



Köpekontrakt

Säljare	Erik Olof Hedlöf dödsbo	med 1 / 1 -del	19241114-6950 torbjorn.achren@familjensjurist.se
Köpare	KÖPINGS KOMMUN 73185 Köping	med 1 / 1 -del	212000-2114 Mobil 073-6996070 mikael.norman@koping.se
Köpeobjekt	Fastigheten Köping Skoftesta 4:3 med adress Skoftesta 3, 73194 Köping I det följande kallad fastigheten		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överläter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning om **** FEMHUNDRATUSEN ****		500 000 kronor
Tillträdesdag	2018-05-21 , eller annat datum enligt överenskommelse		
§ 1 Betalning av köpeskillning	Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt: <ul style="list-style-type: none">Betalar kontant på tillträdesdagen Total summa köpeskillning		
			500 000 kronor 500 000 kronor
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
§ 2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar <ul style="list-style-type: none">att fastigheten på tillträdesdagen inte är in-tecknad.att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§ 3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar <ul style="list-style-type: none">att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar; samt att fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar: Last, Avtalsservitut: Kraftledning		
§ 4 Fastighetens skick	Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.		

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323
73127 KöpIngBesöksadress
Glasgatan 4Tel 0221-210 05
Fax 0221-210 09Styrelsens säte Köping
Org nr 556803-6353Bankgiro 630-9330
fastighetsbyran.se



§ 5 Ansvar för skada Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

§ 6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§ 7 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§ 8 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.



- § 9 Kontraktsbrott** Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skäligen ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.
- Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.
- § 10 Överlämnande av handlingar samt nycklar** Sedan köpeskillning betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.
- § 11 Pantförskrivning** Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.
- § 12 Skriftliga meddelanden** Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller fax till den adress/det faxnummer som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kändedomskopia till ansvarig mäklare.
- Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
 - om avsänt med brev: vid mottagandet;
 - om avsänt med e-post: vid avsändande;
 - om avsänt med fax: vid avsändande;
 - om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.
- § 13 Övriga villkor** Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.



- § 14 Övrigt villkor** Detta avtal är giltigt under förutsättning att Köpings Kommun godkänner köpet på kommunfullmäktige senast 2018-04-23
- § 15** Bouppteckningen efter Erik Olof Åke Hedlöf är upprättad men ännu inte registrerad. Det är en förutsättning för detta köp att bouppteckningen har registrerats innan tillträdet. Parterna är införstådda med att köparen inte kan erhålla lagfart innan sådan registrering skett.
- Köpet ska återgå om denna förutsättning inte uppfyllts senast 2018-05-21 och köparen senast fem arbetsdagar senare begär att köpet ska återgå.
- Begäran om återgång ska inom ovan angiven tid framställas skriftligen till säljaren.
- Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.
- Handlingar**
- | | |
|---|---|
| Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar: | Säljaren har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar: |
| <ul style="list-style-type: none">• Juridisk information säljare och köpare fastighet• Fastighetsbyråns hantering av personuppgifter | <ul style="list-style-type: none">• Juridisk information säljare och köpare fastighet• Fastighetsbyråns hantering av personuppgifter |
- Bilagor**
- Följande bilagor tillhör köpekontraktet:
- Objektbeskrivning inkl. juridisk information säljare och köpare fastighet
 - Budförteckning
 - Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister
- Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

**Undertecknande**

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

Underskrift Säljare

Köping den 21 februari 2018

Torbjörn Achrén genom fullmakt för Erik Olof
Hedlöf:s dödsbo

Underskrift Köpare

Köping den 21 februari 2018

KÖPINGS KOMMUN

gm: Gun Törnblad

gm: Mikael Norman



Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till Fastighetsbyrån kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Personuppgifter kommer även att behandlas för marknadsföringsändamål. Vid marknadsföring kan elektronisk post komma att användas. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Personuppgifter kan komma att överföras till och även behandlas i datasystem hos företag och organisationer som Fastighetsbyrån samarbetar med eller andra bolag inom Swedbankkoncernen för samma ändamål som ovan. Fastighetsbyrån kommer även själva eller tillsammans med samarbetspartners att behandla personuppgifter för statistiska ändamål och utvärderingar för att t ex utveckla och förbättra tjänster och produkter. Bilder på förmedlade bostäder, försäljningspriser och adresser var för sig eller tillsammans kommer att offentliggöras och publiceras på egna eller samarbetspartners hemsidor eller på annat sätt för nyhetsändamål eller för att marknadsföra Fastighetsbyrån.

Information om behandling av personuppgifter lämnas av Fastighetsbyråns huvudkontor, vilket också tar emot begäran om rättelse av personuppgift. Swedbank Fastighetsbyrå AB (Org nr 556090-2115) är personuppgiftsansvarig. För fullständig och aktuell lista över samarbetspartners samt ytterligare information om Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter se www.fastighetsbyran.se/PUL.

Samtycke

Jag samtycker till att Fastighetsbyrån, dess samarbetspartners och andra bolag inom Swedbankkoncernen behandlar personuppgifter, som jag själv lämnat till Fastighetsbyrån, som Fastighetsbyrån på annat sätt erhåller genom förmedlingsuppdraget eller som inhämtas från tredje man, på de sätt som anges ovan.

Underskrift Säljare

Köping den 21 februari 2018

Torbjörn Achrén genom fullmakt för Erik Olof Hedlöf:s dödsbo

Underskrift Köpare

Köping den 21 februari 2018

KÖPINGS KOMMUN
gm: Gun Lönnblad

gm: Mikael Norman



Objektsbeskrivning

- Objekt** Fastigheten Köping Skoftesta 4:3 med adress Skoftesta 3, 73194 Köping
Charmigt torp med bra läge på Svärdstorpet/Ullvibackar. Kök med vedspis och stort allrum/vardagsrum. Trevlig skogstomt med utsikt över öppna fält. Tomt om 2 413 kvm.
Ring eller maila för intresseanmälan.
- Interiörbeskrivning** Entré till rymligt kök med vedspis. Skafferi och förråd(från förrådet kommer man upp till vinden) Vidare till vardagsrum/allrum.
- Kök/matrum**
Stort kök med plats för matbord. målade väggar och innertak av träpanel. Vedspis, skafferi och dörr till förråds-del där även uppgången till vinden finns.
- Vardagsrum/allrum**
Målade väggar och innertak av träpanel. 1 garderob. Här finns det möjlighet att sätta in en vedkamin vid behov.
- Övrigt**
Fastigheten ägs av ett dödsbo och säljs med friskrivningsklausul, vilket innebär att säljaren friskriver sig från eventuella dolda fel i fastigheten.
- Byggnad** Antal rum: 2 varav 1 sovrum
Boarea: 35 kvm (Taxeringsinformation)
Kommentar om area: Boarean är uppskattad.
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.
Byggnadstyp: Torpstuga
Tak: Takpannor
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Grundmur: Natursten
Grundläggning: Torpargrund
Fönster: 2 glas
Stomme: Timmer
Uppvärmning: Vedspis och el
Energideklaration: Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.
Ventilation: Självdrag
Övrigt byggnad:
Förråd i anslutning till hus
Övriga byggnader: Torrdass
- Fastighet** Tomt: 2 413 kvm, fastighet, Skogs och naturtomt,
Taxeringsvärde: 173 000 (år 2015) varav byggnad kr
Taxeringskod: 213
Vatten/Avlopp: Vatten saknas Avlopp saknas
Samfällighet, gemensamhetsanläggning, servitut: Last, Avtals servitut: Kraftledning
Övrigt: Flaggstång

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323
73127 KöpingBesöksadress
Glasgatan 4Tel 0221-210 05
Fax 0221-210 09Styrelsens säte Köping
Org nr 556803-6353Bankgiro 630-9330
fastighetsbyran.se

TA

GT

MW



Ekonomi Pris: 425 000 kr utgångspris

Driftskostnad
Elförbrukning: 2 400 kr
Försäkring: 1 100 kr

Driftskostnader: 3 500 kr/år

Uppgifterna gäller för 1 personer i hushållet.
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Övrigt Tillträde: 2018-05-21

Närområdet:
Ullvi backar

Villaområde med markbostäder för uthyrning, bostadsrätter i markplan och friliggande villor. Byggt under 80-talet. Cykel och gångvägar till Köpings Centrum. Nära till Ullviskolan. Nära till förskolor. Krillans sportfält i närheten med bad på sommaren, hockeyhall, tennishall, bandyplan, fotbollsplan mm. Nära till ICA-affär.

Ansvarig fastighetsmäklare: Jarmo Mokko
Telefon: mobil: 070-6281005
E-post: jarmo.mokko@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka fastigheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Köping den 21 februari 2018

Erik Olof Hedlöf dödsbo
Torbjörn Achrén genom fullmakt för Erik Olof
Hedlöf:s dödsbo

Underskrift Köpare
Köping den 21 februari 2018

KÖPINGSS KOMMUN
gm: Gur Törnblad

gm: Mikael Norman



Juridisk information till säljare och köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklarens 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 uppdragsavtalet anges förutsättningarna 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 tilltäckt 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 köpekontraktet. 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 fastighet 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 fastighetens 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 fel 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. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. Naturligtvis ingår också i undersökningsplikten att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323
73127 Köping

Besöksadress
Glasgatan 4

Tel 0221-210 05
Fax 0221-210 09

Styrelsens säte Köping
Org nr 556803-6353

Bankgiro 630-9330
fastighetsbyran.se



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 köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet 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?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen 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 köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen inte upptäckt, borde ha upptäckt, eller borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet 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 på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens 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 dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323

73127 Köping

Besöksadress

Glasgatan 4

Tel 0221-210 05

Fax 0221-210 09

Styrelsens säte Köping

Org nr 556803-6353

Bankgöro 630-9330

fastighetsbyran.se

TA

GT

MLL



Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på t ex byggnaden, eller om den 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 fukt i källaren kan det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten 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.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket med en dolda-felförsäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Anticimex.

Om du upptäckt ett fel/skada som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler (reklamerar) detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex, annars kan du förlora din rätt till ersättning på grund av för sen reklamation. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du som köpare beskriva felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna även dokumentation i form av en ritning eller skiss på aktuell skadeplats, foton samt utlåtande från en hantverkare eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange även ditt yrkade ersättningskrav i kronor. Har köparen anmält ett fel/skada direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, ska anmälan anses vara ett meddelande om fel/skada (reklamation) till säljaren och reklamationen ska anses avsänt på ett ändamålsenligt sätt enligt 4 kap 19 a § jordabalken.

Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket. Kontaktuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

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 köpekontraktet.

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 brustit 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.



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, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte 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. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggs tjänster

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.

Anticimex Försäkringar Dolda fel försäkring - Mäklaren erhåller ingen ersättning.

Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 840 kr.

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.

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323

73127 Köping

Besöksadress

Glasgatan 4

Tel 0221-210 05

Fax 0221-210 09

Styrelsens säte Köping

Org nr 556803-6353

Bankgiro 630-9330

fastighetsbyran.se



Budförteckning

1 (2)

Objekt	Fastigheten Köping Skoftesta 4:3 med adress Skoftesta 3, 73194 Köping Utgångspris: 425 000 kr		
Säljare	Erik Olof Hedlöf dödsbo	torbjorn.achren@familjensjurist.se	
Mäklare	Jarmo Mokko	070-6281005	jarmo.mokko@fastighetsbyran.se
Budgivare	1 Per Axelsson Morängatan 12 73153 Köping	070-6000564	
	2 Mikael Norman Kristinelundsvägen 4 73185 Köping	073-6996070	mikael.norman@koping.se
	3 Grzegorz Bassa Bellevuevägen 19 73136 Köping	0737-166047	
	4 Hans Eskilsson Eklunda 1, Munktorp 73192 KÖPING	070-6518717	hanseskileklunda@gmail.com
	5 Johanna Wallstedt Sandgatan 13 73153 Köping	073-946 37 29	
	6 Kai Jumisko Åkervägen 30 73135 KÖPING	070-3103512	kai@vmbab.se

Budlista

Nr	Datum	Tid	Belopp	Notering	Villkor
6	2018-02-20	17:47		Stannat i budgivningen	
2	2018-02-16	11:20	500 000 kr		
6	2018-02-15	09:57	470 000 kr		
2	2018-02-13	15:04	460 000 kr		
4	2018-02-13	13:34		Stannat i budgivningen	
3	2018-02-13	13:31		Stannat i budgivningen	
5	2018-02-13	12:37		Stannat i budgivningen	
6	2018-02-13	12:03	450 000 kr		
1	2018-02-12	14:10		Stannat i budgivningen	
5	2018-02-09	16:10	425 000 kr		
4	2018-02-09	15:07	400 000 kr		
3	2018-02-09	12:34	360 000 kr		
2	2018-02-06	09:45	350 000 kr		
3	2018-02-01	10:37	330 000 kr		

17409 JM

Fastighetsbyrån Västra Mälardalen AB

Box 323
73127 KöpIngBesöksadress
Glasgatan 4Tel 0221-210 05
Fax 0221-210 09Styrelsens säte Köping
Org nr 556803-6353Bankgiro 630-9330
fastighetsbyran.se



2	2018-01-31	12:37	320 000 kr
1	2018-01-30	13:54	300 000 kr

Underskrifter Har tagit del av ovanstående budlista.

Underskrift Säljare
Köping den 21 februari 2018

Erik Olof Hedlöf dödsbo
Torbjörn Achrén genom fullmakt för
Erik Olof Hedlöf:s dödsbo

Underskrift Köpare
Köping den 21 februari 2018

KÖPINGS KOMMUN
gm: Gun Törnblad

gm: Mikael Norman

Lantmäteriutdrag Köping Skoftesta 4:3

Fastighet

Beteckning¹	Köping Skoftesta 4:3	Adress(er)¹	Skoftesta 3
Godkänd FR¹	2010-02-22	Godkänd IR¹	1992-03-17
Distrikt¹	Köping		
Ursprung¹	Köping Skoftesta 4:2		
Areal¹	Land: 2413 kvm Vatten: 0 kvm Totalt: 2413 kvm Boarea: 0 kvm		
Andel i Samf/GA¹			
Åtgärder¹	Avstyckning, 1967-10-05, 1983K-867 Anläggningsåtgärd, 2010-02-22, 1983-795		

Rättigheter ¹	Rättsförh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Kraftledning	19-IM2-21/241.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Lagfart

Lagfart ¹	Inskrivningsdag	Aktnr	Lagfart	
	1992-03-17	92/3297	19241114-6950 Erik Olof Hedlöf	Bouppteckning: 1988-12-13 Köpeskilling: Ingen köpeskilling redovisad Beslut: Beviljad Andel: 1/1

Inskrivningar ¹	Inskrivningsdag	Aktnr	Förmånsnr
1	1921-11-07	21/241	Avtalsservitut Kraftledning 1

Inteckningar ¹	Inskrivningsdag	Aktnr	Status	Förmånsnr	Belopp
	Totalt 0 st			Summa	0

Anteckningar ¹	Inskrivningsdag	Aktbeteckning
---------------------------	-----------------	---------------

Taxeringsuppgifter

Taxering¹	Taxeringsenhet, typ: 213 - Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr		
	ID för tax.enhet: 402723-4	Markvärde	173 kkr
	Taxering genomförd: 2015	Byggnadsvärde	
	Areal: 2413 kvm	Taxeringsvärde	173 kkr

Värderingsenhet Småhusmark¹	Taxeringsvärde	173 kkr		
	Areal	2413 kvm	Id.nr:	8512401
	Fastighetsrättsliga förhållanden	Självständig		
	Typ av bebyggelse	Friliggande		
	Vatten och avlopp	Vatten saknas Avlopp saknas		
	Belägenhet	Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150m från strandlinjen.		

1) Källa: Lantmäteriet 2018-01-08

