



# Välkommen till oss när ni ska göra er fastighetsaffär!

Mäklarbyrån Andersson & Andersson ger er personlig service efter ert behov, blandat med lång erfarenhet och nytänkande.

Vi förmedlar och värderar villor, fritidshus, bostadsrätter, tomter samt hyres-och industrifastigheter.

En fastighetsaffär är en stor och viktig händelse. Att köpare och säljare känner trygghet och förtroende från början till slut är väldigt betydelsefullt för oss.

Mäklarbyrån Andersson och Andersson har en ständig strävan att kunderna får uppleva detta. Testa gärna vår mäklartjänst.

Vi marknadsför oss via Hemnet, Blocket, Booli, Hittahem, Facebook, Instagram, Objektvision och på vår egen hemsida.

Varmt välkommen till oss!



Mäklarbyrån  
Andersson & Andersson

Torggatan 4, 52231 Tidaholm  
Tel. 0502-59459  
[www.info@mbaa.se](http://www.info@mbaa.se)





## INFORMATION OM FÖRSÄLJNINGEN

*En försäljning av en bostad kan gå till på många sätt. Mycket beror på hur bostadsmarknaden och hur många intressenter det finns på bostaden. Ibland går det fort och därför är det bra att vara förberedd genom att ta kontakt med bank och räkna på din ekonomi och få ett lånelöfte. Då vet du vilka ekonomiska ramar du har när det är dags att ev. lägga bud på en bostad.*

### Ansvarig mäklare

För varje försäljning finns en ansvarig mäklare. Det är den mäklare som har ansvaret för att förmedla bostaden. Till sin hjälp kan den mäklaren ha andra medarbetare som ser till att bostadsförmedlingen blir effektiv och korrekt. På objektbeskrivningen framgår vem som är ansvarig mäklare. Tveka inte att kontakta mäklaren för information, frågor och funderingar.

### Budgivning ibland!

På objektbeskrivningen finns ett pris presenterat. Det är inte säkert att bostaden säljs för det priset. Bostaden kan säljas för lägre eller högre pris beroende på marknaden och säljarens beslut. På vissa orter jobbar mäklarna med så kallade acceptpriser. Det innebär att mäklaren har kommit överens med säljaren till vilket pris säljaren kan tänka sig sälja bostaden. Säljaren accepterar då det priset, men om det finns fler intressenter kan priset bli högre.

Är det en attraktiv bostad kan budgivning förekomma. För budgivningen finns inga lagar eller regler och det är upp till säljaren att besluta till vem han eller hon vill sälja. Slutpriset kan alltså efter en budgivning komma att avvika från det angivna priset.

Mäklaren är skyldig att, till säljaren, framföra alla bud och journalföra alla inkomna bud. När budgivningen är avslutad presenterar mäklaren budgivnings-sammanställningen till köparen. Enligt lag måste denna sammanställning innehålla förutom buden namn och kontaktuppgifter på alla budgivare. Därför kan aldrig en budgivare vara anonym.

### Att tänka på som köpare

Som köpare har du undersökningsplikt. Det innebär att fel som borde ha upptäckts vid noggrann undersökning inte kan göras gällande när affären är avslutad. Var därför noga med att undersöka bostaden och ta gärna hjälp av någon sakkunnig. Är det en bostadsrätt du köper är det också viktigt att du informerar dig om bostadsrättsföreningens status. Ta del av föreningens stadgar, ekonomi, planer och eventuella kommande renoveringar och avgiftsförändringar. Mäklaren har information om vem som är kontaktperson i föreningen.

### När affären är klar

När köpare och säljare till bostaden är överens, är det dags för kontraktskrivning. Kontraktskrivningen görs normalt på vårt kontor, men finns det andra önskemål kan vi lösa det. Ansvarig mäklare upprättar nödvändiga köpehandlingar och går igenom dessa med köpare och säljare. Senast vid kontraktskrivningen kommer parterna överens om tillträdesdatumet, dvs den dag du får nyckeln till bostaden och kan flytta in.

### Tillträdet

Nu har dagen kommit då köparen får tillgång till bostaden. Köpare, säljare och mäklare träffas då för att slutföra affären antingen på mäklarens kontor eller hos någon av parternas bank. Mäklaren har då förberett juridiska dokument och presenterar också en avräkning för betalningen av bostaden. Köpeskillingen enligt avräkningen betalas nu till säljaren. Enligt lag skall även mäklaren överlämna en journal över försäljningsprocessen.



## ENERGIDEKLARATION- ETT LAGKRAV

När en byggnad säljs ska det finnas en energideklaration. Det är ett lagkrav (Lag 2006:985 energideklaration för byggnader.) Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad säljs, till exempel en lägenhet i en bostadsrättsförening eller en ägarlägenhet. Kravet gäller oavsett om det är en bostad eller lokal som säljs.

### Vad är energiprestanda?

Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energiprestandan mäts i antal kilowattimmar per kvadratmeter och år.

### Stöd för köpare

Energideklarationen ska ge köparen av en bostad eller lokal en möjlighet att snabbt och enkelt få en bild av hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. I energideklarationen presenteras också om radonmätning och en ventilationskontroll utförs. (För flerbostadshus och lokaler är ventilationskontrollen obligatorisk.)

Energideklarationen ska vara gjord innan en byggnad säljs och den ska visas för spekulanter. Vid försäljningen ska energideklarationen överlämnas till den nya ägaren.

### Åtgärdsförslag

Kostnaden för att hålla en byggnad uppvärmd beror på byggnadens energiegenskaper. Om det finns kostnadseffektiva åtgärder som kan göras för att sänka byggnadens energianvändning ska förslag till sådana åtgärder finnas i energideklarationen.

### Undantag

Vissa byggnader är undantagna från kravet på energideklaration. Fritidshus och byggnader som är mindre än 50 kvadratmeter är till exempel undantagna.

### Fastighetsmäklarens skyldighet

Vid försäljning av en byggnad ska det finnas en energideklaration som är yngre än 10 år. Fastighetsmäklaren är skyldig att upplysa säljaren om detta.

Fastighetsmäklaren ska även upplysa köparen om att en energideklaration ska finnas och, om så inte är fallet, köparens möjlighet att upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

### Ska anges i annonsen

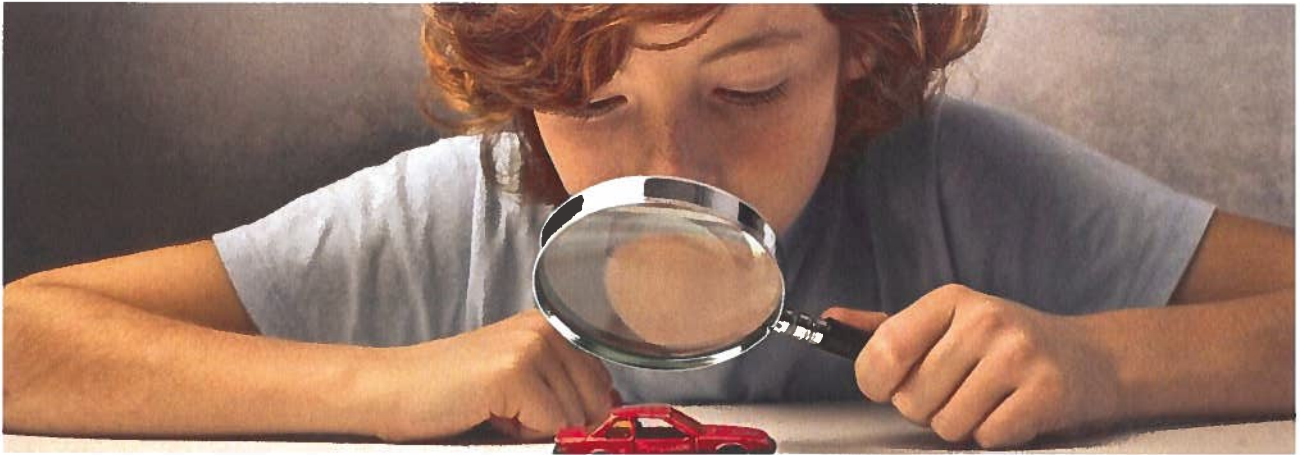
När en byggnad eller lokal annonseras, på internet och i tidningar, skall det i annonseringen finnas med uppgift om byggnadens energiprestanda (kilowattimmar per kvadratmeter och år).

### Ägares och säljares ansvar vid försäljning

Det är säljarens som ansvar för att det finns en energideklaration. Men det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration upprättas. Det betyder att när en lägenhet i en bostadsrättsförening säljs är det föreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration.

### Energideklarationens giltighetstid

En energideklaration gäller i tio år efter det att den har upprättats.



## INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT M.M. - BOSTADSRÄTT

### Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

### Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig.

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.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

### Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överlåts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan

säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

## Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

**Säljare och köpare intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för bostadsrättens skick.**

.....  
**Ort/datum**

.....  
**Ort/datum**

.....  
**Underskrift**

.....  
**Underskrift**

.....  
**Underskrift**

.....  
**Underskrift**