

Fastighetsbyrån



Nyproduktion Solbjer

Klimatsmarta radhus i Brunnsnög

"DET SKALL VARA ENKELT ATT BO BRA OCH KLIMATSMART"

Att bo klimatsmart måste bli en självklarhet. Vi jobbar ständigt för att minimera bostadens miljöpåverkan både i det korta och det långa perspektivet. Det skall vara lika enkelt att bo i ett av våra klimatsmarta hus som i ett traditionellt hem. Vi är den lilla byggmästaren som värdesätter kvalitet, engagemang och personliga kontakter med våra kunder.

KVALITET

Vi bygger med beprövade material och tekniker. Det är för oss en självklarhet att välja kvalitetsmaterial med lång hållbarhet. För oss är det ett gediget hantverk att bygga någons hem. Att värna om de arkitektoniska detaljerna är för oss lika viktigt som att skapa funktionella planlösningar. Vi har lång erfarenhet av bostadsutveckling och är ständigt nyfikna.

ENGAGEMANG

Att få vara delaktig i utvecklingen av någons hem är fantastiskt. Vi lägger ner vår själ i att hela processen skall upplevas på bästa sätt. Vi är ett litet bolag med stort hjärta.

PERSONLIG KONTAKT

För oss är kontakten med våra kunder utvecklande, en dialog där vi kontinuerligt lär oss av varandra. Ni finns där för oss lika självklart som att vi finns här för er.

PROJEKTANSVARIGA

Bakom Solbjer Bostads AB står tre personer med mångårig erfarenhet av byggbranschen. Karin Adalberth är teknisk doktor inom byggnadsfysik och har 20 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen.

Hans Utter är projektledare och har mer än 15 års erfarenhet av bostadsutveckling från såväl JM som NCC Boende.

Oskar Ryberg är bygg- och projektledare med mer än 15 års erfarenhet inom såväl stora som små byggprojekt.

Vi bygger plusenergihus med god arkitektur och klimatsmarta lösningar. "Kvalité skall genomsyra hela bostaden i allt från tekniska installationer till inredningsdetaljer".



SÖDRA BRUNNSHÖG

Här bor du på en plats med goda
framtidsutsikter nära natur,
Lunds centrum och bra kommunikationer.

OMRÅDET

Området erbjuder en barnvänlig miljö med lummig grönska och fina naturområden på betryggande avstånd från innerstadens trafik och buller. Stilren och modern arkitektur med närhet till grönområden. Den nya, attraktiva stadsdelen Brunnsnshög ligger mitt i en pulserande storstadsregion, med unik närhet till Lunds Universitet, Lunds Tekniska Högskola, forskarbyn Ideon och många världsledande kunskapsorienterade företag. Här bor du på en plats med bra framtidsutsikter nära natur, stad och bra kommunikationer. Brunnsnshög planeras som en funktionsblandad stadsdel runt de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. I Brunnsnshög kan det på sikt komma att bo och arbeta upp emot 40 000 personer. Inom den södra delen av Brunnsnshög planeras ett stadsdels-torg med handel och annan service.

Södra Brunnsnshög utgör den första riktigt stora utbyggnadsetappen av den nya stadsdelen och här kommer att byggas ungefär 700 bostäder. Kunskapsstråket ingår i Lunds största utvecklingsprojekt Brunnsnshög, där det inre Kunskapsstråket är kopplingen mellan Lunds historiska centrum och Brunnsnshögs nya utvecklingsområden. Spårvägen utgör Kunskapsstråkets ryggrad, Lund C

- Science Village och ESS. Mer information finns på Lunds kommuns hemsida.

STADSBYGGNADSIDÉER

Området ska få en tät struktur som skyddar mot vinden samtidigt som den möjliggör utsiktslägen och goda solförhållanden. Det ska gå att röra sig genom kvarteret på många olika sätt, för att skapa upplevelserika stråk.

Kontor, bostäder, service och fritids-möjligheter ska finnas inom kvarteret. Det kan handla om en mindre livsmedelsbutik och kanske en brödbod eller blomsteraffär, en lekplats, urban odling, restaurang och café, takträdgårdar och synligt vatten, rinnande i ett urbant vattendrag.

Bostäderna finns i radhus och flerfamiljshus och de upplåts med såväl hyres- som bostadsrätter.

Byggnadshöjder varierar mellan två och sex våningar för kvartersbebyggelsen. Hotellbyggnaden skjuter upp med betydligt fler våningar. Arkitekturen blir varierad och byggrätternas storlek också. Större kontors- och bostadshus blandas med mindre enheter.



Översiktskarta över kommande spårväg.

Våra 8 radhus byggs på gatuadressen Soluppgången i Södra Brunnshög.

För att alla i Sverige ska kunna leva och verka i en miljö som under lång tid är hållbar och förnuftigt exploaterad kommer Solbjer Bostads AB i största möjliga mån bidra till detta genom sin kunskap och erfarenheter. Vi planerar och bygger 8 klimatsmarta radhus, som blir s.k. plusenergihus som passar familjer som lever ett modernt aktivt liv.



SOLBJERS KLIMATSMARTA RADHUS

KLIMATSMARTA RADHUS

Att bo och leva i klimatsmarta hus skall vara enkelt och njutbart! Våra plusenergi-hus är försedda med radiatorer, vars värme kommer från fjärrvärmenätet, ja egentligen spillvärme från de två stora forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. Denna spillvärme värmer även upp varmvattnet. Uppvärmningssystemet är robust, och fungerar oavsett om det blir strömavbrott eller ej. Fjärrvärme kräver egentligen inte heller något underhåll.

Golv, väggar, tak och fönsterna är välisolerade. U-värdet för konstruktionerna är mellan 0,08-0,10 W/m²·K och fönsterna håller ett U-värde om 0,8 W/m²·K. Detta gör att värmeförlusterna från huset är låga, vilket tillåter oss att ha en förhöjd första våning, med takhöjd på 2,7 meter. De tjocka ytterväggarna gör att fönsternischerna och fönsterbänkarna blir djupa med god plats för växter, böcker och kan även användas som sittyta.

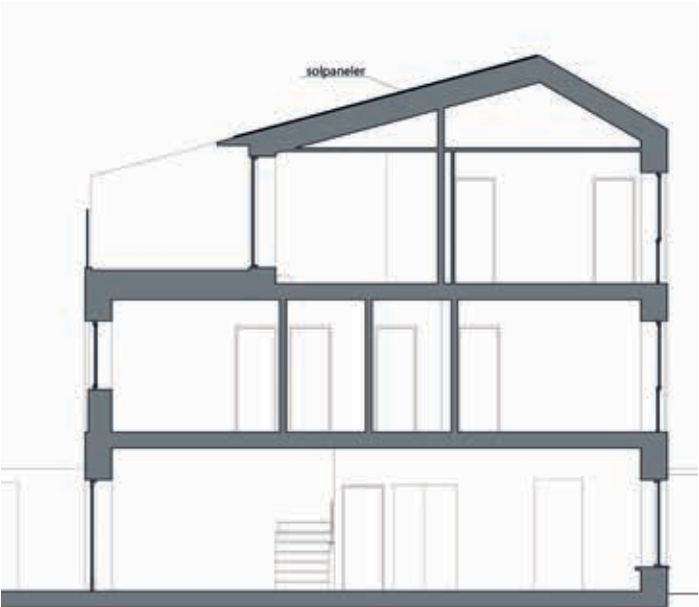
Det finns ett ventilationssystem med tilluft och frånluft, vars värmeinnehåll i frånluften återvinns tillbaka som värme till tilluften. Verkningsgraden ligger på över 85%. –För att undvika att det blir för varmt i husen när solen skiner, finns utvändig screenväv att dra ned utanpå fönster mot söder på plan 1 och 2.

Husens ytterväggar har på utsidan tegel, vilket gör husen lättsköta. Bjälklagen byggs i betong, vilket är stabilt och dämpar ljudet mellan våningsplanen. En ytterligare finess i husen är att varmvattnet förvärms via en avloppsvärmeväxlare.

Elektricitet produceras med hjälp av solceller, som finns på taket. När solen inte lyser, levereras el till husen från el-nätet. All installerad utrustning i husen är energieffektiv, exempelvis LED-belysning och A++ klassade kyl och frys. Även diskmaskin och tvättmaskin är energieffektiva och dessutom både varmvatten och kallvattenanslutna.

Till varje hus finns en laddstolpe för din elbil, elmoped eller elcykel. Denna laddstolpe finns vid bilparkeringen precis utanför ytterdörren på husens norra fasad. Vill man åka kollektivt promenerar man enkelt 250 meter till den nya spårvägen.

Från husens vardagsrum på plan 1 kan man gå direkt ut på den generösa södervända markterrass i markplan. Denna terrass har även ett förråd, där förvaring av stolsdynor, utemöbler, bildäck m.m. får plats. På plan 3 finns sovrum, walk-in-closet, badrum vardagsrum och ytterligare en terrass mot söder. –Härifrån har man fin utsikt över parken!





Soluppgången 2-16

Situationsplanen visar de 8 radhusen med adresserna Soluppgången 2 till 16.

Infartsgatan kommer att beläggas med gult marktegel som på ett tydligt sätt markerar att här kör man i ett lugnt tempo. Framför husen har man en biluppställningsplats till varje radhus. I söderläget har vi placerat en stor och lättskött terrass som byggs i sibirisk lärk som med åren kommer att få en fantastisk patina.

Tomterna kommer att vara ca 140 kvm.



Byggnadsfakta

GRUNDLÄGGNING Radonskyddad platta på mark

STOMME Betong/trä

YTTERVÄGGAR Utfackningsväggar med plåtreglar

MELLANBJÄLKLAG Betong/trä

YTTERTAK Papptak med solceller

FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR med låga u-värden

FASAD Tegel och skivmaterial

VÄRME,VATTEN OCH SANITET Fjärrvärme med vattenburna radiatorer

VENTILATION FTX system med en verkningsgrad på 85%

TV,TELEFON OCH IT levereras till husen via fiber. I huset finns sedan ett CAT6 nät

SOPHANTERING kommer att hanteras via ett underjordiskt sopsugsystem

PARKERING varje radhus har plats för en bil.

TOMT Husen i Solbjer säljs som friköpta fastigheter. Detta innebär att du som köpare till fullo äger såväl ditt hus som tomten som huset står på. Det innebär även att du har eget abonnemang för såväl vatten, el, data som fjärrvärme.



Bilden är endast en illustration. Avvikelser mot det slutliga resultatet kan förekomma.

Köprocessen

Solbjer Bostads AB
- de klimatsmarta radhusen -

BOKNINGSAVTAL

Det första steget är att skriva ett bokningsavtal. I samband med bokningsavtal erläggs en bokningsavgift på 25.000kr. Så snart försäljningsgraden är uppnådd kan Solbjer Bostad AB förvärva tomten och genomföra en avstyckning.

KÖPEKONTRAKT OCH ENTREPRENADAVTAL

Nu har det blivit dags att skriva köpekontrakt på tomten som ert nya drömhus ska stå på. I samband med köpekontrakt erläggs en handpenning på 10% av tomtpriiset med bokningsavgiften avräknad. Ni skriver samtidigt på ett entreprenadavtal på radhuset med Solbjers Bostad AB. Det är tomten som förmedlas av Fastighetsbyrån. Priset som anges i annonsmaterial mm är ett fastpris och avser tomt och radhus.

Nu börjar den roliga delen i att följa byggprocessen för ert nya radhus. Solbjer Bostad AB har redan ritat upp ett radhus som är anpassat för tomten. Ni kommer kunna göra vissa ändringar interiört och utifrån detta sätta er egen prägel på detaljerna inne i bostaden.

Bygglovsansökan pågår på tomterna och köpet kommer att villkoras

med att bygglov beviljas på tomten för det uppritade radhuset. När ni tillsammans med Solbjer är nöjda med utformningen av ert nya radhus, kommer ni få ett inflyttningsdatum och byggnationen kan starta.

Byggnationen tar nästan 1½ år från det att byggnationen startar. I samband med detta hålls ett sk. tillträde av tomten, dvs att ni gör slutbetalningen av tomten och står från och med detta datum som ägare av tomten genom att lagfart söks i ert namn. Från och med detta datum brukar man starta ett sk. byggkreditiv för uppförandet av det nya radhuset. Detta då radhuset delbetalas utifrån en betalningsplan i och med att delar av radhuset står klart. Exempelvis när plattan är gjuten, taket ligger på huset osv. Sista betalningen sker när huset är uppfört och i samband med att ni uppvisar att slutbetalning är gjord så får ni nycklarna till ert nya hus.

I god tid innan inflyttning bör ni planera försäljningen av ert nuvarande boende. Oavsett om ni har en hyresrätt som ska sägas upp eller om ni ska lämna ett ägt boende bör ni stämma av med Solbjer Bostad AB att tidplanen håller, så ni inte riskerar att stå utan boende.

Garantier och försäkringar

PRISGARANTI - När ni tecknar köpekontraktet för tomten, har ni ett fastpris för tomt och hus avseende entreprenaden. Utöver detta kan extra kostnader för tillval tillkomma.

Färdigställande garanti under byggtiden tecknas av Solbjer Bostads AB och ingår när ni köper bostad.

Under byggproduktionen finns en certifierad kontrollansvarig för ert nya hus. Detta bekostas och ingår i entreprenaden.

BESIKTNINGAR När huset står klart kommer du som köpare att kallas till en slutbesiktning. Besiktningen utförs av en oberoende besiktningsman.

För husen gäller en två årig entreprenadgaranti.

FASTIGHETSSKATT Småhus byggda 2012 eller senare är befriade från fastighetsskatt i 15 år.

BETALNING Betalning görs löpande under hela byggtiden genom en s.k. lyftplan. Först betalar ni en bokningsavgift på 25.000 kr. Summan drar vi senare av från den dellikvid som du betalar när du skriver kontrakt. I samband med bokningen görs en bedömning av din förmåga att finansiera köpet och bära de kostnader som följer bostaden. När Solbjer Bostads AB har undertecknat bokningsavtalet är bostaden bokad för din räkning, enligt villkoren i bokningsavtalet. När vi fått in tillräckligt med bokningar för att starta produktionen av husen är det dags att skriva kontrakt, ett så kallat köpe- och entreprenadkontrakt och då påbörjas lyftplanen enligt nedan.

Tillträde av tomten 2.000.000 kr

Gjuten grund 20% av entreprenadkostnaden

Stomresning 20%

Tätt hus 20% av entreprenadkostnaden

Innerväggar klara för målning 20%

Slutbetalning efter godkänd slutbesiktning 20%

Tillval

ALLMÄNT Huset håller en hög grundstandard. För den som önskar göra ändringar i sitt nya drömhus är detta möjligt via olika tillval. Full beskrivning av grundstandard finns i Byggbeskrivningen. Nedan finns korta kommentarer gällande möjligheterna till tillval.

KÖK Köket i grundutförande är fullutrustat både vad gällande vitvaror och funktion. Vill ni göra ändringar i detta görs detta tillsammans med köksleverantören HTH och på så sätt blir det efter era önskemål och behov.

BADRUM Samtliga bad och wc är helkaklade. Önskar man göra ändringar i kakel, klinker eller inredning görs detta direkt hos leverantören Golvpoolen.

TRÄDGÅRD På markplan ingår terrass i söder. Denna terrass utgörs av sibirisk lärk. Terrassen avslutas med häck och en låg mur.

Färdigställande

Under förutsättning att försäljningen och bygglovsprocessen går enligt plan kommer vi att påbörja byggnationen under Q4 2018 med inflyttning Q1 2020.

KVARTERET SOLBJER



ENTRÉSIDA



UTEPLATS OCH BALKONGSIDA I SÖDER

PLANLÖSNINGAR



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

PLANLÖSNINGAR

Genomtänkta planlösningar med stor funktion för att underlätta vardagen och skapar förutsättningarna för ett enkelt liv.

Entréplanet inrymmer de sociala ytorna så som kök med separat matplats och vardagsrum i anslutning till utemiljön. Här finns även ett badrum med dusch och hall med bra förvaringsmöjligheter.

Våning två har tre bra sovrum och ett allrum samt eget badrum med dusch. Här är tvättavdelningen och

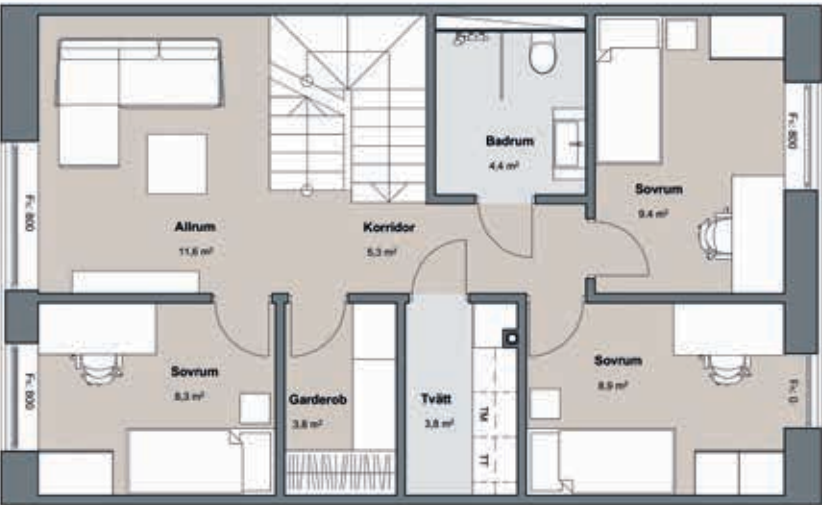
en stor klädkammare placerad, vilket underlättar vardagsbestyren.

Högst upp ligger master bedroom med eget badrum med badkar och en walk-in-closet. Tillsammans med studion så skapas en privat sfär – en härlig plats att avnjuta morgonkaffet på och blicka ut över området från den rymliga balkongen.

Totalt 173,7kvm



Plan 3 ca 44kvm



Plan 2 ca 64kvm



Plan 1 ca 65kvm

Ordlista



ABS 09

För att komplettera och förtydliga konsumenttjänstlagen som är tillämplig på småhusentreprenader har Sveriges Byggindustrier (BI) tillsammans med Konsumentverket, Villaägarnas Riks-förbund m.fl. enats om nya Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader där enskild konsument är beställare, ABS 09. Överenskommelsen innefattar förutom bestämmelserna även Entreprenadkontrakt (ABS 09) och kontraktstilagan Ändringar och tillägsarbeten (ABS 09).

BESIKTNINGAR

Med besiktning avses en granskning av en sakkunnig person. De flesta besiktningar av småhus har konsumenttjänstlagen och ABS 09 som övergripande regelverk. Det finns många olika besiktningar och de vanligaste är slutbesiktning, § 59 besiktning (tvåårs besiktning), förbesiktning, särskild besiktning och efterbesiktning.

NYBYGGNADSFÖRSÄKRING

Den obligatoriska byggfelsförsäkringen som fanns tidigare avskaffades 1 juni 2014, men du som konsument kan teckna annan nybyggnadsförsäkring. En nybyggnadsförsäkring försäkrar dig mot de byggfel som inte går under entreprenörens ansvarsförsäkring.

EFTERBESIKTNING

En efterbesiktning görs för att undersöka om de fel som noterats vid tidigare besiktningar har blivit åtgärdade. I utlåandet från efterbesiktningen får man inte införa andra fel än de som fanns vid någon av de tidigare besiktningarna.

ENTREPRENADKONTRAKT

Avtalet ingås mellan dig som beställare av ett småhus och entreprenören. Konsumenttjänstlagen och även standard avtalet ABS 09 är tillämpliga på entreprenadavtalet. I entreprenadavtalet regleras allt som rör själva byggnationen av huset och även när och på vilket sätt betalning för entreprenaden ska erläggas.

ENTREPRENÖR

Den som du ingår entreprenadavtalet med och som kommer att bygga ditt hus.

FASTIGHET

Fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. I dagligt tal används ordet fastighet ofta om en byggnad, vilket det inte finns stöd för i lagen. Fastigheterna registreras i fastighetsregistret.

ENTREPRENADSUMMA

Den kontraktssumman som angivits i entreprenadavtalet med justering för eventuella tillägg eller avdrag.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsägaren betalar fastighetsskatt varje år med en procentsats på fastighetens taxeringsvärde. Om det finns flera ägare till fastigheten betalar varje ägare för sin del. En nyproducerad fastighet är befriad från fastighetsskatt de första femton åren. För nyproducerade hus är värdeåret normalt det år du flyttar in.

FÄRDIGSTÄLLANDESKYDD

Enligt lag ska det finnas ett färdigställandeskydd när ett småhus byggs och ett eller flera kontrakt tecknats mellan en konsument och entreprenör som är näringsidkare. Det är entreprenörens åtagande att ombesörja och ansöka om färdigställandeskydd för sitt kontrakt med konsumenten. Färdigställandeskyddet ger konsumenten ett ekonomiskt skydd om en entreprenör som har anlitats inte förmår slutföra arbetena eller avhjälpa fel som upptäckts vid en slutbesiktning när bygget är färdigt. Detta kan inträffa till exempel om entreprenören går i konkurs.

GARANTI

Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

GARANTITID

Svensk lag stadgar att garantier för utförd entreprenad gäller i två år efter färdigställande och slutbesiktning. Efter denna gäller att entreprenören har ett grundläggande ansvar för det arbete som utförts. En så kallad ansvarstid inträder som gäller i ytterligare åtta år. Det betyder att entreprenören i vissa fall är ansvarig för fel som upptäcks i upp till tio år efter att slutbesiktning gjorts.

KÖPEKONTRAKT

När du har bestämt dig för att köpa en fastighet tecknas köpekontrakt avseende fastigheten. Med stöd av köpekontraktet söker du sedan lagfart och blir inskriven som fastighetens lagfarna ägare.

KÖPESKILLING

Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för fastigheten.

LAGFART

I fastighetsregistret finns aktuell information om lagfarter. När en fastighet byter ägare registreras bytet i fastighetsregistret. Registreringen kallas lagfart och den nya ägaren blir lagfaren ägare till fastigheten med eventuella byggnader.

LIKVIDAVRÄKNING

Likvidavräkning är en avstämning av slutbetalningen till säljaren. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda likvider. Förutom själva köpeskillingen tillkommer även stämpelskatt för lagfart och uttag av eventuella pantbrev samt avgift för att lägga upp lån.

PANTBREV

När du tar ut en inteckning utfärdas ett pantbrev som bevis. Pantbrev tas ut hos Inskrivningsmyndigheten och är en värde handling som du kan använda som säkerhet för ett lån.

SERVITUT

Är ett rättsförhållande mellan två fastigheter och ett juridiskt begrepp för den rätt en fastighet har att på visst sätt nyttja

en annan fastighet. Det finns både av talservitut och officialservitut. Ett servitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

SLUTBESIKTNING

När entreprenadarbetena är färdiga och entreprenören har gjort samtliga egenkontroller och provningar görs en slutbesiktning om någon av parterna önskar det vilket i princip alltid sker. Slutbesiktningen är viktig eftersom parterna i sina avtal ofta hänvisar till den i juridiska frågor. Vid slutbesiktningen ska besiktningsmannen undersöka och bedöma om entreprenaden utförts enligt det som står i entreprenadhandlingarna. Besiktningsmannen ska också avgöra fackmässigheten i det utförda arbetet.

TVÅÅRSBESIKTNING

Senast två år efter slutbesiktningen kan en så kallad § 59 besiktning eller tvåårsbesiktning göras. En sådan besiktning tar beställaren initiativ till och även betalar. Vid besiktningen undersöker man om det uppkommit några fel sedan entreprenaden avslutades. Entreprenören är ansvarig för felen i de fall denne inte kan visa att felen uppstått genom olyckshändelse, vanvård, onormalt brukande eller liknande förhållande på konsumentens sida. Under konsumentens ytterligare 8 år av reklamationsrätt gäller omvänt förhållande d.v.s. konsumenten har att visa att fel som upptäcks är sådana som entreprenören ansvarar för.

INTECKNING

I fastighetsregistret finns aktuell information om inteckningar i fastigheter. Som fastighetsägare kan du belåna eller pantsätta din fastighet för att låna pengar av till exempel en bank. Lantmäteriet beslutar och skriver in det belopp som inteckningen ska ha i fastighetsregistret och utfärdar ett pantbrev som bevis för inteckningen.

STÄMPELSKATT

När man förvärvar en fastighet betalar man stämpelskatt för att bli inskriven som lagfaren ägare. Skatten är 1,5 % av

köpeskillingen. Om köpeskillingen under stiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas.

VAD ÄR DET JAG KÖPER AV MÄKLAREN?

Solbjer Bostads AB, har ingått ett uppdrag med mäklare om att sälja fastigheten. I detta fall bestående av en obebyggd tomt. Markägaren ställer som krav för att man ska få köpa en tomt, ska man teckna ett entreprenadavtal med Solbjer Bostads AB. Detta entreprenadavtal tecknas mellan den nya tomtägaren och Solbjer Bostads AB separat. Fastighetsbyråns uppdrag är endast att förmedla försäljningen av tomten.

ÄGANDERÄTT

Att köpa småhus med äganderätt innebär att du köper ditt hus och din tomt. Du blir med andra ord lagfaren ägare till fastigheten.

Fastighetsbyrån har fått förtroendet av Solbjer bostad AB att förmedla tomterna i Kvarteret Solbjer

Vårt försäljningsområde omfattar Lund och Staffanstorp. Fastighetsbyrån är en stark utmanare på en mycket konkurrensutsatt marknad. Med kontor på Mårtenstorget i Lund och i centrala Staffanstorp kan vi hjälpa dig med alla delar av din bostadsaffär, oavsett om du är ute efter att köpa eller sälja. Kontakta oss gärna för ett kostnadsfritt möte!



Emma Johansson

Fastighetsmäklare - Nyproduktion

Telefon 0763-10 96 03

emma.johansson@fastighetsbyran.se



Andreas Hansen

Fastighetsmäklare - Nyproduktion

Telefon 0707-74 89 75

andreas.hansen@fastighetsbyran.se



Juridisk information till köpare och säljare av nyproducerat småhus

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.

Mäklarens roll vid förmedling av ett nyproducerat småhus är att förmedla fastigheten dvs. tomten mellan säljaren och köparen. Det är säljaren som köparen ingår bindande avtal med och som blir köparens motpart i affären gällande tomt. I det fall tomten säljs, innan småhuset (byggnaden) är uppförd och färdigställt, ingår köparen och byggbolaget ett entreprenadavtal (ABS 09) i anslutning till att köpekontrakt för fastigheten undertecknas. Det innebär att byggbolaget är köparens motpart i affären gällande uppförandet av byggnaden.

UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en fastighet ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

När marknadsföringen av projektet påbörjas ska det tydlig framgå vem som är ansvarig mäklare för vilken tomt i projektet. Mäklaren ska kunna ge information till köparen om vem som är ansvarig bostadsproducent med uppgift om dess kontaktperson.

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 fastigheten 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 fastigheten 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 tomt. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygges dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa tomt. 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 objektsbeskrivning och annan marknadsföring återger projektet, tomten och det nyproducerade huset på ett korrekt sätt t ex ska aktuella reservationer om exempelvis planerade men ännu ej uppförda projektet framgå. Av objektsbeskrivningen och övrig marknadsföring ska det även framgå en tidsplan för när i tiden tillträde planeras.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad tomt 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 till, 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 avvikelserna 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 tomt. Köparen ska t ex undersöka omständigheter som i kan påverka tomtköpet, såsom planerade byggplaner i området, detaljplan och strand-skydd mm.

Vid köp av ett nyproducerat småhus är det praktiskt svårt att undersöka den faktiska byggnaden innan köpet, eftersom byggnaden ofta inte är byggd när bindande avtal ingås. När småhuset är färdigställt och det är dags för inflyttning ska slutbesiktning göras, om någon av parterna be-

går det. Slutbesiktning görs efter det att arbetet har avslutats. Om flera näringsidkare utför arbeten i anslutning till varandra kan, om parterna är ense om det, slutbesiktning i stället göras när samtliga arbeten har avslutats. Senast två år efter slutbesiktningen har köparen möjlighet att beställa en garantibesiktning då en besiktningsman undersöker om det uppkommit några skador på småhus entreprenaden.

VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Gällande tomten är utgångspunkten att tomten köps i det skick den är i på kontraktssdagen. 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 tomt. 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.

Det är till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på fastigheten, 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 har varit vattenansamlingar på tomt kan det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

Utgångspunkten är att byggbolaget ansvarar för fel i småhuset. Vad som anses utgöra fel i småhuset regleras i ABS 09 Allmänna bestämmelser som ska vara en del av entreprenadavtalet.

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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Anser köparen att det finns entreprenadrättsliga fel i byggnationen ska köparen framställa krav till byggbolaget.

BUDGIVNING

Vid nyproduktion av småhus sker ofta ingen budgivning utan tomten och entreprenaden säljs till fast pris. Likt en förmedling på begagnatmarknaden är det säljaren som bestämmer vem säljaren ska sälja till. Trots att tomten säljs till ett fast pris är mäklaren enligt fastighetsmäklarlagen skyldig att föra en förteckning över budet som ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

I det fall budgivning förekommer gäller följande. 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. Mäklaren ska 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 som köpare har för finansieringen av köpet.

AVTALSTYPER M.M.

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 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 situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om köparen inte beviljas lån. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga tomt

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.

ENTREPRENADAVTALET (ABS 09)

När en mäklare förmedlar en tomt med villkor om att ett småhus ska uppföras på tomt, ska ett entreprenadavtal ingås mellan byggbolaget och köparen. Det entreprenadavtal som ska användas är ABS 09 som är framtaget av bl a Konsumentverket och Sveriges Byggindustrier. ABS 09 ansluter till reglerna i konsumenttjänstlagen och är tvingande till konsumentens förmån. T ex har byggbolaget (näringsidkaren) bevisbördan för vad som avtalats, vilket innebär att om det inte framgår av avtalet, eller omständigheter i övrigt, så gäller konsumentens uppfattning om t ex pris och tid för betalning. Enligt ABS 09 är köparen även inte skyldig att betala för annat än utförd del av entreprenaden.

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, tvättar, 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.

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.fm.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 uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren 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 ängerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdrags-givaren 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 uppdragsgivaren har ängerrätt 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 uppdrags-givaren 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 erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t ex Hemnet Internetannonsering kan en enskild mäklare erhålla upp till 840 kr. Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på fastighetsbyran.se.

KUNDMBUDSMAN

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.



FASTIGHETSBYRÅN LUND

MÅRTENSTORGET 8, 223 51 LUND
FASTIGHETSBYRAN.SE/LUND

EMMA JOHANSSON | FASTIGHETSMÄKLARE
0763-10 96 03 | emma.johansson@fastighetsbyran.se

ANDREAS HANSEN | FASTIGHETSMÄKLARE
0707-74 89 75 | andreas.hansen@fastighetsbyran.se