

Fastighetsbyrån



BRF KAPTENSBRYGGAN
CENTRUM



VÄLKOMMEN TILL BRF KAPTENSBRYGGAN UDDEVALLA

De 10 första som tecknar avtal får en presentcheck på
50.000: - från MIO!

Vill man bo i ett område nära centrum nära Östra
station för bra kommunikation men ändå lite lugnare
så är detta något för Er!

Här erbjuds nybyggda, exklusiva bostadsrätter i olika
storlekar några med markterass och några med
balkong. Alla har en unik planlösning. Hög kvalité på
samtliga materialval med Miele maskiner,
helkaklade badrum, ekparkettgolv, och kvalitetskök.

Här finns plats för 15 parkeringsplatser invid
bostaden och fler 5 min bort.

Från 1 195 000 kr

ANTAL RUM 1-4 RUM **BOAREA** 34-107 KVM **MÅN.AVG** INK VÄRME, V/A, KABEL-TV (BASUTBUD)
ADRESS REGEMENTSVÄGEN 2 A & B

ANSVARIG MÄKLARE

JESSICA NYMAN 0522-362 40, 070-265 28 10
JESSICA.NYMAN@FASTIGHETSBYRAN.SE

En skönhet vid vattnet

Uddevalla centrum är en verklig pärla bland städer.

Med sitt fina läge intill Byfjorden kan du njuta av såväl båtliv och caféer som restauranger och butiker.

Bohusläns museum, som ligger nära hamnen, ger dig nycklarna till bygdens historia och kultur. Museirestaurangen är också värd ett besök.

Under sommarhalvåret är det en trevlig upplevelse att åka med någon av de vita båtarna som avgår från hamnen ut till alla badplatserna i närheten.

Att bo i centrum är bekvämt och ger dig en omedelbar närhet till den härliga strandpromenaden, badplatser och all tänkbar service.

I centrum finns även vår kommunala gymnasieskola och fristående gymnasieskolor. Skolorna erbjuder ett stort utbud av gymnasieutbildningar.







Lägenhet

ANTAL RUM 1-4 rum

BOAREA 34-107 kvm

KOMMENTAR AREA 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 1-25

SKATTEVERKETS NR

VÅNINGSPLAN 0-3 Hiss finns.



Övrigt

ÄGARES NAMN Bostadsrättsföreningen Kaptensbryggan



Ansvarig mäklare

JESSICA NYMAN

TELEFON 0522-362 40, 070 265 28 10

MEJL Jessica.nyman@fastighetsbyran.se



Byggnad

BYGGNADSÅR 2019



Förening

NAMN BRF Kaptensbryggan



Ekonomi

Från 1 195 000 kr

PANTSÄTTNING Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT Ink värme, V/A, kabel-tv (Basutbud)

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





OVAN VÄNSTER

Illustrationbild

NEDAN HÖGER

Illustrationbild

NEDAN VÄNSTER

Illustrationbild



HALL med massiva ekparkettgolv
Helkaklade DUSCHRUM med vitt
blankt kakel 40x20 på vägg och 40x40
grått på golv, golvvärme, tvättmaskin och
torktumlare från Siemens.
Tvättställskommod med snygg
tvättställsblandare, wc, dusch
SOVRUM med massiva ekparkettgolv
Snygga KÖK från HTH i vitt med
matchande laminatbänkskivor, rostfria
köksmaskiner från Siemens
VARDAGSRUM med utgång till uteplats
eller balkong massivt ekparkettgolv



Illustrationbilder lgh 12 & 13.





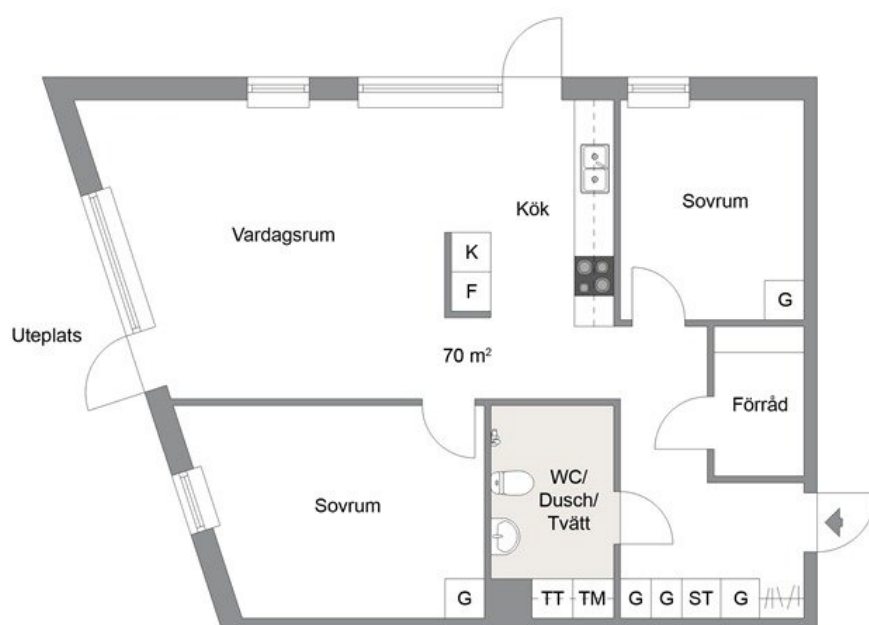
Lgh-nr	Hus	Vån plan	Antal rum	Area ca. kvm	And.tal	Insats	Månavg.
1	A	0	3	70	4,30%	2 395 000	4 183
2	A	0	2	48	3,05%	1 695 000	2 972
3	A	0	2	65	4,01%	1 995 000	3 908
4	A	1	3	78	4,75%	2 495 000	4 624
5	A	1	2	48	3,05%	1 795 000	2 972
6	A	1	3	60	3,73%	2 195 000	3 633
7	A	1	3	70	4,30%	2 495 000	4 183
8	A	2	3	85	5,14%	2 695 000	5 009
9	A	2	2	48	3,05%	1 795 000	2 972
10	A	2	3	61	3,79%	2 195 000	3 688
11	A	2	3	70	4,30%	2 395 000	4 183
12	A	3+4	3	97	5,82%	2 995 000	5 670
13	A	3+4	4	107	6,39%	3 495 000	6 220
14	A	3	3	66	4,07%	2 395 000	3 963
15	B	0	2	49	3,11%	1 795 000	3 027
16	B	0	3	84	5,09%	2 795 000	4 954
17	B	1	2	53	3,34%	1 850 000	3 248
18	B	1	2	55	3,45%	1 895 000	3 358
19	B	1	3	78	4,75%	2 695 000	4 624
20	B	2	2	53	3,34%	1 850 000	3 248
21	B	2	2	55	3,45%	1 895 000	3 358
22	B	2	3	78	4,75%	2 695 000	4 624
23	B	3	2	63	3,90%	2 295 000	3 798
24	B	3	1	34	2,26%	1 195 000	2 202
25	B	3	1,5	44	2,83%	1 495 000	2 752

*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009

**Baserat på en basyta om 34 kvm med en marginaliseringseffekt om 85%



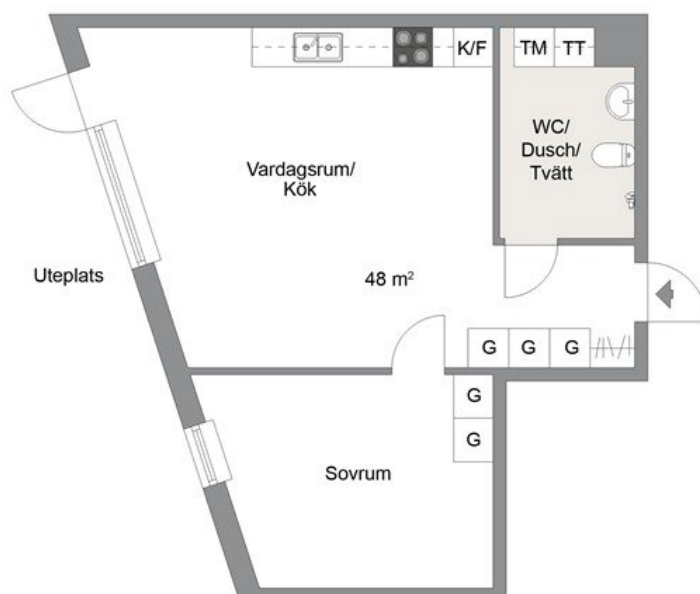
Planlösning, Hus A lgh 1



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



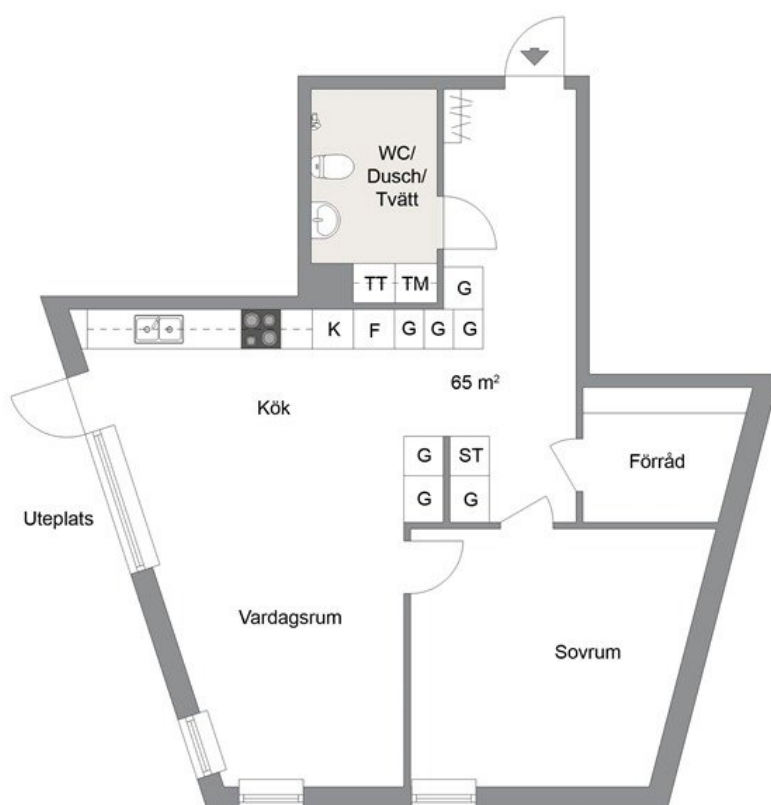
Planlösning, Hus A lgh 2



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



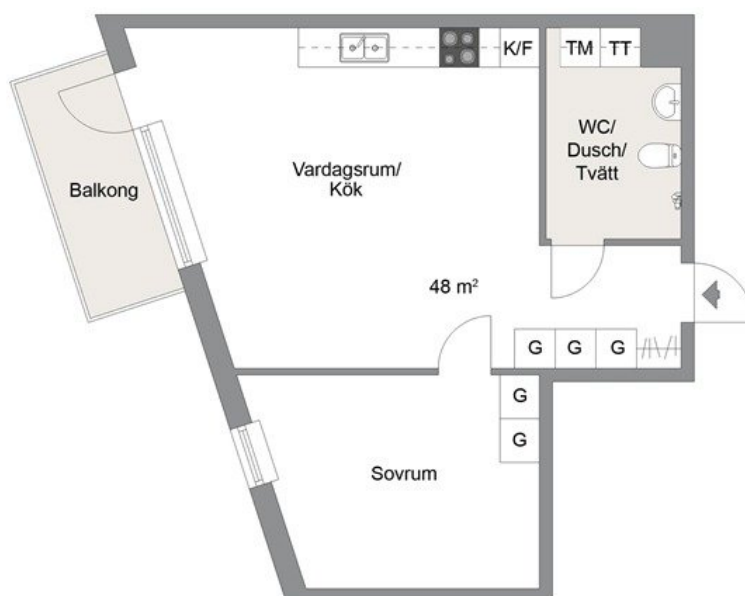
Planlösning, Hus A lgh 3



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



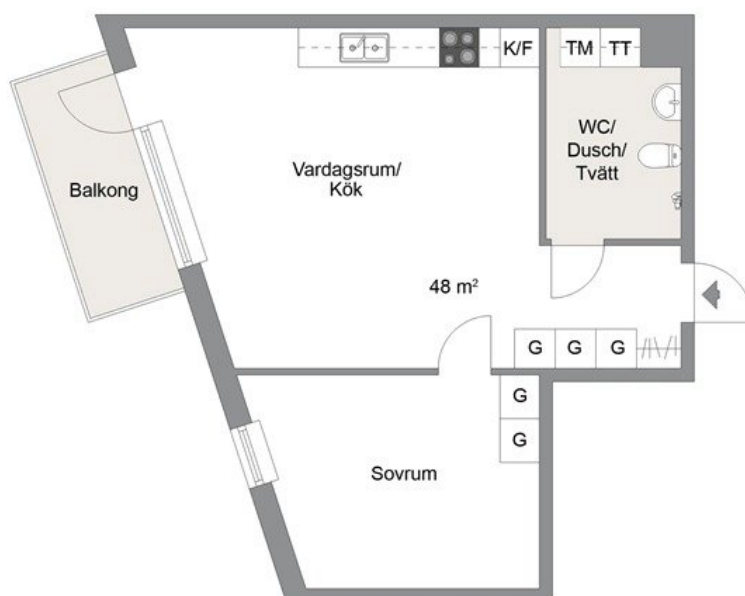
Planlösning, Hus A lgh 4



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



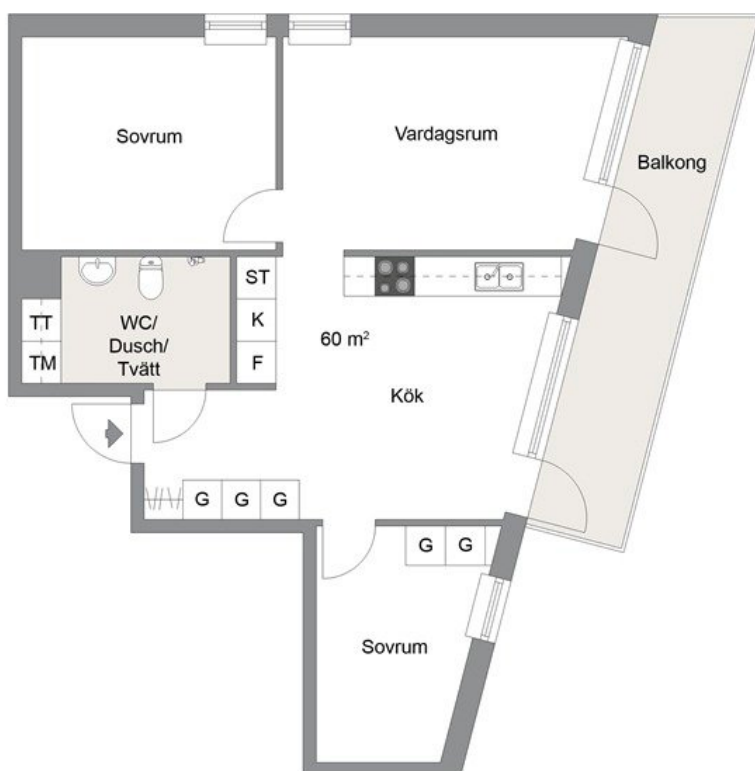
Planlösning, Hus A lgh 5



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



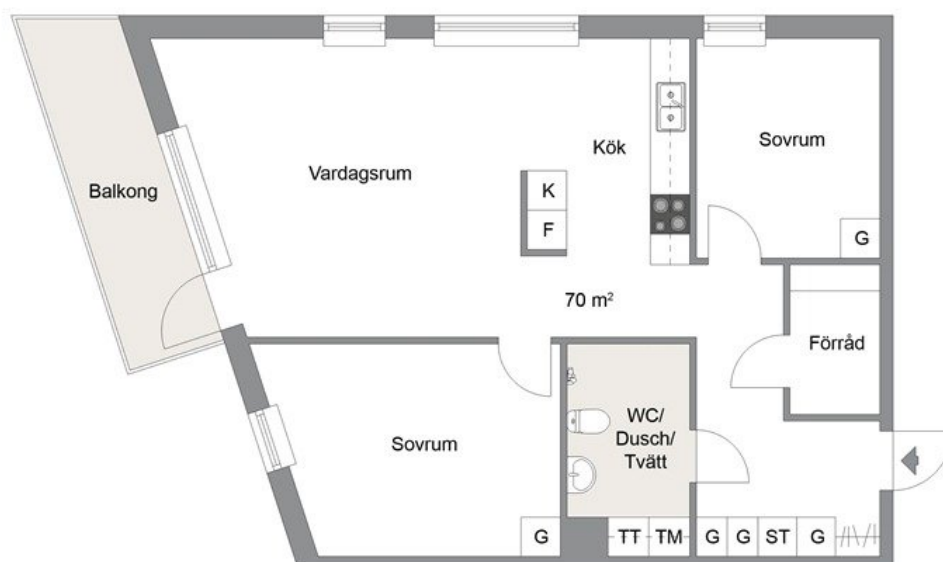
Planlösning, Hus A lgh 6



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



Planlösning, Hus A lgh 7



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



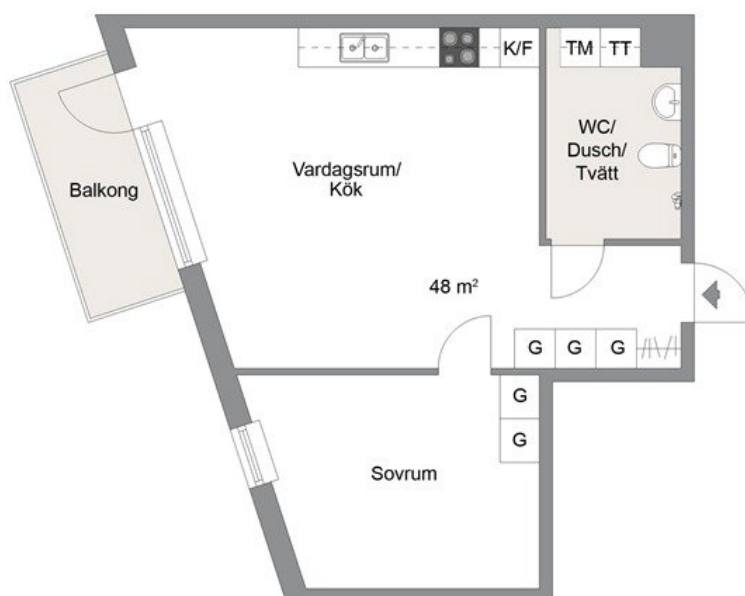
Planlösning, Hus A lgh 8



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



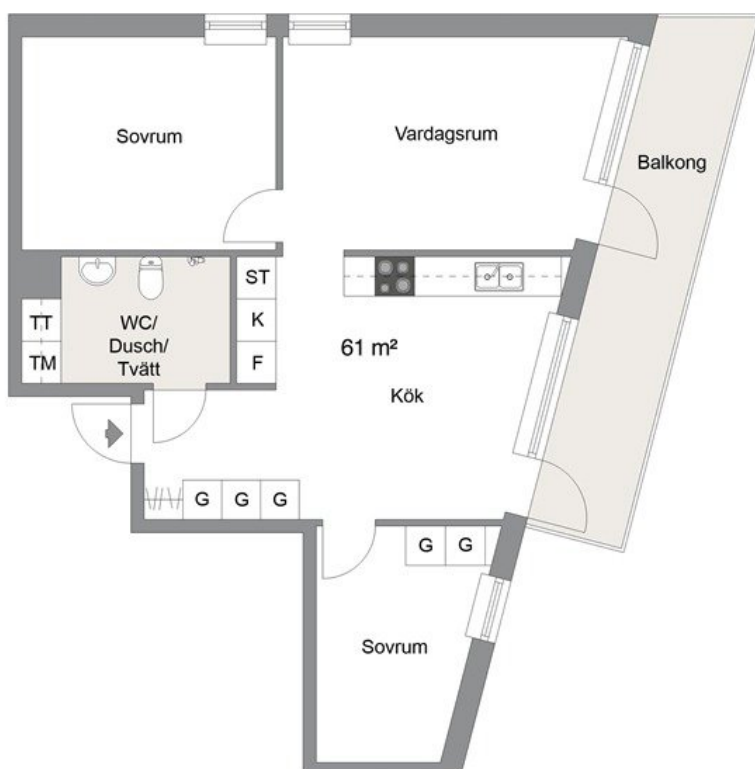
Planlösning, Hus A lgh 9



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



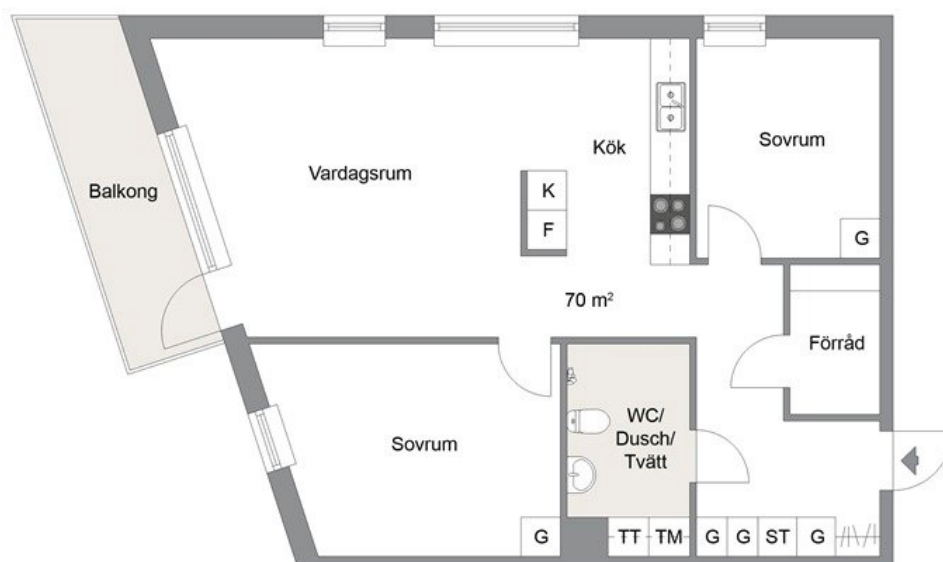
Planlösning, Hus A lgh 10



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



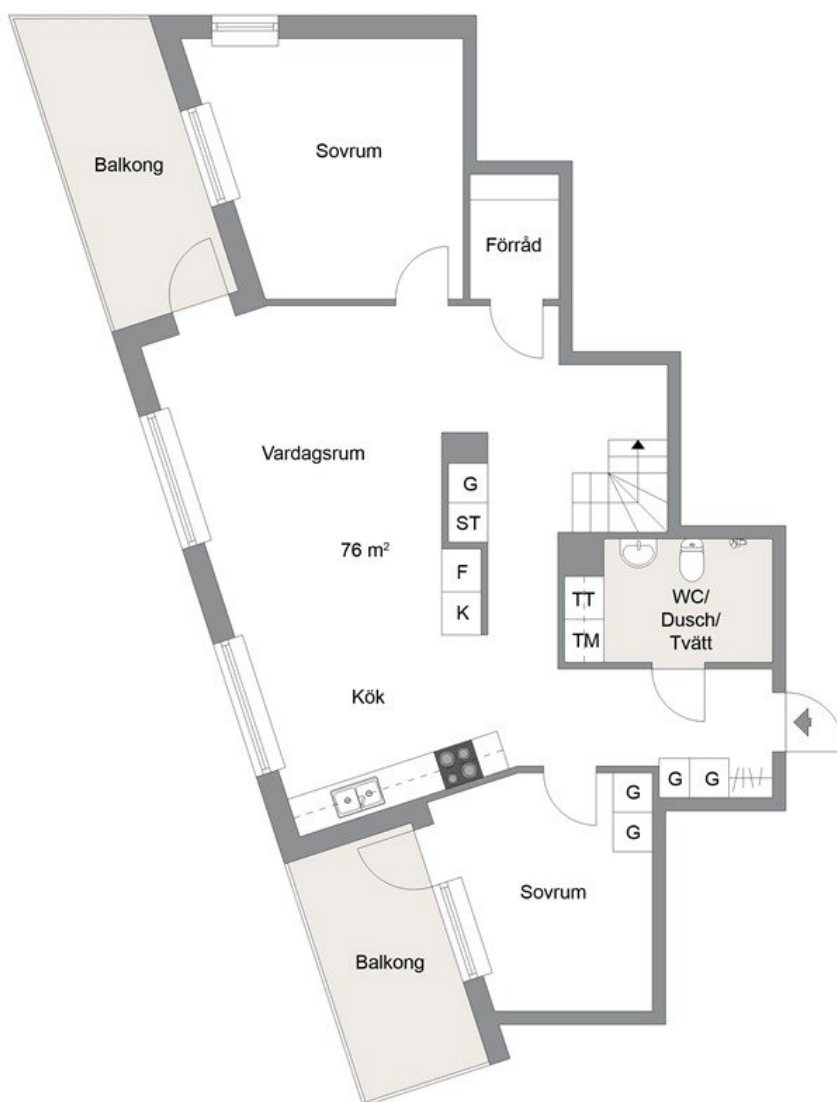
Planlösning, Hus A lgh 11



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



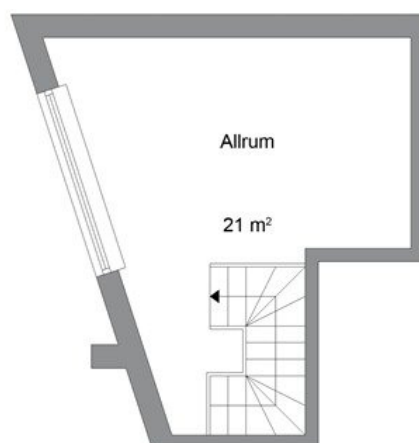
Planlösning, Hus A lgh 12 vån 1



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



Planlösning, Hus A lgh 12 vån 2



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



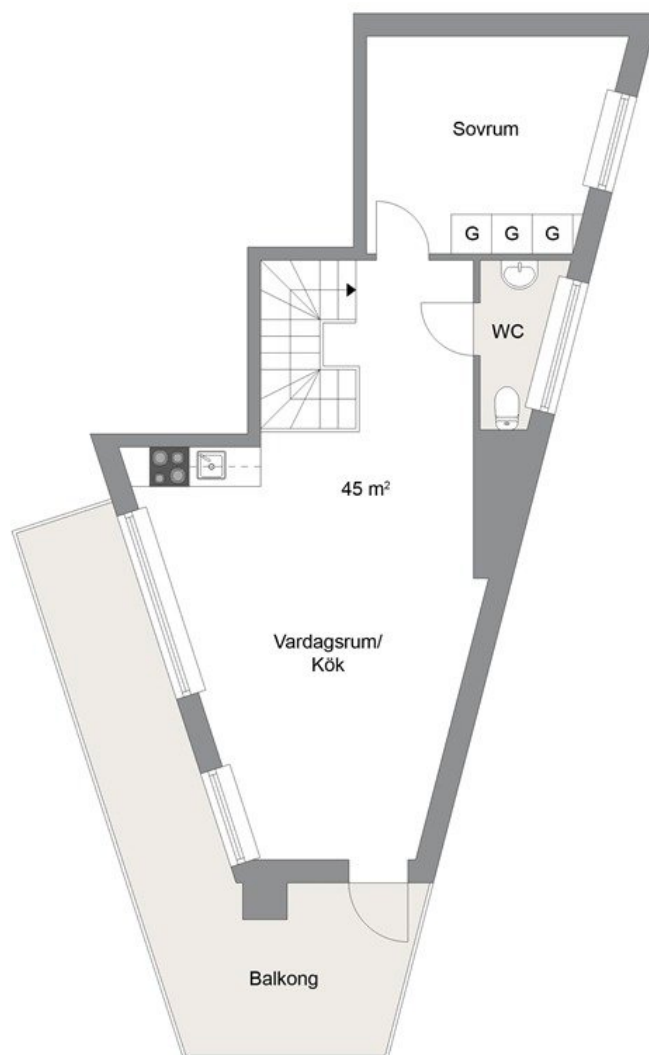
Planlösning, Hus A lgh 13 vån 1



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



Planlösning, Hus A lgh 13 vån 2



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



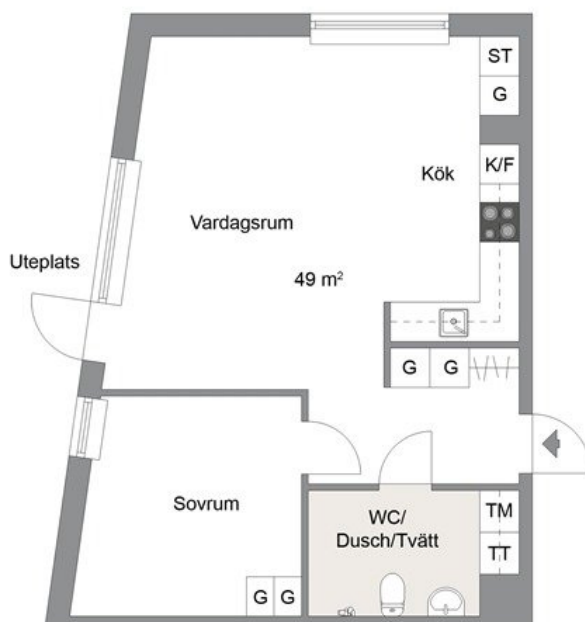
Planlösning, Hus A lgh 14



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



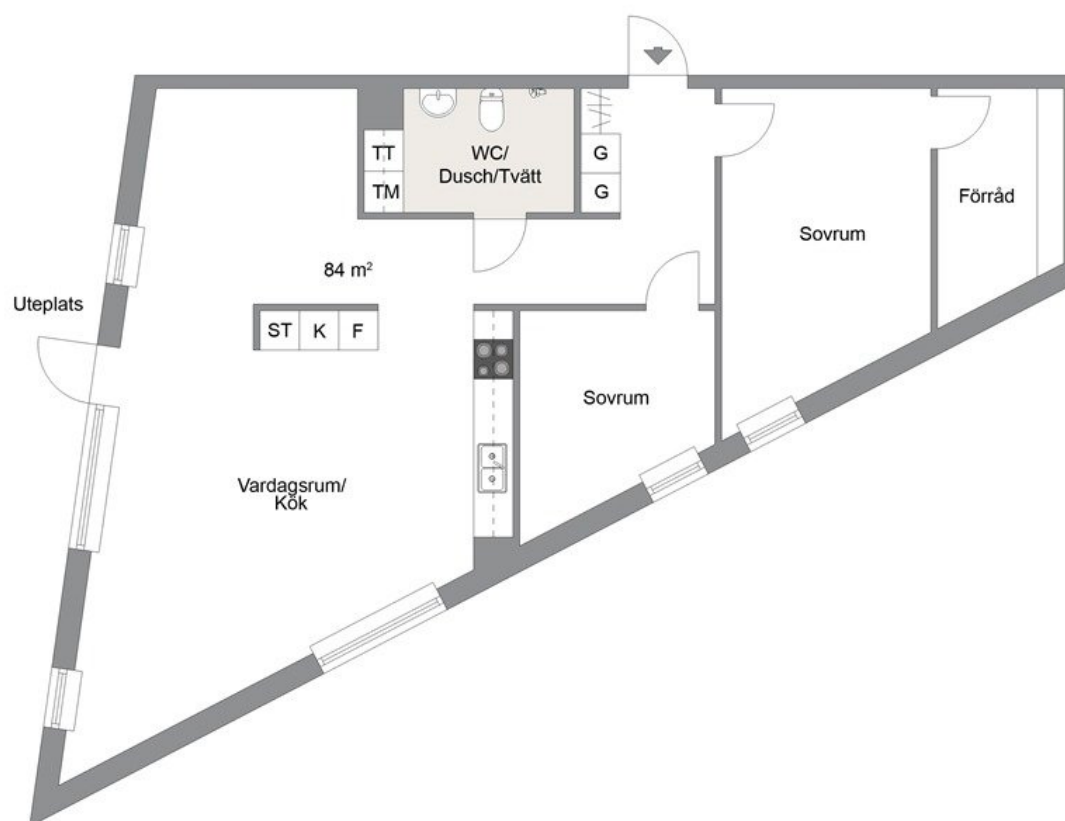
Planlösning, Hus B lgh 15



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



Planlösning, Hus B lgh 16



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



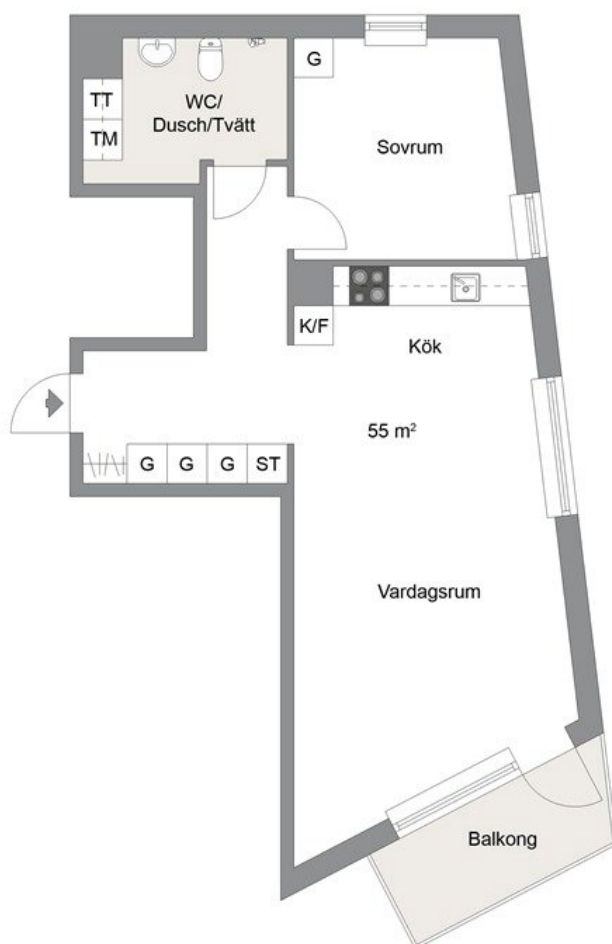
Planlösning, Hus B lgh 17



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



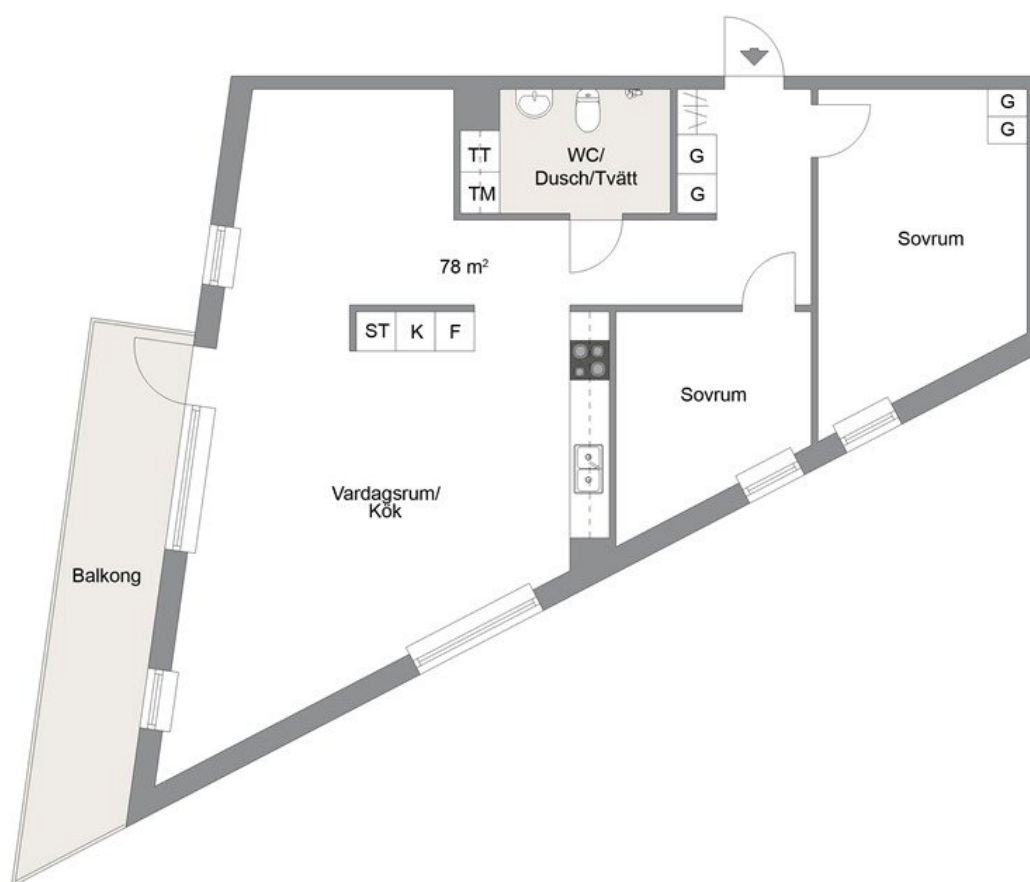
Planlösning, Hus B lgh 18



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



Planlösning, Hus B lgh 19



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



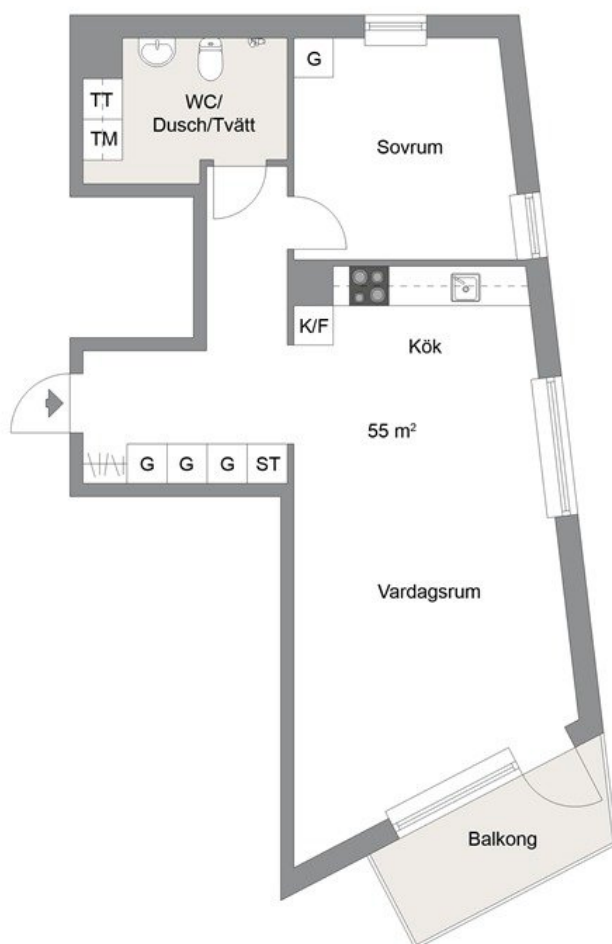
Planlösning, Hus B lgh 20



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



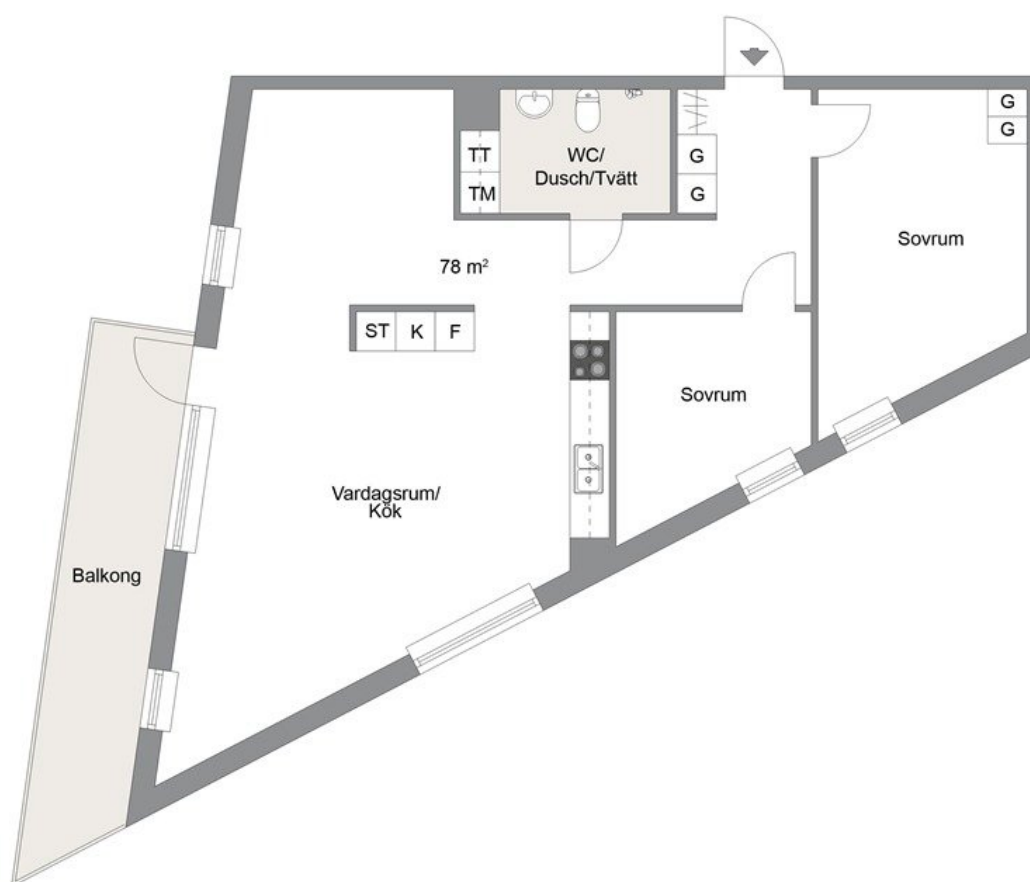
Planlösning, Hus B lgh 21



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



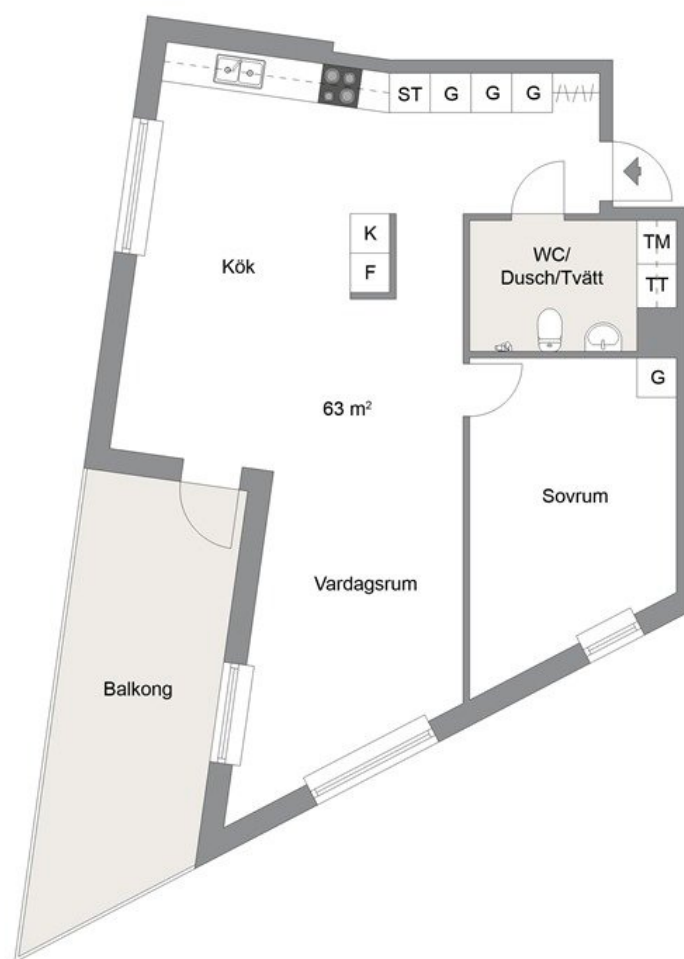
Planlösning, Hus B lgh 22



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



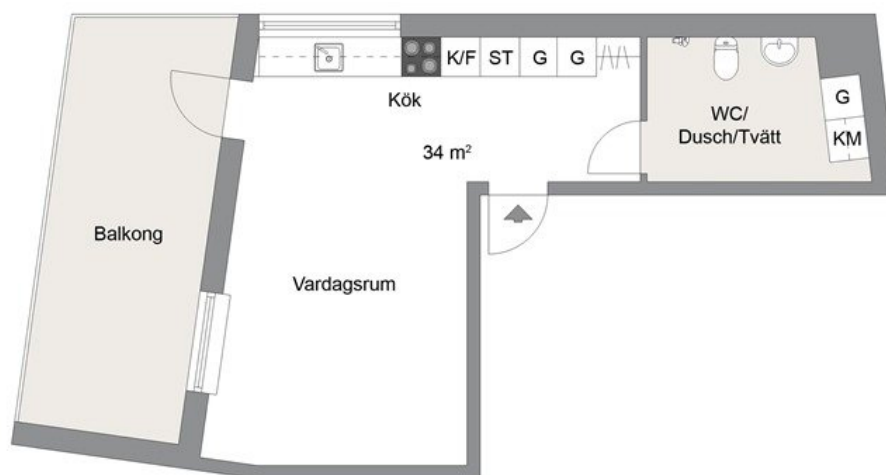
Planlösning, Hus B lgh 23



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



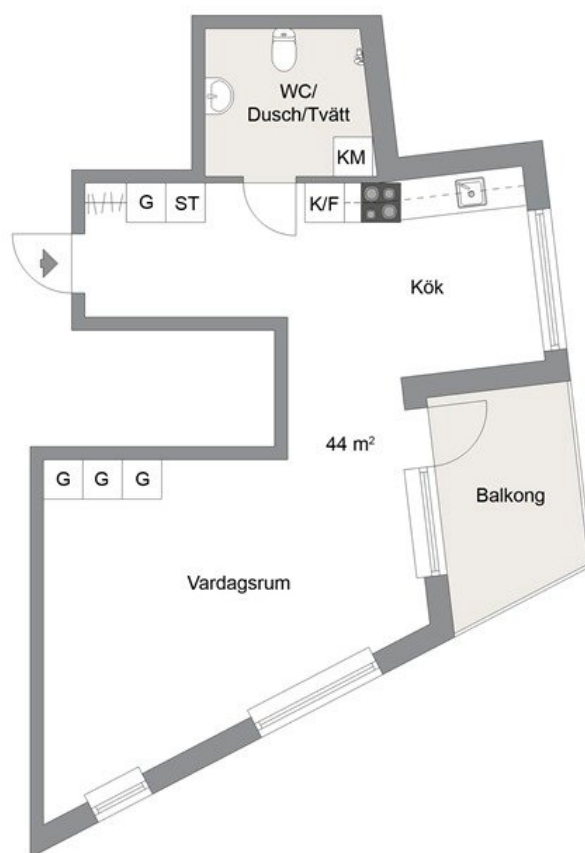
Planlösning, Hus B lgh 24



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



Planlösning, Hus B lgh 25



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

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 Fastighetsmäklarsinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningararna för uppdraget samt uppdragsgivarens 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 liknande. 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 uppdragsavtalet 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. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

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.

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 föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING

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

Skriftligt överlåtelseavtal och krav på medlemskap i föreningen för att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "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 medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET

Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade 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. 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 med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan 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 innan 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. Upp-täcker 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.

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 felaktigt 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 uppdragsavtalet 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 fastighetsmäklar-tjänsten.

ÅNGERRÄTT

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida Konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten har fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren 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 uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggs-tjänster.

Anticimex/OBM Energideklaration - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.

Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 1 160 kr.

Hemnet tilläggsprodukter – Enskild mäklare kan erhålla upp till 20 % av priset på tilläggsprodukten exklusive moms

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

KUNDOMBUDSMAN

Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har 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.se/integritetspolicy

SOM SPEKULANT PÅ BOSTADSRÄTT, VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Du har varit på en av våra visningar. Vad händer sedan?

VID OCH EFTER EN VISNING Du har varit på en av våra visningar. Vad händer sen? Om det är något under visningen som du tycker är oklart eller som du saknar i objektsbeskrivningen så ta upp detta med mäklaren direkt. Om bostaden är intressant så skriver du upp dina kontaktuppgifter innan du går. Om du inte är intresserad är det ändå bra att finnas i vårt spekulantregister, så att vi kan tipsa dig om andra bostäder.

EFTER VISNING Ett par dagar efter visningen kontaktar mäklaren samtliga som visat intresse. Är många intresserade av bostaden kan det bli budgivning. Om du har förbehåll bör du ta upp dem med mäklaren omgående. Naturligtvis ska du ha lånelöfte och finansiering klar innan budgivningen börjar. Behöver du ett lånelöfte så kan vi ordna en kontakt på Swedbank eller Sparbanken.

EVENTUELL BUDGIVNING Fastighetsbyråns budgivningar är kvalitets-säkrade vilket innebär att de följer samma riktlinjer. Buden dokumenteras och redovisas skriftligen för säljare och den slutlige köparen. Deltar du i budgivningen, kan du följa den på nätet och via sms. Mäklaren ringer till alla budgivare för att ta emot bud och svara på frågor. Buden måste alltid meddelas till mäklare personligen.

KONTRAKTSSKRIVNING OCH MEDLEMSKAP I BOSTADSRÄTTSFÖRENING Eftersom affären inte är bindande förrän ett köpekontrakt är påskrivet brukar både köpare och säljare vilja skriva kontrakt snarast möjligt. Ett datum bestäms för när kontraktsskrivningen ska äga rum. Vid kontraktsskrivningen träffas köpare och säljare tillsammans med mäklaren för att skriva under kontraktet. Därefter ska också handpenningen betalas, om man inte har bestämt något annat. Vanligtvis är handpenningen 10% av försäljningspriset. Det är vanligt med förbehåll i kontrakt. Att få beviljat medlemskap i bostadsrättsföreningen är en förutsättning för att köpet kan genomföras. Vi på Fastighetsbyrån kontaktar föreningen för att informera om bostadsrättsöverlåtelsen och ansöker om ditt medlemskap i föreningen. Beslut om medlemskap lämnas generellt efter en handläggningstid på 2-6 veckor. Vi ser till att du får ett besked från föreningen innan tillträdesdagen. (Vissa bostadsrättsföreningar tar ut avgifter för pantsättning och överlåtelse. Pantsättningsavgift är vanligtvis max 1% av prisbasbelopp. Överlåtelseavgift för bostadsrätt är max 2,5% av prisbasbeloppet. När båda parter är överens om allt som står i kontraktet, och har skrivit under det, då gäller kontraktet, inte förr.

BESIKTNING Om bostadsrätten är besiktigad så finns det ett besikt-ningsprotokoll som visar vilket skick bostaden är i. Då vet du eventuella fel i förväg och slipper obehagliga överraskningar. När du köper en bostad har du alltid en undersökningsplikt.

INFÖR TILLTRÄDET Tillträdesdatum bestäms vid kontraktsskrivningen. Inför tillträdet har du fått medlemskap i bostadsrättsföreningen. För att undvika krångel, se till att göra en adressändring och för över eller säg upp prenumerationer som är knutna till den gamla bostaden i god tid innan tillträdesdatumet, eftersom detta kan ta lite tid. Glöm inte heller att begära jämkning hos Skatteverket om dina lån förändras i och med köpet, om du så önskar. När det blir dags för inflyttning ska hela finansieringsbiten vara avklarad. Vid själva tillträdet utförs alla slutliga transaktioner mellan de inblandade parternas banker. Slutligen går mäklaren igenom likvidavräkningen som samtliga parter måste skriva under. Se till att kunna legitimera dig vid tillträdet.

TILLTRÄDET Efter genomgång av likvidavräkning skriver båda parter under dokumentet. Därefter överförs sista transaktionen mellan köpare och säljares bank. Säljaren lämnar över nycklarna till köparen tillsammans med eventuella inbetalningsavier. Sedan återstår bara för dig att godkänna flyttstädningen och flytta in. Skulle du vara missnöjd med flyttstädningen ska du meddela säljaren det så fort som möjligt.

Här hittar du användbar information som kan vara bra att känna till när du köper en bostadsrätt.

VAD ÄR EGENTLIGEN EN BOSTADSRÄTT? En bostadsrätt är en evig nyttjanderätt till en lägenhet. Denna nyttjanderätt brukar gälla en bostadslägenhet i ett flerfamiljshus, men kan också gälla t ex radhus, villa, fritidshus, lokal, med mera.

VAD ÄR DET SOM SÄLJS? Det är nyttjanderätten till en lägenhet som säljs. Fastigheten där lägenheten finns ägs av en bostadsrättsförening. Denna förening måste godkänna den nye ägaren som medlem för att överlåtelsen av bostadsrätten ska vara giltig.

VAD ÄR BOSTADSRÄTTEN VÄRD? Huvudsakligen styr efterfrågan på orten som priset. Även andra faktorer kan påverka värdet och då främst föreningens ekonomi. Din mäklare hjälper dig att hitta rätt nivå.

VAD KOSTAR DET? Föreningens ekonomiska ställning avgör hur stora dina framtida årsavgifter (hyror) till föreningen kommer att bli. Titta därför på hela den fastighet där din framtida bostad finns. Håller den en god standard? Då har troligen föreningen kontinuerligt utfört reparationer och underhåll. En låg årsavgift kan bero på att föreningen hållit nere kostnaderna för fastighetens underhåll. Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet. Det gör man i form av en årsredovisning. Det är bra att kontakta någon i bostadsrättsföreningens styrelse. De kan berätta om föreningens ekonomiska läge och om tidigare och framtida renoveringsbehov, tillgång på parkeringsplatser, avgifter för kabel-tv med mera, samt andra större förändringar som kan påverka ditt boende.

MÅSTE JAG BLI MEDLEM? För att få flytta in i en bostadsrätt måste du bli antagen som medlem i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen gör bedömningen att du inte kan sköta dina ekonomiska eller andra åtaganden mot föreningen eller dess medlemmar får föreningen vägra medlemskap. Däremot kan inte styrelsen neka någon att bli medlem med hänvisning till att man inte är svensk medborgare, kommer från ett visst land eller saknar förmögenhet. Om köparen inte får medlemskap i föreningen kan han eller hon klaga i Hyresnämnden. Vissa föreningar tar ut en överlåtelseavgift i samband med ägarbyte. Detta framgår i så fall av föreningens stadgar.

FINNS DET REGLER FÖR FÖRSÄLJNINGEN? Enligt bostadsrättslagen gäller vissa formkrav vid överlåtelse av bostadsrätt. Din mäklare bevakar att dessa formkrav uppfylls vid en försäljning.

KAN JAG BELÅNA BOSTADSRÄTTEN? Speciella regler finns för att kunna belåna och pantsätta en bostadsrätt. Din mäklare vet vilka krav banken ställer.

HÖR DISKMASKINEN TILL BOSTADSRÄTTEN? Såväl fastigheten som lägenheten (till vilken bostadsrätten är knuten) ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren installerar dock ibland

diskmaskin, tvättmaskin och annat för att göra sitt boende bekvämare. Dessa saker förblir bostadsrättsinnehavarens egendom och övergår inte i föreningens ägo. Det är därför viktigt att parterna diskuterar vad som ska hända med dessa saker vid en försäljning. Om inget annat sägs bör en köpare av en bostadsrätt kunna utgå ifrån att lägenheten, när han eller hon flyttar in, har kvar det utseende och de funktioner som fanns när lägenheten visades för honom eller henne före köpet.

HUR STOR ÄR DEN? Uppgifter om yta är väsentliga vid köp av bostadsrätt. Av den beskrivning som mäklaren gör, framgår varifrån man hämtat uppgifterna om bostadsrättens yta.

FÅR JAG MÅLA ALLT ROSA? Stadgarna i föreningen avgör hur ansvaret för underhåll fördelas, men oftast ser det ut enligt följande: Underhållet i den egna lägenheten är varje bostadsrättsinnehavares ansvar. Du har även rätt att renovera lägenheten genom att måla om, tapetsera, köpa nya vitvaror, lägga nytt golv etc. Tänk på att informera styrelsen – vid större arbeten krävs styrelsens tillstånd. Om det finns en inre reparationsfond för lägenheten har man rätt att använda de pengarna till reparationer och underhåll. Allt gemensamt underhåll i fastigheten samt reparationer av stammar och ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet, svarar föreningen för. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

VAD HÄNDER OM DET BÖRJAR LÄCKA I BADRUMMET? När man bor i bostadsrätt bör man teckna en hemförsäkring. Dessutom bör man även teckna en speciell bostadsrättsförsäkring. Bostadsrättsföreningen har vanligtvis tecknat en fastighetsförsäkring för hela huset. En skada i lägenheten ska alltid anmälas till föreningen. Om inte fastighetsförsäkringen kan ersätta skadan och den faller in under det ansvar du har enligt föreningens stadgar, kan föreningen kräva att du betalar skadan. Föreningen kan även kräva dig på fastighetsförsäkringens självrisk. För detta skyddar bostadsrättsförsäkringen.

BOSTADSFÖRENING Fram till 1930 bildade man bostadsföreningar och sådana finns fortfarande kvar. För dessa bostadsföreningar är stadgarna av stor betydelse, eftersom de kan innehålla speciella krav på de boende. Lagstiftningen för dessa bostadsföreningar styrs inte av bostadsrättslagen och tvister kan inte tas upp i Hyresnämnden. Bostadsföreningen är en ekonomisk förening och skattemässigt jämföras den med bostadsrätt. Av den beskrivning som din mäklare gör framgår vilken nyttjanderätt det är fråga om.

Jessica Nyman har fått förtroendet
att förmedla BRF Kaptensbryggan
Vill du också anlita Jessica?
Kontakta henne på 070 265 28 10.



JESSICA NYMAN

Fastighetsmäklare

TEL 0522-362 40

MOBIL 070 265 28 10

JESSICA.NYMAN@FASTIGHETSBYRAN.SE