



**Bf** TRANVÄGEN 7  
NYBROSTRAND

# TRANVÄGEN 7 NYBROSTRAND

<b>Byggnad</b>	1-plansvilla med källare	<b>Antal rum</b>	3 st varav sovrum 2 st
<b>Område</b>	Nybrostrand	<b>Tax.värde</b>	1 069 000 kr (år 2016)
<b>Kommun</b>	Ystad		varav byggnad 399 000 kr
<b>Adress</b>	Tranvägen 7	<b>Typkod</b>	220
	271 71 Nybrostrand	<b>Pris</b>	2 125 000 kr
<b>Tomt</b>	673 m <sup>2</sup> , friköpt, Skogstomt.		eller högstbjudande
<b>Byggnadsår</b>	1945		
<b>Bo+biarea</b>	60+20 m <sup>2</sup> (taxeringsinformation)		



## ANSVARIG MÄKLARE

Joakim Persson  
Fastighetsmäklare  
0411 137 20, 0708 13 72 00  
joakim@bfkonsult.se



## MÄKLARASSISTENT

Maria Thorvaldson  
Mäklarassistent  
0411 137 20, 0709 85 35 49  
maria@bfkonsult.se

## Din komfort - vårt uppdrag

Att sälja och köpa bostad är ofta ditt livs största affär. 40 år i branschen har inte bara gett oss kunskap och erfarenhet, det har hjälpt oss att förstå, att livets olika faser, kräver olika omsorg. Därför har vi skapat en helhetslösning som skraddarsys utifrån dig och dina behov.

Jag vill bli kontaktad för en kostnadsfri värdering  
och förslag på försäljningsupplägg.

Namn \_\_\_\_\_

Adress \_\_\_\_\_

Postnr/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-post \_\_\_\_\_

Porto  
betalt

**BF KONSULT**

Svarspost  
20663829  
271 20 YSTAD



# På bästa läge i Nybrostrand!

*Söder om landsvägen och väldigt nära havet och stranden, ligger denna supermysiga 40-talsvilla. Husets stil och arkitektur är charmig, påminner om suterräng och har en veranda som känns härligt amerikansk med taket som går ut och skyddar mot regn. Den naturliga skogstomten är lite lätt kuperad och sköter i princip sig själv. Rummen och ytorna är väldisponerade och i fint skick, och i det stora allrummet finns en kamin för myskvällar. Permanent eller fritidsboende? Här är allt möjligt.*

## Fastighet

<b>Beteckning</b>	Ystad Nybrostrand 9:64
<b>Bef. pantbrev</b>	5 st, totalt 790 000 kr
<b>Vatten/Avlopp</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

## Byggnad

### Byggnadssätt

<b>Fasad:</b>	Trä.	<b>Fönster:</b>	2-glas.
<b>Utv.plåtarbete:</b>	Målad plåt.	<b>Tak:</b>	Plåt.
<b>Stomme:</b>	Trä.	<b>Bjälklag:</b>	Trä.
<b>Grundmur:</b>	Sten.	<b>Grundläggning:</b>	Grundsula/Källare.
<b>Uppvärmning</b>	Luft-luft / Kamin	<b>Ventilation</b>	Självdrag

**Övrigt byggnad** Altan i söder med havsutsikt.

**Övriga byggnader** Garage. Förråd.

## Energideklaration Byggnad

**Kommentar** Krävs inte

## Driftskostnad

Fastighetsavgift/skatt (7 687 kr/år) 641 kr 641 kr 641 kr

Netto boendekostnad per månad 4 328 kr 4 111 kr 3 894 kr

\*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl - kontakta mäklaren.

## Interiör

Allmän beskrivning INTERIÖR:

- Hall med avhängning och synlig tegelvägg.
- Kök med vita luckor, kakel ovan vask, spis, kyl/frys samt fläkt.
- Stort allrum med havsutsikt, utgång till trädgård i sydost, laminatgolv, vita väggar samt kamin.
- Klädkammare och städskap.
- Sovrum.
- Sovrum med fondvägg samt utgång till trädgård.

**Källare** med tvättstuga och förråd.

## Övrigt

### Planbestämmelser

Sydöstra delen av nybrostrand

Detaljplan, beslutad

Datum: 2003-09-03

Genomförande: Början 2003-09-04 slut 2013-12-31

Byggnadsplan, avregistrerad

Datum: 1964-05-21

Anmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1286-p158, 1286-p217

Anmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1286-p158, 1286-p217

Nybrostrand 9:304 mfl

Ändring av DP, avregistrerad

Datum: 1991-06-19

Genomförande: Början 1991-07-18 slut 2006-07-17

Anmärkning: Ursprunglig plan se akt 12-stk-529

Nybrostrand 9:304 mfl

Ändring av DP, avregistrerad

Datum: 1996-08-21

Genomförande: Början 1996-09-17 slut 2001-12-31

Anmärkning: Ursprunglig plan se akt 12-stk-529

















## Frågelista

Med detta frågeformulär verkar fastighetsmäklaren för att säljaren, före överlåtelsen lämnar de uppgifter om objektet som kan vara av betydelse för köparen. Säljaren uppger nedan om fel och brister man känner till eller som kan misstänkas föreligga, och som kan antas ha betydelse för köparen. Upplysningar om objektets skick ges/regleras även i objektsbeskrivning och köpekontrakt med tillhörande bilagor. Upplysningarna utgör säljarens egen uppfattning om objektets skick och ska inte tolkas som garantier av något slag - inte heller då säljaren svarat "Nej" nedan. Frågelistan ersätter inte köparens skyldighet att själv noggrant undersöka eller låta undersöka objektet. Finns indikationer på fel skärps köparens undersökningsplikt avseende detta till att även omfatta en fördjupad undersökning, exempelvis fuktmätning.

### Avser: Fastigheten Ystad Nybrostrand 9:64

1. Finns erforderliga bygglov med åtföljande slutbesiktning? Eventuella anmärkningar?  
Nej
2. Har Byggnadsnämnd, Miljöförvaltning, Sotare etc. gjort anmärkningar angående avlopp, oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc., eller annat slag av påpekanden?  
Nej
3. Har observerats - eller finns misstanke om brister/fel i byggnadens dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, rötangrepp, mögel eller liknande?  
Nej
4. Har observerats eller finns misstanke om brister eller fel i det in- eller utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet?  
vet ej
5. Vid enskilt avlopp - har tillstånd beviljats och när?  
Nej
6. Om fastigheten har egen brunn - har vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning, eller har vattnets kvalitet varit otillfredsställande?  
kommunalt vatten/avlopp
7. Finns fel eller misstanke om brister i huvudbyggnadens värmeisolering i golv, väggar, tak etc.?  
vet ej
8. Har Du själv utfört, utöver sedvanligt underhåll, om-, tillbyggnads- eller reparationsarbeten på byggnaden/erna?  
Nej
9. Har Du i övrigt observerat eller haft anledning misstänka andra fel/brister i objektet som köparen bör upplysas om?  
Nej
10. Finns inskränkningar i rätten att nyttja fastigheten som överlåtelseförbehåll, upplåtelse av arrende, annan nyttjanderätt, eller liknande?  
Nej
11. Det finns totalt 2 stycken nycklar till ytterdörrar. Är någon nyckel förkommen?  Ja  Nej

## Undertecknande

### Säljare

Ystad den 17 mars 2017

  
Per Eirik Åkesson

---

Undertecknad/e köpare har genomläst och erhållit ett ex. av denna frågelista - samt informerats om plikten att noggrant undersöka fastigheten före köp.

---

# Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten - den så kallade undersökningsplikten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

## Konkret fel

Har fastigheten lägre standard än köparen har rätt att kräva föreligger ett fel i fastigheten. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Konkret fel kan föreligga även då säljaren, muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet, lämnat uppgifter om fastigheten som köparen tagit intryck av. Lämpligt är att sådana uppgifter dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

## Normal förslitning

Att avgöra vad som är normal standard får betraktas som godtyckligt men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med - då föreligger ett fel i rättslig mening.

## Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Det innebär att köparen har undersökningsplikt. Om en normalt begåvad och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

## Fel som är dolt

Vad som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen undersökt fastigheten eller ej. Säljaren ansvarar således om det finns ett fel och detta fel är dolt.

## Påföljder

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

## Reklamation, preskription

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

## Har säljaren upplysningsplikt?

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att han lämnar upplysningar. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

## Mäklarens ansvar

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 fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver erbjudande om skriftlig boendekostnadskalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Sägs inget annat, ska fastighetsmäklaren vara behjälplig vid upprättandet av köpehandlingar.

## Friskrivningsklausuler

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning, egenskapsfriskrivning, till exempel angående fastighetens dräneringsbehov och gäller därför bara just den egenskap som berörs. En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att "köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten", innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.

# Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

## Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

## Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

## Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

## Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

## Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

## Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra. Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

## Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

## Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltigt köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

*I 40 år har vi  
hjälpt människor på  
Sydkusten och Österlen  
att skapa trygghet i  
sina bostadsaffärer.*

*Vi älskar att sälja,  
vi älskar människor  
och vi älskar fastigheter!  
En oslagbar kombination,  
som är grunden till  
all vår framgång.*



Facebook: Bf Sydkusten Österlen  
Instagram: @bostadsdrommar

YSTAD 0411-137 20  
SIMRISHAMN 0414-48 20 10

[www.bfkonsult.se](http://www.bfkonsult.se)