




INFORMATION OM DIN BOSTADSAFFÄR

A photograph of a bedroom. In the foreground, a bedside table with a light-colored wood grain holds a modern lamp with a white circular base, a gold-colored stem, and a grey curved arm holding a clear glass Edison-style bulb. In the background, a bed with a dark headboard is visible, covered with a light-colored, vertically striped duvet and a white sheet with a small pattern. Sunlight streams in from a window on the right, casting shadows on the bed. A semi-transparent grey rectangle is overlaid on the left side of the image, containing white text.

Vi på Mäklarringen Västerås brinner för att förmedla bostäder och varje affär är för oss unik. Att leverera en komplett mäklartjänst utöver det vanliga är det vi tror på och alltid arbetar utefter. Vi tror på helheten med en röd tråd av kvalitet, marknadsföring, engagemang och proffsigt bemötande. Med erfarenheter genom åren vet vi också att detta attraherar fler spekulanter och skapar de bästa förutsättningarna för få det bästa resultatet och hitta den bästa köparen till just er bostad.

**"KOMBINATIONEN AV ENGAGEMANG,
ÄRLIGHET OCH RESULTAT SKAPAR NÖJDA
KUNDER OCH DET ÄR VÅR BÄSTA REKLAM."**

MÄKLARINGEN VÄSTERÅS



DAVID BERG

Reg. Fastighetsmäklare

0709-41 45 31

david.berg@maklarringen.se



MICHAEL BERG

Reg. Fastighetsmäklare

0709-41 45 30

michael.berg@maklarringen.se



ROSANNA BERG

Koordinator

0768-44 03 22

rosanna.berg@maklarringen.se

INFORMATION TILL KÖPAREN

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Din fastighetsmäklare är med dig genom hela affären. Fastighetsmäklarens uppgift är att ta tillvara både säljarens och köparens intressen enligt god fastighetsmäklarsed och enligt fastighetsmäklarlagen, FML. Tveka inte att ställa frågor eller att komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN

Enligt FML ska mäklaren förse en tilltänkt köpare med en skriftlig beskrivning av bostaden. I denna objektsbeskrivning är vissa uppgifter obligatoriska. Uppgifterna bygger dels på information från offentliga register, dels på information från säljaren. Mäklaren är inte ansvarig för de uppgifter som säljaren lämnar. Endast om det finns särskilda skäl kontrolleras säljarens uppgifter av mäklaren.

BOAREA OCH PLANRITNING

Information om boarea kommer från säljaren och, när det gäller bostadsrätt, från föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den faktiska boarean beroende på hur mätningen har utförts. Standarden för detta har ändrats över tid. Köparen uppmanas därför att kontrollera boarean före köp. Planritningen är inte skalenlig, avvikelser kan förekomma.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Mäklaringen hanterar dina personuppgifter i enlighet med aktuell lagstiftning. För vidare information avseende hur dina personuppgifter behandlas se vår integritets- policy på www.maklaringen.se/integritetspolicy

ÄKTA OCH OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

En äkta bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag. För att betraktas som ett privatbostadsföretag måste företagets verksamhet till minst 60 procent bestå av att tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, till medlemmar som är fysiska personer. Är verksamhetskravet inte uppfyllt är föreningen oäkta. För säljare och köpare innebär det skillnader i beskattning vid försäljning, köp och innehav. Mer information om detta kan du få från Skatteverket, se www.skatteverket.se.

BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Slutpriset kan avvika från det i beskrivningen utsatta priset. Det är viktigt att du berättar för din mäklare om du har några särskilda önskemål eller förbehåll för ditt bud. Det kan till exempel vara särskilda önskemål gällande tillträdesdag, eventuella låneförbehåll eller förbehåll avseende försäljning av din nuvarande bostad. Detta kan vara viktiga punkter för säljaren att ta med i sitt beslutsunderlag. Säljaren har fri prövningsrätt. Det betyder att det är säljaren som bestämmer om, när, till vem och till vilket pris som bostaden säljs. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren. Det gäller även bud som inkommer efter att man har bokat tid för kontraktsskrivning. Köpet är således inte klart förrän kontraktet är underskrivet av samtliga parter. För att undvika ovisshet och missnöje uppmanar vi säljare och köpare att skriva kontrakt så snart de kommit överens om ett pris. Mäklaren har skyldighet att upprätta en förteckning över samtliga bud. Budförteckningen lämnas över till köparen och säljaren med namn och kontaktuppgifter till samtliga budgivare, senast vid tillträdet.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte skilja sig från vad köparen kan förvänta sig med tanke på bostadens pris, ålder, skick och användning. I övrigt gäller normalt sett att bostadsrätten förvärfvas i det skick som den befinner sig i på kontraktsdagen, om inget annat avtalas. Regler för fel i bostadsrätt finns i köplagen. Även regler i jordabalken kan bli tillämpliga.

FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillhör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler betraktas som lös egendom.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Utgångspunkten är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som köparen kan upptäcka. Trots detta har säljaren ett ansvar att upplysa om fel som säljaren känner till och borde förstå är av betydelse för köparen. En förutsättning för detta ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse – något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet kan antas ha inverkat på köpet.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare av en bostad har du undersökningsplikt. Det betyder att du har ansvaret för att undersöka den nya bostadens kondition. Du förväntas göra en grundlig undersökning av bostaden och när du köper en fastighet rekommenderar vi dig att anlita en certifierad besiktningsman med ansvarsförsäkring. Vi uppmuntrar alltid våra kunder att själva medverka under besiktningen då det är ett bra sätt att få mycket värdefull kunskap om bostaden. Ni får som köpare inte åberopa fel som ni antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Köper du en bostadsrätt bör du sätta dig in i föreningens ekonomi och stadgar.

KÖPARENS FINANSIERING

Det är viktigt för båda parter att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Oftast räcker ett skriftligt lånelöfte från bank. Vid köp av en bostad kan banken vilja godkänna objektet. Lånelöftet är dock i princip alltid villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen exempelvis förlorar sitt arbete, går på föräldraledighet eller dylikt kan banken återkalla löftet. Det händer att bankens lånelöfte är villkorat med att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansiella förutsättningar du har.

SÄRSKILLDA VILLKOR I KONTRAKTET

I köpekontraktet kan det avtalas om vissa valbara villkor som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frångå köpet. Det är vanligt att köparen vill låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Andra villkor kan vara att köparen vill kunna frångå köpet om lån inte beviljas för att kunna finansiera köpet. Säljarens villkor kan handla om att kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade med ambitionen att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Om villkor av denna typ ska förekomma eller inte, är en del av förhandlingen mellan säljare och köpare.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren är ansvarig för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde och för bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa fel på fastigheten ska köparen göra en reklamation till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om reklamationen görs för sent förloras normalt sett rätten till kompensation från säljaren. Vid fel som inte beror på köparen, får köparen kräva avhjälpan, vilket innebär att säljaren ska erbjudas möjlighet att själv eller genom hantverkare åtgärda felet med rimligt åldersavdrag, eller så har ni som köpare rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om bostadsrätten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

MÄKLARENS ANSVAR

Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker bostaden. Om säljaren eller köparen anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, omständigheterna bakom reklamationen. Preskriptionstiden när det gäller krav mot mäklare är normalt sett tio år.

HANDPENNING

Handpenning om 10% innehålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, tills dess att alla villkor är uppfyllda (t.ex. medlemskap i föreningen vid köp av bostadsrätt eller t.ex. besiktningsklausuler vid köp av fastighet).

ERSÄTTNINGAR VID KÖP AV TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklarlagen anger att mäklaren tydligt ska redovisa de eventuella ersättningar som erhålls för de tilläggstjänster som förmedlas till säljare och/eller köpare. För mer information om de ersättningar som din mäklare erhåller, kontakta ansvarig mäklare.

KONTAKTUPPGIFTER TILL FÖRETAG

BESIKTNING

OBM Gruppen

Anders Tottmar
070-591 01 95
anders.tottmar@obm.se

Besiktningshuset

Växel: 077-66 50 00
info@besiktningshuset.se
www.besiktningshuset.se

Anticimex

Växel: 075-245 10 00
www.anticimex.se

Svensk Kvalitetssäkring

Conny Rajden
070-415 55 68
019- 17 00 11
conny.rajden@svks.se

Bygglängtan

Hans Östlund
070-533 49 71
hans@bygglangtan.se

ENERGIDEKLARATION

Mikael Bergwall

076-202 92 77
umbergwall@gmail.com

Eklund & Eklund

Växel: 077-66 50 00
vasteras@energiklart.se
www.energiklart.se

BYGG OCH RENOVERING

Eklunda Hus och Miljö

070-148 71 68
073-961 63 35
office@eklundahusmiljo.se
www.eklundahusmiljo.se

ELEKTRIKER

NJ Elinstallation

073-578 01 40
www.njel.se

FLYTTSTÄD

Humlegatan 7

073-647 18 47
elisabeth-65@hotmail.com

MB Home & More

070-938 19 72
mbhomemore@gmail.com

Proffas

021-13 10 00
info@proffas.se
www.proffas.se

FÖRSÄKRINGAR & DOLDA FEL

Independia

031-712 98 00
support@independia.se
www.independia.se



FÖLJ OSS PÅ SOCIALA MEDIER

INSTAGRAM: @maklarringenvasteras

FACEBOOK: Mäklarringen Västerås





MÄKLARRINGEN VÄSTERÅS, LASSE FÄRNLÖFS PLATS 2, 723 56 VÄSTERÅS

021-440 38 50 VASTERAS@MAKLARRINGEN.SE WWW.MAKLARRINGEN.SE