 e. Känner ni till om föreningen har beslutat eller diskuterat någon avgiftshöjning eller någon åtgärd som kan innebära en avgiftshöjning? Nej</p> <p>1 f. Har ni några skulder till föreningen? Nej</p> <p>2. Har det under din boendetid utförts förbättrings- eller reparationsarbeten i lägenheten? I så fall när och vad? Kök: totalrenoverades 2010 med nya tapeter och laminatgolv Sovrum mor norr: Ny tapet och ny garderob 2012 Badrum: Renoverades 2014 via stambytet Hall: Renoverades 2014 med nya tapeter nytt laminatgolv och nya garderober Sovrum mot söder: Nya tapeter 2016 Vardagsrum: Nya tapeter 2018 Porttelefon ny 2019</p> <p>3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i lägenheten? När? Nej</p>

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 yttervägg, golv eller tak?

När?

Nej

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

När?

Finns ingen

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

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?

Fem stycken

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

Ja, Liten 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.

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 för-

teckning 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 överläts 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.

Svårvillkor

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. svårvillkor 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 svårvillkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om svårvillkor 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 besiktningvillkor 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 annat 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 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 överläts 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 bo-

stadsrätten 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 fukt-skador 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 fukt-skador 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 uppger 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 upplysningskyldighet 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 uppger 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. Ansvar 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.

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 insett 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 fastighets-

mäklarlagen. 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.

Våra samarbetspartners

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



BOLÅN

Tillsammans med våra samarbetspartners SEB och Nordax erbjuder vi förmånliga bolån. ¹⁾



VARUDEKLARERAT

Ett varudeklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningssprotokollet. Köparen får ett starkt försäkringsskydd och säljaren slipper flera kostsamma efterräkningar i 10 år efter bostadsaffären. Vi är enda mäklarfirmen 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⁾ Mäklarfirmen uppbär vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB en ersättning motsvarande 50 % av annonspriset.

Välkommen till oss!



Som fastighetsmäklare på Gotland med bobutik i Visby, vet vi hur bostadsmarknaden fungerar på ön. Samtidigt ingår vi i Sveriges ledande mäklarkedja vilket gör att vi kan erbjuda dig alla de fördelar som ett stort företag har: komplett mäklartjänst, unika produkter och en framgångsrik försäljningsmetod. Kombinationen

av allt detta ger dig goda möjligheter till en lyckad och smidig bostadsaffär.

Välkommen till oss om ni funderar på att byta bostad!
Hälsningar Johan Fahsledt, Gustav Hedin, Marie Nilsson, Sofi Pedersen och Bernt Björkqvist

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

VISBY | ÖSTERVÄG 26 | TEL 0498-21 76 80 | WWW.SVENSKFAST.SE/VISBY