



Kivik, Simrishamn

Eliselundsvägen 15C



OMRÅDE

Österlen

ÖSTERLEN har en otroligt vacker natur. Det skiftande blåa havet, de pittoreska fiskelägena, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen. Österlen har allt att önska av ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationerna är bra och all service finns nära – allt för en enkel vardag och härliga lediga helger.

PÅ ÖSTERLEN råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Det är något speciellt med att kunna ta en promenad längs kuststräckan helt allena eller njuta av folkmyllret längst kroggatan, kontrasterna är häftiga. Den magiskt vackra naturen, de förtjusande matupplevelsorna och det stora utbudet av aktiviteter gör Österlen till en riktig pärla.

OVAN Brantevik

HÖGER Gamla Simrislund

VÄNSTER Österlenska slätten



"Att bo och verka på Österlen är
en fröjd"



OVAN Bildtext.



Ansvarig mäklare

Linda Dahl

Med många års säljerfarenhet, positivt synsätt och en ärlig kommunikation guidar jag dig genom din bostadsresa - oavsett om du ska köpa drömboendet eller sälja ditt nuvarande hem

Efter över ett decennium i försäljning har jag lärt mig att framgång inte bara handlar om siffror. Det handlar om förtroende, lyhördhet och en rak och öppen dialog. Mina kunder brukar beskriva mig som positiv, närvarande och ärlig – tre egenskaper jag alltid strävar efter att bära med mig i varje möte.

Att jag själv flyttat ut på hästgård men uppväxt i storstan ger mig en särskild förståelse av att hitta rätt plats – där både hjärta och vardag får plats att växa. Oavsett om du letar efter en central lägenhet, charmig villa eller lantligt boende hjälper jag dig med fullt engagemang, från visningen till sista handslaget. Välkommen att höra av dig – så pratar vi mer om hur jag kan hjälpa just dig.

073-424 53 53
linda.dahl@fastighetsbyran.se



Välkommen till Eliselundsvägen 15C, Kivik, Simrishamn

Välkommen till en ljus och välplanerad gavellägenhet på första våningen i populära Kivik. Balkong i söderläge mot grönskande innergård med trädäck och grillplats. Perfekt för permanentboende eller fritid! Lugnt, centralt läge nära strand, natur, caféer och restauranger. Praktiska förvaringslösningar, gemensamma utrymmen och parkeringsplats ingår. En trivsamt och lättskött bostad – idealisk för livskvalitet på Österlen.

Utgångspris 1 700 000 kr

Antal rum 4

Byggnadsår 1962

Boarea 87,4 kvm

Månadsavgift 4 551 kr inkl värme, VA,
kabel-tv, sopor

Adress Eliselundsvägen 15C

Webbnummer 6350-15805

Ansvarig mäklare

Linda Dahl 073-424 53 53

linda.dahl@fastighetsbyran.se











OBJEKTSBESKRIVNING

Eliselundsvägen 15C

ALLMÄNT Nu har du chansen att förvärva en väldisponerad gavellägenhet i populära Kivik med låg månadshyra. Bostaden bjuder på ett härligt ljusinsläpp från tre väderstreck och utsikt som även skymtar havet. Den rymliga balkongen i söderläge ger sol från morgon till kväll och vetter mot föreningens grönskande innergård med trädäck och grillplats. Lägenheten ligger i Brf Utsikten med lugnt och centralt läge på Kiviks charmiga fiskeläge. Här bor du nära hav, natur, promenadstråk och mysiga caféer och restauranger. Närområdet erbjuder också fina möjligheter till vandring, cykling och andra fritidsaktiviteter.

Bostaden har en genomtänkt planlösning med praktiska förvaringsmöjligheter och lättillgängliga gemensamma utrymmen i källaren, inklusive förråd, matkällare, cykelförråd och tvättstuga. Den lummiga trädgården med trädäck ger en härlig plats för avkoppling, och parkeringsplatser finns tillgängliga.

En ljus, trivsamt och praktisk bostad i Kivik – välkommen att uppleva den på plats!

ENTRÉ OCH HALL Hallen är välkomnande med avhängningsmöjligheter samt ett förråd i anslutning. Plastmatta på golvet och tapetserade.

KÖK Till vänster från hallen har vi bostadens kök. Äldre kök med välskött! Bänkskriva i rostfritt stål. Maskinell utrustning i form av spis, fläkt och kyl&frys. Finns plats för matbord. Plastmatta på golvet och tapetserade väggar.

HÄRLIGT VARDAGSRUM Generöst vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Härifrån når vi balkongen som är placerad i söderläge. Fint parkettgolv och tapetserade väggar.

BADRUM Helkaklat badrum



WC, dusch, handfat med kommod och tvättmaskin.

SOVRUM Rymligt sovrum med garderober. Laminatgolv och tapetserade väggar.

SOVRUM Sovrum med garderober. Härifrån skymtas havet.
Laminatgolv och tapetserade väggar.

SOVRUM Sovrum som idag används som TV-rum.
Perfekt barnrum eller kontor.
Laminatgolv och tapetserade väggar.





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 återopas av köparen som fel i lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 1001 i Brf Utsikten nr 1 738800-0411 med adress Eliselundsvägen 15C, 27730 Kivik

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 1998/99

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 4st

Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten? ☒ Nej ☐ Ja

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

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

Fel och brister i lägenheten

Har ni upptäckt eller misstänkt fel i den maskinella utrustningen, (t ex. spis, fläkt, kyl/frys, tvättmaskin)?

☒ Nej ☐ Ja

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

Känner ni till några fel eller brister i lägenheten, eller annat som kan tänkas ha betydelse för en köpare?

☒ Nej ☐ Ja

Frågelistan besvarades 2025-08-13 av Kent Matsson

PLANLÖSNING

PLAN 1



LÄGENHET

ANTAL RUM 4

BOAREA 87,4 kvm

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.

LÄGENHETSNR 1001

VÅNINGSPLAN 1.

ANDEL I FÖRENING 8,16

ANDEL AV ÅRSAVGIFT 8,16 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 162 773 kr

ÖVRIGT I källaren finns förråd, matkällare, cykelförråd och tvättstuga.

Parkeringsplats finns också.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1962

FÖNSTER Energiglas

UPPVÄRMNING Vattenburet via Luft/vatten värmepump

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2024 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 120 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Utsikten nr 1

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Förening består utav två friliggande hus med totalt 16 + 1 lägenhet. Adress Eliselundsvägen 15 A, B och C. Fördelade på 6 st 1 rok, 3 st 2 rok,

5 st 3 rok samt 2 st 4 rok och den bostadsrätten där Handelsbanken fanns.

Organisationsnr 738800-0411.

Föreningen äger fastigheten Mellby 91:9.

Bergvärmeanläggning. Gemensam välutrustad och fräsch tvättstuga finns i källare under Eliselundsvägen 15 B.

Även förråd och matkällare samt utrymme för egen frysbox.

På innergården finns kostnadsfria bilplatser som

nyttjas av de boende och för gästparkering. Gemensam trivsamt trädgård med trädeck och trädgårdsmöbler finns att nyttja. Kostnad för trappstädning ingår i hyran. Vaktmästaren sköter om trädgård och vid två gemensamma arbetsdagar hjälps de boende (som kan) åt med trädgårdsarbete.

5 st garage finns till uthyrning enligt kösystem.

Föreningens ekonomi är solid och anses enligt senaste årsredovisningen vara god. Underhållsplan har följts och nämnvärda förbättringar är:

Nyare treglasfönster.

2008 ny värmeanläggning bergvärme.

2009 har bla nya entrétak samt reparation yttertak ägt rum.

2018-2019 uppfräschning av föreningens gemensamma trädgård och nytt trädeck.

Fiber finns framdraget till varje lgh.

2019 utfördes relining av avloppsrör.

2019 OVK utförd.

2023 är det planerat att byta vattenledningar.

2023 Installation av 2st laddboxar, reparation av värmepump, ny tvättmaskin

2024 Stambyte, ny belysning i samtliga trappuppgångar.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 1 700 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är pantsatt. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 4 551 kr inkl värme, VA, kabel-tv, sopor

DRIFTSKOSTNAD 5 346 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 4 800 kr

Försäkring: 546 kr

ELFÖRBRUKNING 2 650 kWh/år

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

BANKKONTAKT Kontoret, Sparbanken Skåne (Simrishamn), simrishamn@sparbankenskane.se

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Lugnt fiskeläge men ändå så levande. Av alla samhällen och byar på Österlen är Kivik kanske den mest kända och det av många skäl. Kiviks marknad, Äppelmarknaden, Kivik Art Centre, Kiviks musterier, ja, listan kan göras lång. På hamnplanen i Kivik ligger Buhres fisk som är en publikmagnet av stora mått. Musteriet, med produktion av en mängd olika produkter med frukt som råvara, sysselsätter många anställda och sprider namnet Kivik över landet. Utbudet av affärer, kaféer, bed & breakfast-anläggningar, hotell och restauranger, frisörer, bussbolag, åkerier, hembygdsmuseum, bensinstation, biograf, bageri, äldreboende och skolor är imponerande. Bebyggelsen i Kivik är av mycket blandad karaktär, från gamla fackverkshus nere i byns äldre delar längs slingrande smala stråden till hypermoderna villor nära Moriabacken. Fritiof Nilsson Piraten står staty neråt hamnen, hans bok "Bombi Bitt och jag" är klassisk och många av Piratens skrönor utspelas i Kivik. Marknadsfältet är klassat som Natura 2000-område, främst på grund av sandmarkernas höga naturvärden. Här förekommer den ovanliga naturtypen sandstäpp och tidvis häckar fältpiplärka på de glest bevuxna markerna. Nedanför den branta strandvallen leder en väg från Kivik förbi badstrand till nästa lilla fiskeläge, Vitemölla. Simrishamn ligger ca 19 kilometer söderut och Kristianstad 55 kilometer norrut. Från Kivik är bussförbindelserna såväl norrut som söderut goda. Byalaget på Kivik: info@byalagetpakivik.se. På Kivik finns Österlens äldsta hembygdsmuseum, startat redan på 1890-talet. Här berättas Kiviks historia, från stenålder till nutid. Här får du t.ex. veta mer om fiske och sjöfart från när Kivik var ett av Sveriges största rederisamhällen, hur det fattiga bondelivet kunde skapa grogrund för entreprenörskap och Sveriges Äppelrike och hur Skandinaviens största marknad har sina rötter i ett handelsnätverk från bronsålderns mystiska Kiviksgrav och det mytomspunna järnålderns Maletofta... Läs mycket mer på www.kiviksmuseum.se.

ANSVARIG MÄKLARE

LINDA DAHL 073-424 53 53

MEJL linda.dahl@fastighetsbyran.se

Budgivning med Mobilt BankID

Fastighetsbyrån erbjuder ett enkelt och tydligt sätt att följa och lägga bud på nätet. Flexibilitet och smidighet kombineras med trygghet då Mobilt BankID används för såväl köpare som säljare.

SÅ HÄR GÅR DET TILL

Vid budgivning

När budgivningen startar kommer en knapp, Delta i budgivningen, att synas på objektet på Fastighetsbyråns hemsida. Klickar man på knappen öppnas en inloggningssida. Innan bud kan läggas behöver man som spekulant bli godkänd som budgivare av mäklaren. Budgivare är anonyma för alla utom mäklaren under hela budgivningen. Säljaren kan även följa budgivningen i Säljcoach.

Budgivning med Bank ID är ett sätt man kan delta i en budgivning på hos Fastighetsbyrån. Självklart kan spekulanter även lägga bud genom dialog med mäklaren. För att lägga ett bud under annonserat pris behöver spekulanten prata med ansvarig mäklare, som i samråd med säljaren avgör om budet ska visas på nätet.

Efter budgivning

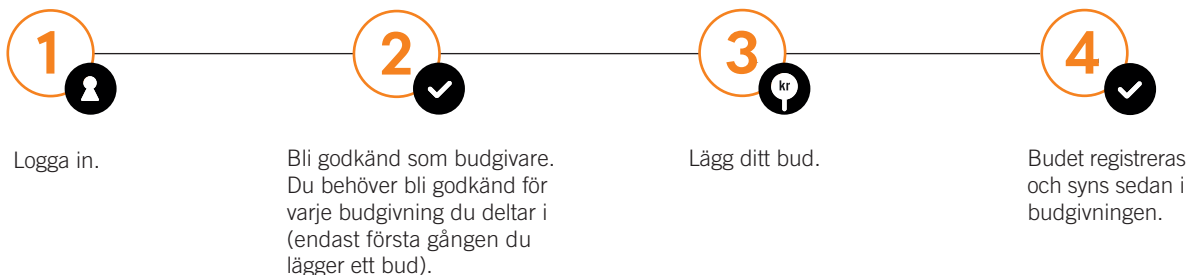
Under budgivningen dokumenteras alla bud. När försäljningen är avslutad får säljare och köpare anbudsförteckningen med namn och kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som bjudits, tidpunkt när budet lämnats samt eventuella villkor.

Bra att känna till

Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Innan en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna. Säljaren avgör även till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska mäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

Vill du veta mer?

Kontakta oss gärna eller prata med din ansvariga mäklare.





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

Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.

Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 6 månaders räntefritt handpenningslån
- 3 månaders kostnadsfri personförsäkring
- 3 månaders kostnadsfri boendeförsäkring

Erbjudandet gäller dig som har tillträde till och med 30 april 2026.

Har du frågor eller funderingar? Hör av dig!

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.

Sparbanken
Skåne



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

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.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens 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 liknade. 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 uppdraagsavtalet 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 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 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 överlåtelseavtalet. 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 bostadsrätt 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 bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

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 upprätta en budgivningslista 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 budgivningslista 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 ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. 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.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet 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 svårav villkor 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? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet 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 överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet 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 i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregel vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före 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 fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före 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 fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det 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 fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten 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 reklamrar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

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 uppdraagsavtalet eller överlåtelseavtalet.

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 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.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ånger rätt) 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 uppdraagsgivaren 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 uppdraagsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdraagsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdraagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråns erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda uppgifter till mellan 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. En förmedlad fototjänst hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyråns.com

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 Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjudade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

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



Fastighetsbyrån Simrishamn

Kristianstadsvägen 1, 27234 Simrishamn,
0414-107 93, fastighetsbyran.com/simrishamn

Linda Dahl, 073-424 53 53
linda.dahl@fastighetsbyran.se

2025-12-11 13.29