



Majorna, Göteborg

Bangatan 10



OMRÅDE

Majorna

I Majorna bor man i en medveten stadsdel med flertalet eko-butiker, tapasrestauranger, mataffärer, caféer och barer runt hörnet. Här trivs alla från barnfamiljer och studenter till det äldre eller yngre paret som uppskattar kulturlivet som finns både i stadsdelen men också en kort spårvagnsresa bort. Med vacker gammal bebyggelse, grönområden och Slottsskogen runt hörnet är Majorna som en egen liten stad i staden. Precis vid älven där båtarna glider in ligger vackra Klippan gömd med Röda Sten som riktmärke. Röda stens kulturhus och Klippans konstcafé runt knuten där man gärna tar en glass eller öl en ljummen sommarkväll och ser solen gå ner över staden.

För barnfamiljen finns flera förskolor, föräldrakooperativ och grundskolor att välja emellan. I lugna Majorna råder en familjär och trevlig stämning. Den ljusare delen av året flockas barnen med sina föräldrar kring Plaskdammen. Med flera spårvagnslinjer kan man ta sig vidare ut till havet eller in till stan.

Ansvarig mäklare

Torbjörn Eriksson

Mitt fokus är alltid Fastighetsbyråns kärnvärden vilka är trygghet, engagemang och affärsmässighet. Detta skall upplevas genom hela försäljningsprocessen oavsett om du är säljare eller köpare. Detta tillsammans med min målmedvetenhet och positiva inställning skapar de bästa förutsättningarna för att vi skall nå vårt mål tillsammans.

Kontorets mål är att varje kund ska vilja rekommendera oss vidare till nära och kära, men givetvis även återkomma själva.

Är du intresserad av att veta hur vi kan hjälpa dig med din bostadsaffär som säljare eller köpare?

Ta då ett steg i rätt riktning och kontakta oss.

031-383 90 05, 0707-96 45 09

torbjorn.eriksson@fastighetsbyran.se





Välkommen till Bangatan 10, Majorna, Göteborg

Upplev en unik kombination av tidlös elegans och modern komfort i denna extraordinära våning. Belägen i ett underbart och tidtypiskt hus byggt 1901, erbjuder denna bostad en exklusiv livsstil med egna förmåner och en magisk utsikt. En privat hiss tar dig direkt till din våning, där du möts av ett hem i toppskick som verkligen är en fröjd för ögat. Den fantastiska takterrassen bjuder på fin utsikt, perfekt för att njuta av soliga dagar eller stjärnklara kvällar. Invändigt skapar den eleganta kaminen en varm och inbjudande atmosfär och med två välutrustade badrum samt en gästtoalett, finns det gott om utrymme och bekvämlighet för både dig och dina gäster. Denna våning kombinerar historisk charm med moderna faciliteter, vilket gör den till en sällsynt och eftertraktad bostad på marknaden.

Utgångspris 8 980 000 kr

Antal rum 4

Byggnadsår 1901

Boarea 151 kvm

Månadsavgift 7 750 kr inkl värme, VA,
Kabel-Tv

Adress Bangatan 10

Webbnummer 5407-5181

Ansvarig mäklare

Torbjörn Eriksson 0707-964509

torbjorn.eriksson@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Åsa Brihs 072-092 69 84

asa.brihs@fastighetsbyran.se



















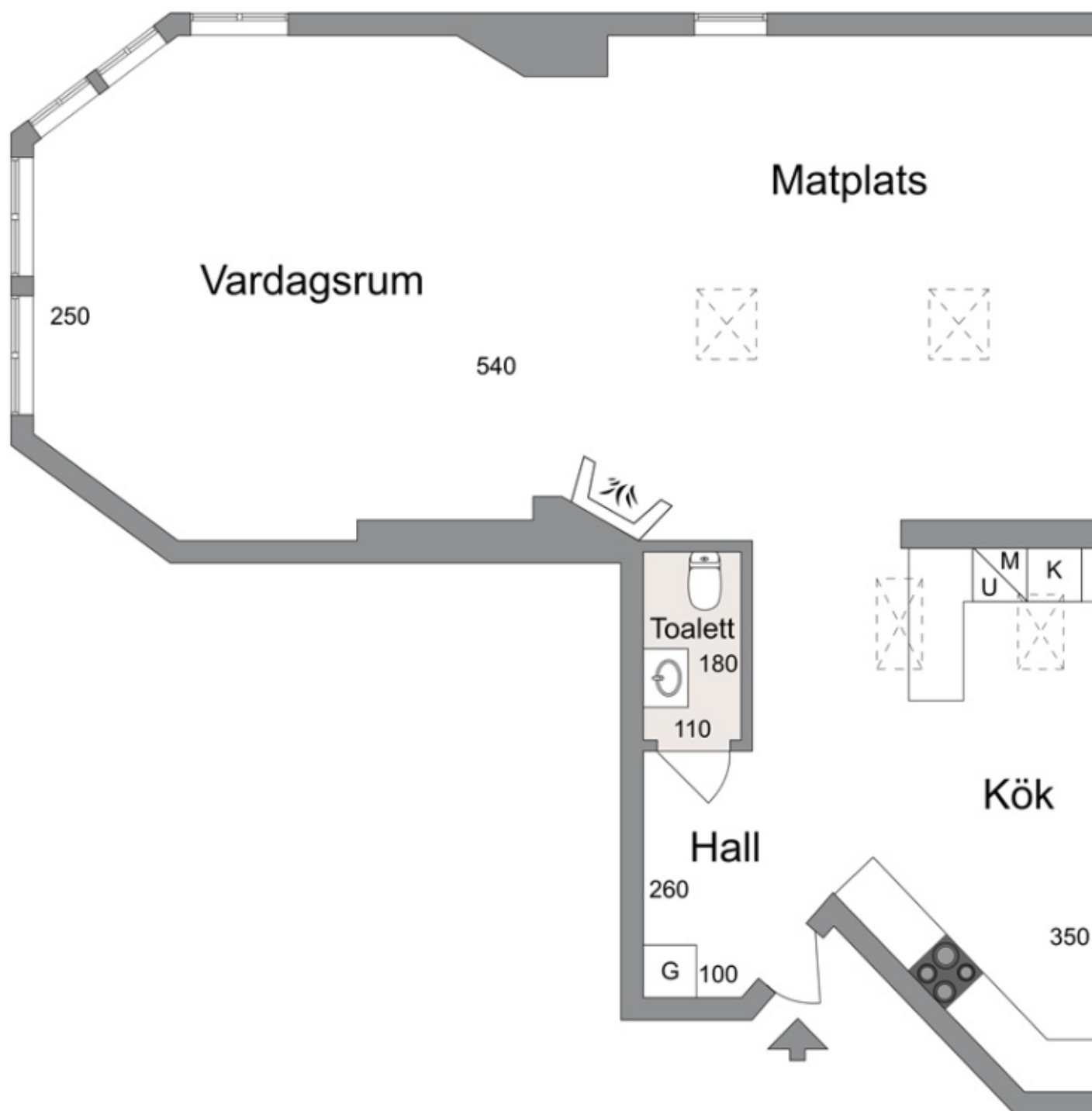












Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verklighet



ten.

Bangatan 10

ENTRÉ Välkommen in i en entré som utstrålar både elegans och funktionalitet. Detta ljusa och inbjudande rum sätter standarden för hela hemmet med sin imponerande takhöjd som ger en känsla av rymd och luftighet från första ögonblicket. Här infinner sig ett härligt, naturligt ljus som fyller utrymmet och skapar en varm och välkomnande atmosfär. Det vackra golvet sträcker sig tröskelfritt genom hela lägenheten, vilket inte bara ger ett enhetligt och stiligt intryck utan också gör det enkelt att röra sig mellan rummen. Entrén är mer än bara en plats att komma in – det är en inbjudande och praktisk förlängning av ditt hem som kombinerar skönhet och användbarhet på ett perfekt sätt.

SÄLLSKAPSRUM/MATSAL Välkomna till ett sällskapsrum och matsal som erbjuder en fantastisk kombination av rymd, ljus och stil. Den öppna planlösningen mellan dessa två rum skapar en sömlös övergång och ett inbjudande flöde som förstärks av den imponerande takhöjden.

Det stora ljusinsläppet från flera fönster, inklusive eleganta takfönster fyller utrymmet med ett mjukt och behagligt ljus som framhäver rummets öppna karaktär och ger en varm och välkomnande atmosfär. Från dessa fönster kan du njuta av en magisk utsikt som sträcker sig över omgivningen och skapar en känsla av att vara ett med staden och grönskan.

Kaminens centrala placering i rummen fungerar som en vacker och funktionell detalj som binder samman sällskapsrummet och matsalen. Den sprider en inbjudande värme och ger en sofistikerad touch till rummet, perfekt för att skapa en mysig stämning under kallare månader.

Om du önskar kan den öppna planlösningen enkelt återställas till två separata rum, vilket erbjuder flexibilitet beroende på dina behov. Denna mångsidighet gör att du kan anpassa utrymmet efter din livsstil, vare sig du vill ha en större social yta eller mer avskilda rum för intima sammankomster.



KÖK Välkommen till ett kök som är en dröm för både matlagning och social samvaro. Detta moderna kök kombinerar stil med funktionalitet och erbjuder ett ljust och luftigt utrymme med imponerande högt i tak. Den eleganta, öppna layouten och de generösa arbetsytorna gör det enkelt att skapa kulinariska mästerverk, medan den smarta designen säkerställer att allt du behöver är inom räckhåll.

Köket är utrustat med helskåp för både kyl och frys, som erbjuder gott om förvaringsutrymme för alla dina matvaror och köksredskap. De underbara takfönstren släpper in ett överflöd av naturligt ljus, som tillsammans med den stiliga designen skapar en inbjudande och energifylld atmosfär. Varje detalj är noggrant genomtänkt för att optimera både funktionalitet och estetik.

Från köket har du utgång till den privata takterrassen, en verklig oas för utomhusliv. Takterrassen erbjuder en perfekt plats för att njuta av måltider al fresco, avkopplande stunder eller sociala tillställningar med vänner och familj. Den fridfulla miljön gör detta utrymme till en idealisk plats för att koppla av och njuta av solen och den fina utsikten.

Med sin härliga form och funktionella design är köket och takterrassen en perfekt kombination av modern komfort och utomhusliv, vilket ger ett välkomnande och stilfullt utrymme för alla tillfällen.

MASTER BEDROOM Välkomna till ett master bedroom som är en sann fristad av ljus och komfort. Detta rymliga sovrum erbjuder en elegant och luftig atmosfär där varje detalj är utformad för att skapa en avkopplande och stilfull miljö.

Rummet badar i naturligt ljus som strömmar in genom stora fönster, vilket förstärker känslan av rymd och öppnar upp för en underbar utsikt över omgivningen. Den ljusa inredningen och de mjuka färgtonerna bidrar till en harmonisk och fridfull stämning som inbjuder till avkoppling efter en lång dag.

En av rummets mest framträdande funktioner är den imponerande walk-in closet, som erbjuder gott om plats för att organisera och förvara dina kläder och accessoarer på ett snyggt och funktionellt sätt. Med välgenomtänkta hyllsystem och hängande utrymmen, kan denna garderob bli en dröm för den som värdesätter ordning och stil.

Master bedroom har även tillgång till ett eget, privat badrum som är en perfekt förlängning av sovrummets lyxiga känsla. Det välutrustade badrummet erbjuder komfort och funktionalitet med moderna bekvämligheter och stiliga detaljer.

Bra förvaringsmöjligheter i rummet säkerställer att allt har sin plats, vilket bidrar till en ren och organiserad miljö. Varje aspekt av detta master bedroom är noggrant utformad för att skapa en elegant och avkopplande tillflyktsort där du kan njuta av din egen privata oas.

SOVRUM 2 Ett elegant och inbjudande sovrum som erbjuder både ljus och funktionalitet. Detta charmiga rum är utformat för att vara både praktiskt och stilfullt, med en layout som gör det möjligt att enkelt placera en dubbelsäng i centrum av rummet.

Det stora fönstret släpper in ett överflöd av naturligt



ljus, som fyller rummet med en varm och ljus atmosfär. Sovrummet är utrustat med dubbla garderober, vilket ger gott om förvaringsutrymme för kläder, sängkläder och personliga tillhörigheter. De rymliga garderoberna är praktiskt placerade för att hålla rummet organiserat och för att säkerställa att du alltid har tillgång till det du behöver.

BADRUM Badrummet du ser är en modern och stilren oas, där fina stenplattor täcker väggarna och skapar en harmonisk och lugn atmosfär. Den matta ytan på plattorna ger en känsla av naturlig elegans och lugn, medan de svarta detaljerna – från duschväggen till blandaren på handfatet – tillför en touch av sofistikation och kontrast. Under spegelskåpet, som diskret erbjuder extra förvaring, står ett snyggt träskåp med en naturlig och varm ton som bryter av mot det kalla stenmaterialet. Handfatet vilar stilrent ovanpå och följer samma minimalistiska linje som resten av badrummet. Duschen är avskärmd av en glasvägg med svarta ramar, vilket både skapar ett modernt intryck och ger en känsla av avskildhet. En tvättmaskin samt en torktumlare gör att badrummet inte bara är en plats för avkoppling utan även för vardagens bestyr.

LÄGENHET

ANTAL RUM 4

BOAREA 151 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETSNR 1402A/08

SKATTEVERKETS NR 1402

VÅNINGSPÅN 5

ANDEL I FÖRENING 6,73 %

ANDEL AV ÅRSavgift 5,85 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 1 638 000 kr

ÖVRIGT Lägenheten är enligt kostnadskalkylen en 4:a men disponeras idag som en 3:a.

Till lägenheten finns ett förråd i anslutning till bostaden på samma våningsplan.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1901

BYGGNADSÅR KOMMENTAR 1901 enligt kostnadskalkylen (utkast)

UPPvärmning Fjärrvärme

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

FÖRENING

NAMN Brf Bangatan 10

ANTAL LÄGENHETER 32

ANTAL LOKALER 2

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Huset är byggt 1901 och ombyggnadsår 2024

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensam uteplats på innergården.
Cykelparkering på innergården.

PARKERING Boendeparkering gäller i området.
Ansök och se vad som gäller på
<https://residentialparkingcheck.tkgbg.se/>

TV OCH BREDBAND Fiber

ÖVRIGT Total lägenhetsyta 2 179 kvm och yta lokal 109 kvm.
Total yta lägenheter och lokal 2 288 kvm.

FÖRENINGENS EKONOMI Se ekonomiska planen för mer information

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 8 980 000 kr

AVGIFT 7 750 kr inkl värme, VA, Kabel-Tv

DRIFTSKOSTNAD 7 000 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 5 000 kr

Försäkring: 2 000 kr

KOMMENTAR Driftskostnaden är en schablon och baserad på två personer i hushållet. Kostnaden kan variera efter personlig förbrukning och behov.

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

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET I Majorna bor ni i en medveten stadsdel med flertalet eko-butiker, restauranger, mataffärer, bagerier, caféer och barer runt hörnet. Här trivs alla från barnfamiljen och studenter till det äldre eller yngre paret som uppskattar kulturlivet som finns både i stadsdelen men också en kort spårvagnsresa bort. Med vacker gammal bebyggelse, grönområden och Slottsskogen runt hörnet är det här som en egen liten stad i staden.

Stigbergstorget är ett populärt område i Majorna med alla dess restauranger och kulturhistoriska miljöer. Här kan du bland annat besöka Sjöfartsmuseet, äta god mat, umgås i Gathenhielmska parken, låta barnen leka i parken intill, lyssna på livemusik och mycket mer.

Precis vid älven där båtarna glider in ligger vackra Klippan gömd med Röda Sten som riktmärke. Röda stens kulturhus och Klippans konstcafé runt knuten där man gärna tar en glass eller öl en ljummen sommarkväll och ser solen gå ner över stan.

För barnfamiljen finns flera förskolor, föräldrakooperativ och grundskolor att välja emellan. I lugna Majorna råder en familjär och trevlig stämning. Den ljusa delen av året flockas barnen med sina föräldrar kring Plaskdammen vid Älvsborgsplan. Med flera spårvagnslinjer behöver man inte vänta många minuter på att ta sig vidare ut mot Saltholmen och havet eller in till stan för en shoppingtur.

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdraagsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt.

Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt löneförslag från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ängra” köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskap i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besöka bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdraagsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerrätten och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdraagsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdraagsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdraagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerrätten.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Göteborg - Västra Centrum/ Linné

Fjärde Långgatan 18, 41327 Göteborg,
031-383 90 00, fastighetsbyran.com/vastra-centrum-linne
Torbjörn Eriksson, 031-383 90 05, 0707-964509
torbjorn.eriksson@fastighetsbyran.se