

Älvkarleby, Älvkarleby

# Brännmovägen 2

Fastighetsbyrån

Området

# Gävle

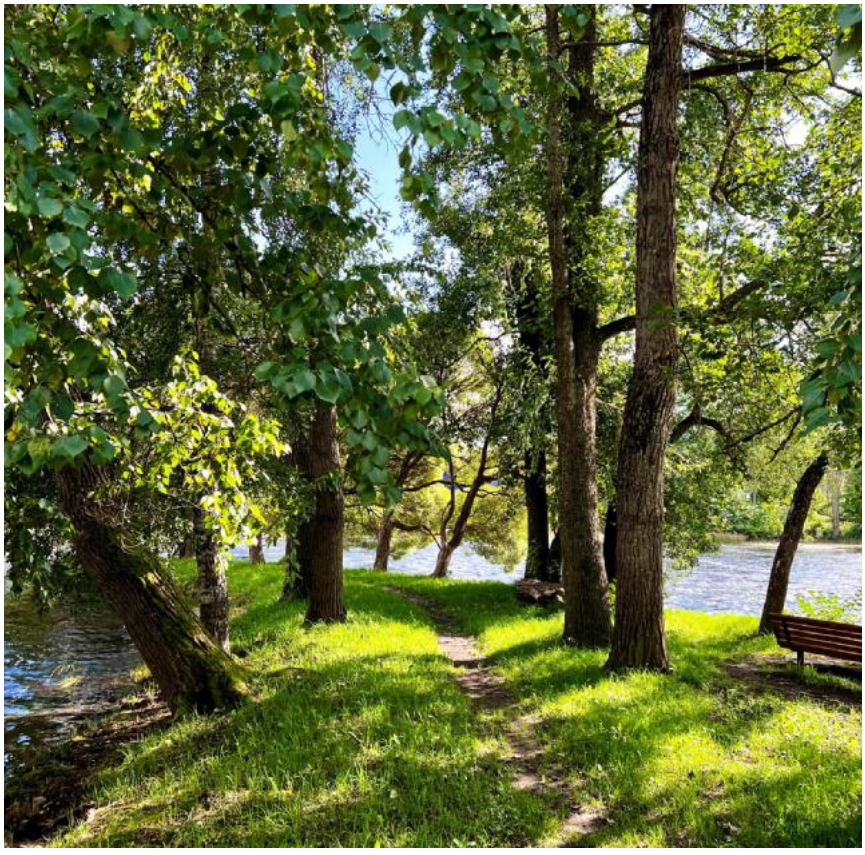
**I Gävle kan du välja att bo vid stadens kustlinje med havet som granne eller vårt inland som bjuder på skogar och ängar. Centrum delas av Gavleån som rinner genom hela stadskärnan.**

Gävle är södra Norrlands metropol med sina dryga 100 000 invånare. Staden besitter rikligt med kultur, både via idrottsföreningarna Brynäs IF och Gefle IF, men också via biografer och det nya kulturhuset.
De centrala delarna präglas av ett stort utbud av restauranger, gallerior samt butiker. I centrum återfinns även kommunikationscentrum för både tåg och buss.
Gavleån delar av de centrala delarna i norr och söder. Norr besitter mycket charm och är stadens sekelskiftespalats.

Söder pulserar av liv med rikligt utbud av restauranger och fik i omtyckta Söderbacken.

Utanför centrum återfinns de natursköna delarna med åkrar och fält samt vackra promenadstråk, dessa återfinns både via hälsans stig och kustleden.
Gävle är mest berömt för den gigantiska julbocken som placeras centralt varje år, och lockar besökare från hela världen.

Denna gröna oas är tillsammans med Stadsträdgården en av Sveriges största stadsparker. Boulognern, som parken kallas i folkmun, karakteriseras av högvuxna tallar, ängsmarker och närheten till Gavleån. I parken kan du strosa runt, vila, njuta av picknic på stora gräsytor, ta ett dopp i vattnet, grilla, spela bangolf- och beachvolleyboll.








Ansvarig mäklare

# Marcus Sundberg

**Marcus är en glad och trevlig gävlebo med god kännedom om hela kommunen.**
Marcus är en glad och trevlig gävlebo med god kännedom om hela kommunen. Efter tidigare arbete inom banksektorn så väntade mäklaryrket där han huserat på kontoret i Gävle sedan 2015. Affärsmässighet och noggrannhet är några av de ledord som han arbetar utifrån för att du som kund ska få en så smidig affär som möjligt och samtidigt nå det bästa resultatet. Rekommendationer och återkommande kunder betyder mycket och ses som det ultimata kvittot på det goda arbete som gjorts. Välkommen att ta kontakt!

026-51 59 10, 070-679 66 00
marcus.sundberg@fastighetsbyran.se





# Välkommen till Brännmovägen 2, Älvkarleby, Älvkarleby

Välkommen till Brännmovägen 2 – ett trivsamt och karaktärsfullt hem från 1909 där sekelskiftescharm möter en bekväm vardag. Här erbjuds ett hus med varm och ombonad känsla samt en lättskött och trivsam trädgård. Redan utvändigt möts man av husets klassiska uttryck med vit träfasad, rött tegeltak och spröjsade fönster med röda detaljer. Trädgården har en bra storlek för lek, odling och sociala tillställningar med flertalet äppelträd och gott om förvaring i förrådsbyggnader. Med inglasat uterum på både fram- och baksida finns det härliga platser att förlänga sommarsäsongen på.

Varmt välkomna!

**Antal rum** 8
**Byggnadsår** 1909
**Boarea** 135 kvm (Areakälla: säljarens information)
**Tomtarea** 830 kvm
**Adress** Brännmovägen 2
**Webbnummer** 2090-39802
**Ansvarig mäklare**
Marcus Sundberg 070-679 66 00

marcus.sundberg@fastighetsbyran.se







































































OBJEKTSBESKRIVNING

# Brännmovägen 2

**ALLMÄNT**
Invändigt präglas huset av en fin blandning av charm och funktion. Det ljusa köket har gott om arbetsytor och förvaring, ljusa profilerade luckor och klassiskt kakel som harmonierar med husets karaktär. Matplatsen ligger i direkt anslutning till de sociala ytorna och den centrala täljstenskaminen bidrar med både värme och atmosfär. På entréplanet finns ett helkaklat badrum med dusch och på övervåningen ett stort helkaklat badrum med badkar, bastu och tvättpelare.

På Brännmovägen bor du i en lugn och trivsam miljö samtidigt som vardagens bekvämligheter finns nära till hands. Coop ligger ett stenkast bort och Sörgärdets skola finns på bekvämt avstånd. För den natur- och friluftsintresserade är läget tilltalande, med promenadavstånd till Dalälven där fina möjligheter till promenader, fiske och naturupplevelser väntar. I närheten finns även Älvkarleby Fiskecamping och Carl XIII:s bro, uppskattade utflyktsmål i området. Smidiga kommunikationer gör det även enkelt att pendla mot bland annat Gävle, Uppsala och Stockholm.

**ENTRÉPLAN**

**HALL** Rymlig hall med gott om förvaring och utgång till inglasat uterum. Möjligt att öppna upp till sovrum för att återställa tidigare planlösning.
**BADRUM** Helkaklat badrum från 2010 med golvvärme, toalett, dusch, handfat med kommod och belyst spegelskåp.
**SOVRUM** Mindre sovrum som tidigare varit del av vardagsrummet. Möjligt att ta ned väggen för att återfå vardagsrummets tidigare stora storlek.
**VARDAGSRUM** Möjlighet att ta ned vägg mot det mindre sovrummet för att skapa ett större vardagsrum.
**ALLRUM** Allrum som idag används som matrum. Täljstenskamin.
**KÖK** Kök med goda arbetsytor, förvaring och synliga takbjälkar. Utrustat med kyl, frys, diskmaskin, spishäll, fläkt och inbyggd ugn. Här finns även utgång till husets altan och uterum i syd/västläge.
**SOVRUM** Tidigare matrum som idag används som



sovrum. Möjligt att ta ned väggen mot hallen.

**ÖVRE PLAN**

Rymlig möblerbar hall med garderober till förvaring.
**BADRUM** Stort helkaklat badrum med golvvärme. Här finns bastu, badkar, toalett, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork samt handfat med kommod.
Utgång till huset balkong.
**SOVRUM** Rum som delats av mot sovrummet bredvid. Möjligt att ta ned väggen för återställning av större storlek. Fönster finns bakom svarta väggen. Trägolv finns under mattan.
**SOVRUM** Sovrum som delats av mot rummet bredvid. Möjligt att ta ned väggen för återställning av större storlek. Fint trägolv.
**SOVRUM** Genomgångsrum att nyttja som sovrum, kontor, förvaringsrum etc.
**SOVRUM** Sovrum med väggfast förvaring bakom draperier.

## PLANLÖSNING

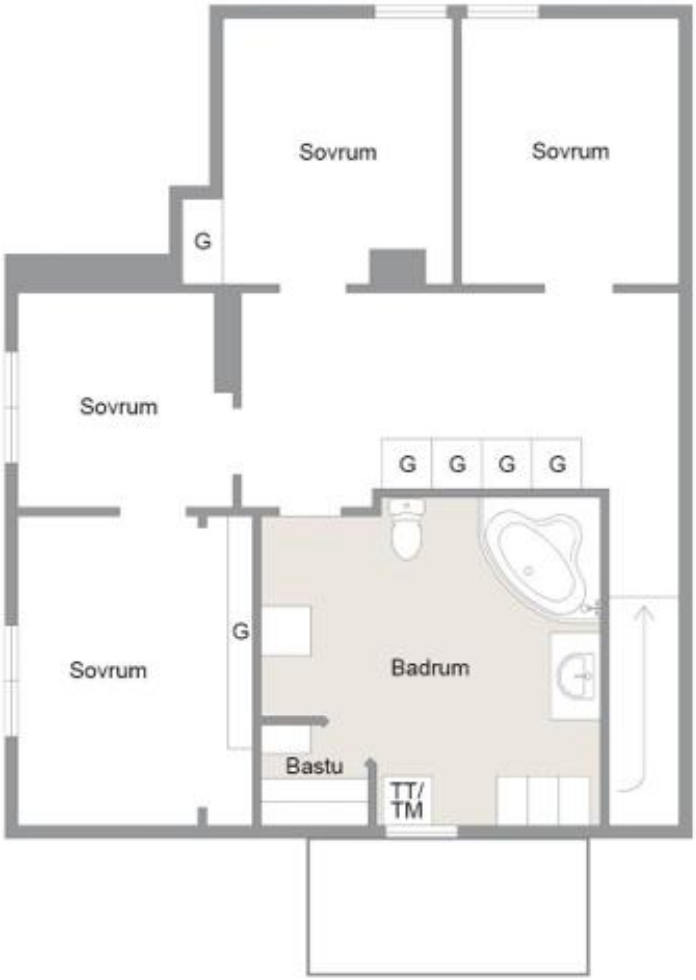
# Entréplan




Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

## PLANLÖSNING

# Övre plan




Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

# Frågelista



Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan åberopas av köparen som fel i fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Älvkarleby Östanån 16:10 med adress Brännmovägen 2, 81470 Älvkarleby

## Allmänt om fastigheten

Förvärvad år? *2018*

Finns nödvändiga bygglov? ☐ Nej ☑ Ja ☐ Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? *Nej*

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? *3*

## Renoveringar

Har ni renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? ☐ Nej ☑ Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Bostaden har löpande tagits hand om och moderniserats under de senaste åren med vissa planlösningsförändringar som maximerar ytorna.Renoveringar som gjorts : Utomhus 2026: Uthus/förråd, fasadfot samt uterummets utsida har målats om. Balkongdörren har målats om. 2025: Fönsterunderhåll där ytterdörr, balkongdörr och fönster har försetts med nya, fräscha tätningslister. 2018: Den inglasade entrén har uppdaterats med en heltäckningsmatta. Entrévåning Kök (2021): Köket fick nya köksluckor och handtag från Köksdesign, samt flera extra skåp för utökad förvaring. Ny bänkskiva diskho och kran.Samtliga vitvaror byttes ut till moderna alternativ: spishäll, fläkt, inbyggnadsmikro, diskmaskin samt kyl och frys. Väggarna och tak målades om. Vardagsrum, matrum och hall (2021): Genomgående nymålat och omtapetserat (hallen). Ett klickvinylgolv garanti 25 år har lagts i hall, kök och vardagsrum samt trapp, och samtliga golvlister på nedervåningen har bytts ut.Extrarum (2021): Vardagsrummet har delats av med en vägg för att skapa ett extrarum (t.ex. som sovrum, kontor eller gästrum), vilket har målats om. Övervåning Hobbyrum: Det stora sovrummet på övervåningen har delats av för att skapa ett helt nytt, separat hobbyrum. Rummet är utrustat med målade väggar och en heltäckningsmatta. Vitvaror (Tvättstuga)2020: Både tvättmaskin och torktumlare har bytts ut .*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☑ Ja

Kommentar *Köksdesign installerade köket .Övrig renovering utförd av husägaren.*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☐ Nej ☑ Ja ☐ Vet ej

## Fastighetens skick

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande:

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande? ☐ Nej ☑ Ja

Förklara vad *Fasadpanelen av fjällpanel mot infarten där behöver det bytas ut 3 av brädorna*

Problem med dränering/fuktskydd? ☑ Nej ☐ Ja

Problem med elsystem? ☑ Nej ☐ Ja

Dålig vattenkvalité? ☑ Nej ☐ Ja

Problem med vattentillgång? ☑ Nej ☐ Ja

Problem med avloppssystem? ☑ Nej ☐ Ja

Om eldstad finns, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden? ☑ Nej ☐ Ja

Andra fel/brister på fastigheten eller annat som kan tänkas vara av betydelse för köpare? ☑ Nej ☐ Ja

Anmärkningar från byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc. avseende oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc.? ☑ Nej ☐ Ja

*Frågelistan besvarades 2026-09-21 av Veronica Årebrand*

## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 8

**BOAREA** 135 kvm (Areakälla: säljarens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmätningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**BYGGNADSÅR** 1909

**BYGGNADSÅR KOMMENTAR** Ombyggt 2005

**TAK** Betongpannor

**FASAD** Trä

**GRUNDLÄGGNING** Torpargrund

**FÖNSTER** 2-glas + 3-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Direkt el, luft/luftvärmepump, täljstenskamin

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Fiber

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration är utfärdad 2026 med energiklass . Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

**ÖVRIGT BYGGNAD** Renoveringar:

2018: Den inglasade entrén har uppdaterats med en heltäckningsmatta.
2020: Både tvättmaskin och torktumlare har bytts ut.
2021: Köket fick nya köksluckor och handtag från Köksdesign, samt flera extra skåp för utökad förvaring. Ny bänkskiva diskho och kran. Samtliga vitvaror byttes ut till moderna alternativ: spishäll, fläkt, inbyggnadsmikro, diskmaskin samt kyl och frys. Väggarna och tak målades om.
2021: Vardagsrum, matrum och hall. Genomgående nymålat och omtapetserat (hallen). Ett klickvinylgolv garanti 25 år har lagts i hall, kök och vardagsrum samt trapp, och samtliga golvlister på nedervåningen har bytts ut.
2021: Vardagsrummet har delats av med en vägg för att skapa ett extrarum (t.ex. som sovrum, kontor eller gästrum), vilket har målats om.
2021: Det stora sovrummet på övervåningen har delats av för att skapa ett helt nytt, separat hobbyrum. Rummet är utrustat med målade väggar och en heltäckningsmatta.
2025: Fönsterunderhåll där ytterdörr, balkongdörr och fönster har försetts med nya, fräscha tätningslister.
2026: Uthus/förråd, fasadfot samt uterummets utsida har målats om. Balkongdörren har målats om.

**ÖVRIGA BYGGNADER** Förrådsbyggnad och friggebod.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBETECKNING** Östanån 16:10

**ADRESS** Brännmovägen 2

**TOMT** 830 kvm, Friköpt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 1 401 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 1 077 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 324 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:ÄLVKARLEBY ÖSTANÅN GA:4
last, avtalsservitut: Vattenledning
last, officialservitut: Vattenledn

**PLANBESTÄMMELSER ETC** vattenskyddsområde, byggnadsplan

**GENOMFÖRANDETID** 1992-06-30

## EKONOMI

**DRIFTSKOSTNAD** 30 906 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 12 648 kr

Renhållning: 2 605 kr

Försäkring: 6 463 kr

VA-förbrukning: 6 255 kr

Väg samf: 828 kr

Sotning: 683 kr

Övrigt: 1424 kr

*TILLKOMMER:*

Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

**ELFÖRBRUKNING** 14 197 kWh/år

**KOMMENTAR** Övrigt avser brandskyddskontroll.
4 kbm björkved 4 000 kr.
Egen brunn finns till trädgårdbevattning

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

## ÖVRIGT

**SÄLJAREN BERÄTTAR** Att bo på Brännmovägen 2 har varit en fantastisk tid. Det som först fick oss att falla för huset var den gedigna karaktären och

sekelskiftescharmen kombinerat med den lättskötta och uppvuxna trädgårdstomten. Det här har varit ett riktigt hem att landa i, där historiens vingslag möter en lugn och trygg vardag. Varför vi har trivts så bra.Huset har ett fantastiskt ljusinsläpp och en atmosfär som gör det enkelt att trivas. Vår absoluta favoritplats under sommarhalvåret har varit det inglasade uterummet där man kan sitta och bara njuta av lugnet.

**NÄROMRÅDET**

*ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET* Älvkarleby ligger vid Dalälven med fantastiskt laxfiske och fina strövområden vid Fallen.
Dalälven strömmar genom kommunen, från söder till norr. Vid mynningen öster om Skutskär möter älven havet.  Nedströms Älvkarlebyfallen lockar sportfisket besökare från både när och fjärran. Här fångas mer lax och havsöring än någon annanstans i Sverige.

Parallellt med  Dalälven går sista delen av den 250 kilometer långa rullstensåsen Uppsalaåsen. Den utgör också de högsta punkterna i kommunen, 55 meter över havet, strax norr och söder om Marma. Åsen slingrar sig ner i havet via vackra och särpräglade Billudden. Här finns ett fint havsbad med flera kilometer sandstrand och camping.

*KOMMUNIKATION* Det är enkelt att komma till Älvkarleby. Du kan hoppa av tåget på tre stationer;  i Skutskär, i Älvkarleby och i Marma.  Med Upptåget tar resan en timme från Uppsala och från Gävle går täta turer med både buss och tåg.

*KULTUR OCH NÖJEN* Längs Dalälven har du den vackra golfbanan, som ligger mellan Älvkarleby och Skutskär. Laxön finns också här med mycket aktiviteter såsom gym, Fallens Dag, restaurang mm.

## ANSVARIG MÄKLARE

**MARCUS SUNDBERG** 070-679 66 00 026-51 59 10
**MEJL** marcus.sundberg@fastighetsbyran.se

Swedbank

# Bostadsbyte i tankarna?

**Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, erbjuder vi dig inte bara hjälp med finansiering av ditt bolån utan också personlig rådgivning gällande hela din ekonomi. Just nu kan du dessutom ta del av ett extra förmånligt erbjudande när du låter oss vara en del av din resa mot ett nytt boende.**



## Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 2,79 % ränta med 1 års bindningstid*
- 6 månaders kostnadsfritt handpenningslån

*0,79 procentenheter i ränterabatt vid 1 års bindningstid. Gäller aktuell listränta när lånet betalas ut (just nu 3,58%). Gäller till och med 31 december 2026 och kan inte kombineras med andra erbjudanden. Villkoren kan ändras.

**Scanna QR-koden för att läsa mer om erbjudandet eller kontakta oss.**

**Räkneexempel bolån:**
- Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 3,79 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 2025-09-25), med rak amortering återbetalningstid 50 år, effektiv ränta: 3,86 % (ej Nyckelkund 3,86 %).
- Första månadsbetalningen inklusive amortering är 4 825 kronor, sista månadsbetalningen inklusive amortering är 1 672 kronor, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 949 079 kronor. Antalet avbetalningar är 600 stycken.

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad, förutsatt att du är Nyckelkund och aviseras digitalt. För ej Nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 650 kronor. Vid postala avier tillkommer en kostnad på 45 kronor i aviavgift. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du till exempel har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad.

**Räkneexempel för räntefritt handpenningslån:** Ett handpenningslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

**Att låna kostar pengar!**
Om du inte kan betala tillbaka skulden i tid riskerar du en betalningsanmärkning. Det kan leda till svårigheter att få hyra bostad, teckna abonnemang och få nya lån. För stöd, vänd dig till budget- och skuldrådgivningen i din kommun. Kontaktuppgifter finns på konsumentverket.se.

# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

**UPPDRAGSAVTALET** Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML 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, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten 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.

**OBJEKTSBESKRIVNING** Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt 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 objektsbeskriv-ningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget 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, 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 utebliven upplysning om felet/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. I undersökningsplikten ingår även 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.

**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 FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personupp gifterna däri.

**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. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

**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. Vanligt 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. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de 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. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämras 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.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka 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 köparenmärkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB** Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

**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 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 uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. 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. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

**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 hos Konsumentverket, 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, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

**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. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

**KUNDOMBUDSMAN** Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



FB 2024-04-23



## Fastighetsbyrån Gävle

Nygatan 27, 80320 Gävle,
026 - 51 59 10, fastighetsbyran.com/gavle
Marcus Sundberg, 026-51 59 10, 070-679 66 00
marcus.sundberg@fastighetsbyran.se

2026-09-25 16.54

Vill du veta mer om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter kan ta del av vår **integritetspolicy** här.

Fastighetsbyrån