



Fjällbacka, Tanum

Verksamhets/lagerhallar Anrås Fjällbacka

Välkommen till Anrås, Fjällbacka, Tanum

Ta chansen att äga en friköpt hall med attraktivt läge i Lilla Anrås, bara minuter från Fjällbacka! Här får du flexibla lokaler med stora portar, god tillgänglighet och möjlighet att anpassa ytan efter behov.

Perfekt för dig som vill driva egen verksamhet, skapa lagerutrymme eller förvara båt och bil – med låg månadskostnad och friheten av egen fastighet.

Byggnation: Q2-Q4 2026

Tillträde: Q4

Varmt välkomna med Er intresseanmälan!

Adress Anrås

Webbnummer 5267-8435

Ansvarig mäklare

Daniel Axelsson 070-659 39 09

daniel.axelsson@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Annica Svanberg 070-606 65 10

annica.svanberg@fastighetsbyran.se



OBJEKTSBESKRIVNING

Verksamhets- och lagerhallar

NU FINNS DEN UNIKA MÖJLIGHETEN att förvärva friköpta hallar med utmärkt läge på Lilla Anrås, endast några minuter från Fjällbacka. Här ges chansen att driva egen verksamhet eller säkra en funktionell lagerlokal med god tillgänglighet.

Totalt uppförs 16 hallar samlade i en byggnad. Runt byggnaden finns en stor asfalterad gårdsplan som möjliggör smidiga transporter, med kort avstånd både till länsväg 163 och 914 mot Tanum.

Varje hall utgör en egen fastighet och har en yta om cirka 70 kvm. Lokalerna är utrustade med stora garageportar, luftvärmepump för uppvärmning, vatten och avlopp via gemensamhetsanläggning, samt är förberedda för entresolplan. Vid behov av större yta finns möjlighet att förvärva flera enheter och slå samman dem till en större enhet.

Det gemensamma underhållet och driften av området, inklusive de tillhörande gemensamhetsanläggningarna, hanteras genom en samfällighet.

Att äga en friköpt hall på egen fastighet ger både frihet och oberoende, samtidigt som månadskostnaderna hålls låga tack vare gemensam drift av vatten och avlopp. Perfekt för hantverkare, entreprenörer eller dig som söker utrymme för magasinering, båt- eller bilförvaring.

AFFÄREN

Prisbilden ligger från 1 300 000 kr. Vid köp erläggs en handpenning på 20 procent av den köpeskillingen innan byggnation påbörjas. Resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträde och avser då förvärv av både tomt och entreprenad för uppförandet.



För att garantera ett levande och fungerande område inleds byggnationen först när minst 10 fastigheter är sålda.

Projektet genomförs i samarbete med Sparbanken Tanum, som erbjuder finansiering upp till 60 % av köpeskillingen

TIDSPLAN

Försäljning: Pågående

Markarbete: Färdigställt

Gjutning av platta: När vädret tillåter, preliminärt april 2026.

Byggnation: Q2-Q4 2026

Tillträde: Q4

BYGGNADSBESKRIVNING

Yta: 6 m bredd, 11,6 m djup= 69,5 m²

Takhöjd: högsta höjd 6,6 m

Portar: Vikportar 4,5 x 4,5m

Grund: Betong

Stomme: Trä

Tak: Papp med solpaneler

Innertak: Högprofilerad plåt

Ytterväggar: Plåt

Innerväggar: Vitmålad gips

Isolering: Hela byggnaden och mellanväggar

Brand: Varje fack utförs som brandcellsgräns EI30

Uppvärmning: Egen luftvärmepump

Vattenavlopp: Egen brunn

Driftskostnad inkl avsättning för underhållsplan: cirka 400 krmånad

BYGGNAD

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.

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

EKONOMI

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

ÖVRIGT

VÄGBESKRIVNING Kör kustvägen norrut från Fjällbacka, passera golfbanan, tag höger mot Lilla Anrås/Fjällbacka Solpark och passera flygfältet, fastigheterna ligger höger sida. Fastighetsbyråns skyltar visar.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Fjällbacka är ett av de äldre kustsamhällena i kommunen. Orten finns nämnd i en mantalslängd år 1610. Redan år 1694 fanns 22 hus på stranden nedanför Vetteberget.

Vetteberget dominerar centrumbilden i samhället. Fjällbacka låg ursprungligen på randen mellan berg och hav. Bebyggelsen har under 1900-talet krupit runt hela Vetteberget. Numera byggs det även uppe på berget.

Vid foten av Vetteberget ligger Fjällbacka centrum med Ingrid Bergmans torg. Butiker, restauranger och caféer ligger tätt utmed de tre gatustråken, som utgår från Ingrid Bergmans torg.

Förutom bra kommersiell service så har samhället en väl utbyggd offentlig service. Här finns butiker, tandläkare, apotek, veterinär samt ett servicehus med både vårdcentral och bibliotek.

Ungefär 950 personer bor i Fjällbacka året runt. På somrarna mångdubblas befolkningen.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Grundskola F-6, fritids och förskola.

NATUR OCH FRITID Ramneklovan eller Kungsklyftan, vars klippblock är fastkilade mellan Stora och Lilla Vetteberget, är en 200 meter lång spricka i granitberget. Klovan når man från hamnområdet. Några scener ur filmen Ronja Rövardotter är inspelade i klyftan.

Skärgården utanför Fjällbacka anses vara en av de vackraste i Sverige och består av många större och mindre öar. Porsholmen erbjuder en intressant och varierad flora. På Valö, som ligger strax väster om Fjällbacka och är den största ön i skärgården, ligger ett skärgårdsvandrarhem.

KULTUR OCH NÖJEN Fjällbacka GK erbjuder en utmanande bana med karaktär av semi seaside. Golfen påminner om linksgolf då närheten till havet gör att vinden måste vara med i beräkningarna samt att de fasta greenerna ofta kräver att bollen rullas in. Få banor ligger vackrare än i Fjällbacka, då elva av hålen spelas längs den vackra Anråsälven. Första utslaget slås över älven där den mynnar ut i havet.

Skärgårdsturer med M/S Mira samt uthyrning av havskajaker och båtar.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Urval av restaurangen och affärer i Fjällbacka:

Coop Konsum
Fjällbacka fisk och delikatesser
Bryggan Fjällbacka (Restaurang och Café)
Skafferiet (Restaurang och Café)
Båthaket (Restaurang och pizzeria)
Ackes korv (Korvkiosk öppen till sena natten)
Järnboden (Järn, -fritids- och skeppshandel)
Rogers (Kläder)
Tång (Kläder och inredning)
Nyttodata (Datorsupport)

ÖVRIGT Fjällbacka utgör den rumsliga ramen i Camilla Läckbergs deckarsvit om den fiktive Tanumspolisen Patrik och hans fru Erica.

Göteborg ca 150 km, Uddevalla 55 km, Strömstad 45 km,
Oslo 165 km, Malmö 450 km och Stockholm 520 km.





Fasad mot Nordväst

1 : 200



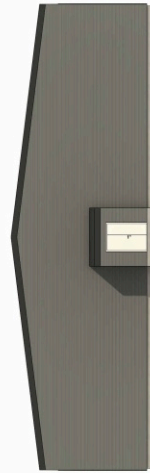
Fasad mot Sydväst

1 : 200



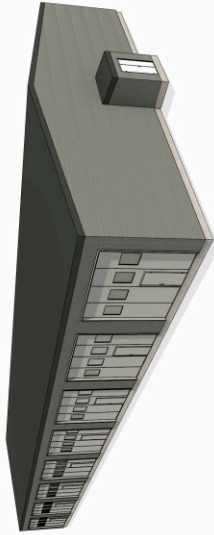
Fasad mot Sydost

1 : 200

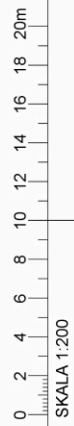


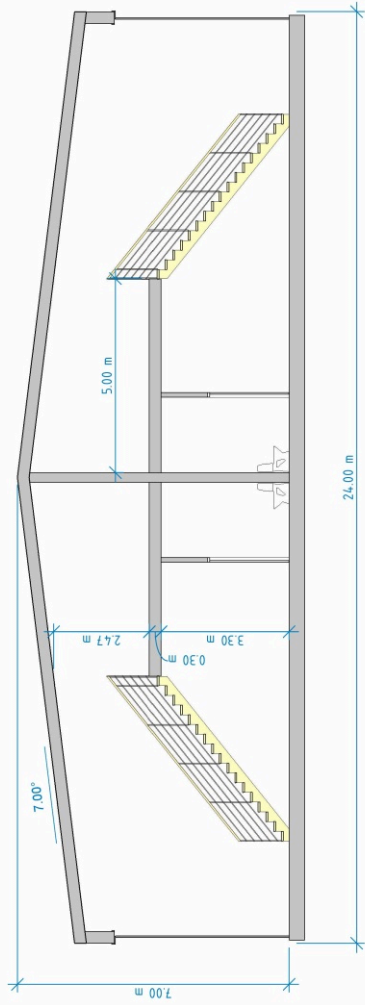
Fasad mot Nordost

1 : 200



B TEKNIKOEL TILKOMMIT	JS	260113
A HÖJD MINSKAD	JS	2501617
BET ANDRINGSKÄSBER	BIGOL	DATA.M
BYGGLOVSHANDLING		
Anders Henriksson: 0707-820104 Jonas Stranne: 0706-59085		
 byggkonsult stranne & henriksson bki.sh.se		
BYGGH.	OMHUSISE	
FAST.	LILLA ANRÅS 2:53	
KOMMUN	TÄNINGS KOMMUN	
LEPPENRÅGRTYP		
BYGGLOVNUMMER	BYGGLOV 2015-06-43	
DATA.M	BYGGLOV 2015-06-43	
BYGGLOVNUMMER	JONAS STRANNE	
BYGGLOVNUMMER		
FASADER		
SKALA	RIKTNINGSNUMMER	BYG B
1 : 200 (A3)	A-43 3-01	





Sektion -1
1 : 100

A | HÖJD MINSKAD | JS | 250617
BET | ANDRINGSKÄRBER | BYGG | DATUM

BYGGLOVSHANDLING

Anders Henriksson: 0707-820104
Jonas Stranne: 0706-596085



byggkonsult
stranne & henriksson | bki.se

BYGGH. | ÖMHOJSE

FAST. | LILLA ANRÅS 2:53

KOMMUN | TANUMS KOMMUN

UPPDRAGS- | LUPPERÅNGSTYP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

DATUM | 2025-06-04

PROJEKTANT | JONAS STRANNE

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

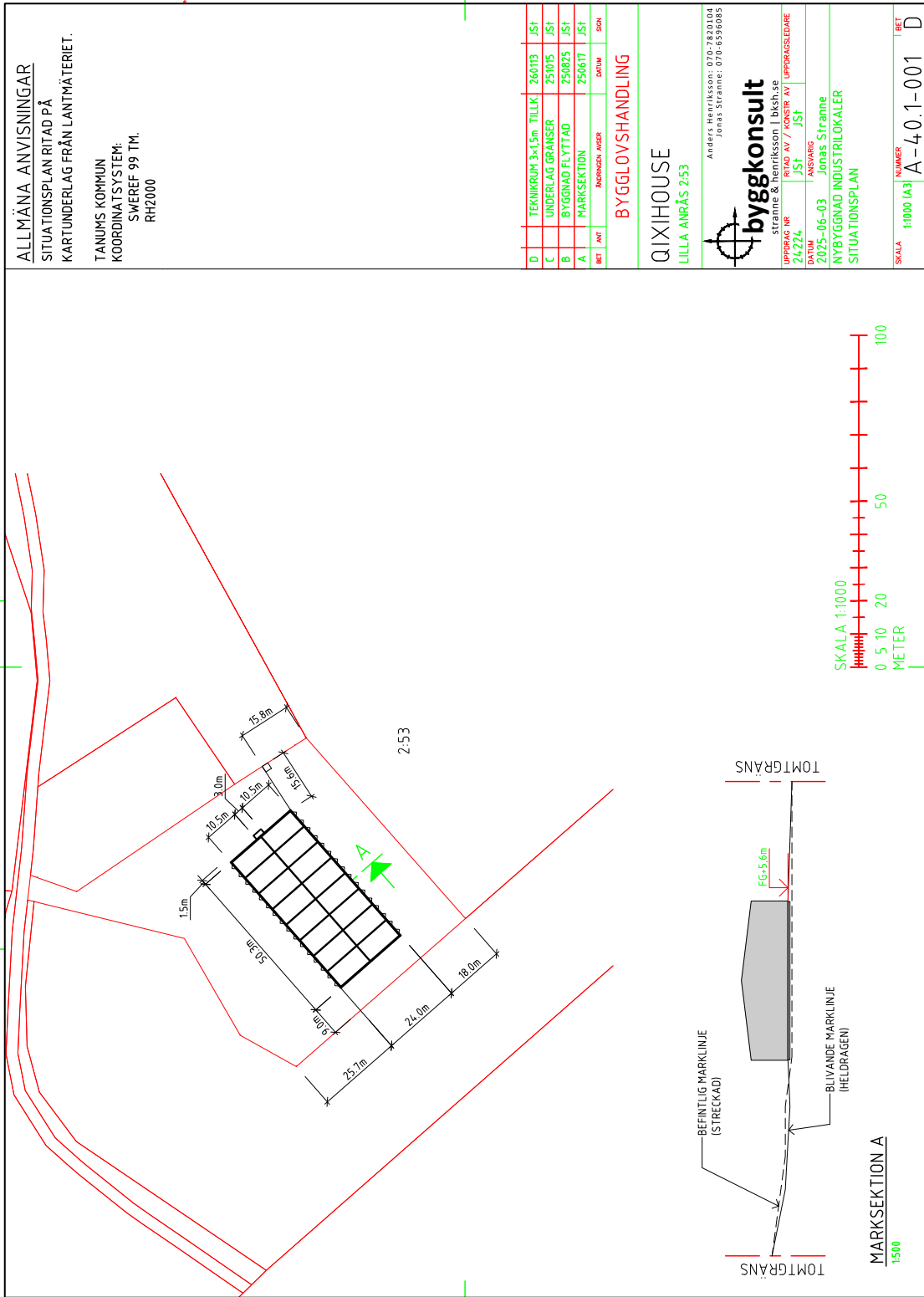
BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

BYGGNINGS- | BYGGNINGSSTYRELSKAP

SITUATIONSPLAN

PLO: 2026-01-13 1257 C:\USERS\JONAS STRANNE\BKS\H24000\24224 BL INDUSTRILOKALER QIXI LILLA ANRÅS 2_53\A40-P001DWG JONAS STRANNE



ALLMÄNA ANVISNINGAR
SITUATIONSPLAN RITAD PÅ
KARTUNDERLAG FRÅN LANTMÄTERIET.

TANUMS KOMMUN
KOORDINATSYSTEM:
SWEREF 99 TM.
RH2000

D	TEKNIKRUM 3x1,5m	TILLK.	2601B	JST
C	UNDERLAG GRÄNSER		2510S	JST
B	BYGGNAD FLYTTAD		2508Z5	JST
A	MARKSEKTION		2506I7	JST
BET	ART	ANMÄNKAN	ARTER	DRUM
				SNÄ

BYGGLOVSHANDLING

QIXIHOUSE
LILLA ANRÅS 253

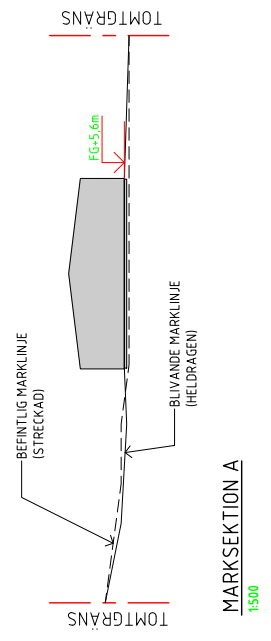


Anders Henriksson: 070-7820104
Jonas Stranne: 070-6556085

UPPDRAG NR: 244224
STAD AV / KÖPSTÄLLNING: JST
UPPDRAGSLEDARE: JONAS STRANNE

2025-06-03
Jonas Stranne
NYBYGGNAD INDUSTRILOKALER
SITUATIONSPLAN

SKALA: 1:1000 (A3)
NUMMER: A-40.1-001
BET: D



LAGER: SB11

BESKRIVNING ANLÄGGNINGSLAGEN

ÄRENDENUMMER: O251603

AVSTYCKNING FRÅN LILLA ANRÅS 2:53, FASTIGHETSREGLERING BERÖRANDE LILLA ANRÅS 2:65 SAMT INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

DATUM: 2026-01-DD

KOMMUN: TANUM LÄN: VÄSTRA GÖTALAND

FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: ANDRÉ JÄGEREV

AKTBILAGA: XXX AKT: 1435-2025/65

Ny gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp

Lantmäteriet bildar gemensamhetsanläggningen Lilla Anrås ga:17, och här redovisas vad som gäller för den.

Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge m.m.

Gemensamhetsanläggningen består av en ny vattentäkt med nödvändig utrustning i form av ledningar, brunnar, pumpstationer, ventiler, visare, och övriga tillbehör som behövs för att anläggningen ska fungera, enligt förrättningskarta, aktbilaga X.

Gemensamhetsanläggningen består även av en ny avloppsanläggning med nödvändig utrustning som pumpstationer, ventiler, ledningar, avloppsbrunnar, infiltrationsbedd och övriga tillbehör som behövs för att anläggningen ska fungera året om, enligt förrättningskarta, aktbilaga X.

Dricksvatten ska levereras året om och hålla den kvalitet som krävs enligt vid var tid gällande lagstiftning. Mängden vatten som levereras ska motsvara den beräknade förbrukningen för en mindre förvaringsfastighet.

Avloppsvattnet ska renas och efter rening ledas bort. Hanteringen av avloppsvattnet ska uppfylla vid var tid gällande lagstiftning Deltagande fastigheter och deras andelstal

Deltagande fastigheter och deras andelstal

De fastigheter som är med i gemensamhetsanläggningen och deras andelstal för utförande och för drift är:

Tabell 1- deltagande fastigheter och deras andelstal

Fastighet m.m.	Andelstal utförande	Andelstal drift
Lilla Anrås PREL 2:66 – 2:81	1	1

Upplåtet utrymme

Utrymmet som upplåts för gemensamhetsanläggningen är ett 2 meter brett område i ledningarnas sträckning, med ledningarna mestadels i mitten, enligt förrättningskarta, aktbilaga X.

Dessutom upplåts ett område på 2 meter ut ifrån reningsverk, pumpstationer och brunnar enligt förrättningskarta, aktbilaga X.

För utförande och drift av gemensamhetsanläggningen har delägarna rätt att ta väg eller använda väg på belastad samfällighet för att komma fram till gemensamhetsanläggningen. De ska i första hand följa fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval, om det kan ske utan betydande nackdelar för delägarna.

Rättigheten är till förmån för delägarna i gemensamhetsanläggningen och belastar fastigheter som deltar. Dessutom belastas följande samfällighet som inte deltar i gemensamhetsanläggningen: Lilla Anrås s:19.

Tidpunkt för utförande

Anläggningen ska vara färdigbyggd inom 3 år efter att anläggningsbeslutet och har börjat gälla. Om den inte är färdigbyggd (utförd) inom den tiden kan beslutet sluta gälla.

Ändring av andelstal

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening får styrelsen för föreningen besluta om följande ändringar av andelstalen:

- När det tillkommer eller tas bort förrådsfastighet får andelstalet ändras.

De ändrade andelstalen ska beräknas enligt reglerna i avsnittet ovan om andelstal.

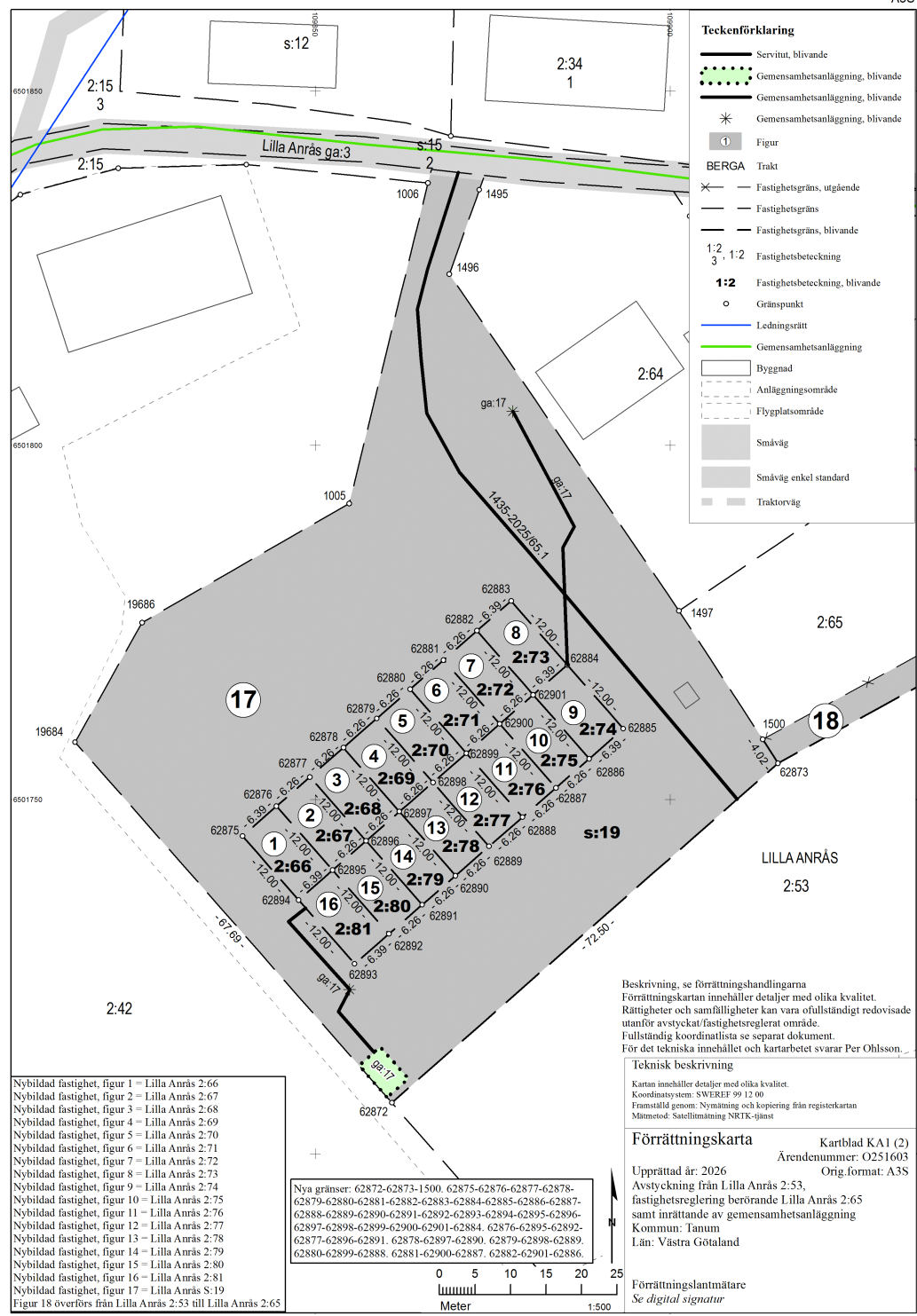
Vid ändring av andelstal ska styrelsen så snart som möjligt

- meddela berörda fastighetsägare om att fastighetens andelstal har ändrats
- anmäla beslutet till Lantmäteriet så att det nya andelstalet kan införas i fastighetsregistret.

Upplysningar

För information om hur andelstalen kan ändras, läs på Lantmäteriets webbplats www.lantmateriet.se.

*Plats för
signering*



Teckenförklaring

- Servitut, blivande
- Gemensambetsanläggning, blivande
- Gemensambetsanläggning, blivande
- * Gemensambetsanläggning, blivande
- ① Figur
- BERGA Trakt
- Fastighetsgräns, utgående
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns, blivande
- 1:2, 3:1, 2 Fastighetsbeteckning
- 1:2 Fastighetsbeteckning, blivande
- o Gränspunkt
- Ledningsrätt
- Gemensambetsanläggning
- Byggnad
- Anläggningsområde
- Flygplatsområde
- Småväg
- Småväg enkel standard
- Traktorväg

Nybildad fastighet, figur 1 = Lilla Anräs 2:66
 Nybildad fastighet, figur 2 = Lilla Anräs 2:67
 Nybildad fastighet, figur 3 = Lilla Anräs 2:68
 Nybildad fastighet, figur 4 = Lilla Anräs 2:69
 Nybildad fastighet, figur 5 = Lilla Anräs 2:70
 Nybildad fastighet, figur 6 = Lilla Anräs 2:71
 Nybildad fastighet, figur 7 = Lilla Anräs 2:72
 Nybildad fastighet, figur 8 = Lilla Anräs 2:73
 Nybildad fastighet, figur 9 = Lilla Anräs 2:74
 Nybildad fastighet, figur 10 = Lilla Anräs 2:75
 Nybildad fastighet, figur 11 = Lilla Anräs 2:76
 Nybildad fastighet, figur 12 = Lilla Anräs 2:77
 Nybildad fastighet, figur 13 = Lilla Anräs 2:78
 Nybildad fastighet, figur 14 = Lilla Anräs 2:79
 Nybildad fastighet, figur 15 = Lilla Anräs 2:80
 Nybildad fastighet, figur 16 = Lilla Anräs 2:81
 Nybildad fastighet, figur 17 = Lilla Anräs S:19
 Figur 18 överförs från Lilla Anräs 2:53 till Lilla Anräs 2:65

Nya gränser: 62872-62873-1500. 62875-62876-62877-62878-62879-62880-62881-62882-62883-62884-62885-62886-62887-62888-62889-62890-62891-62892-62893-62894-62895-62896-62897-62898-62899-62900-62901-62884. 62876-62895-62892-62877-62896-62891. 62878-62897-62890. 62879-62898-62889. 62880-62899-62888. 62881-62900-62887. 62882-62901-62886.

Beskrivning, se förrättningshandlingarna
 Förrättningskartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
 Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade utanför avstyckat/fastighetsreglerat område.
 Fullständig koordinatlista se separat dokument.
 För det tekniska innehållet och kartarbetet svarar Per Ohlsson.

Teknisk beskrivning
 Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
 Koordinatssystem: SWEREF 99 12 00
 Framställt genom: Nymätning och kopiering från registerkartan
 Mätmetod: Satellitmätning NRTK-tjänst

Förrättningskarta Kartblad KA1 (2)
 Ärendenummer: O251603
 Orig.format: A3S
 Upprättad år: 2026
 Avstyckning från Lilla Anräs 2:53,
 fastighetsreglering berörande Lilla Anräs 2:65
 samt inrättande av gemensambetsanläggning
 Kommun: Tanum
 Län: Västra Götaland
 Förrättningslantmätare
 Se digital signatur

**Beskrivning**

2026-01-XX

Ärendenummer

O251603

Förrättningslantmätare

André Jägerev

Ärende Avstyckning från Lilla Anrås 2:53, fastighetsreglering berörande Lilla Anrås 2:65 samt inrättande av gemensamhetsanläggning

Kommun: Tanum

Län: Västra Götaland

Åtgärdsordning i
förrättningen

- Avstyckning
- Fastighetsreglering
- Anläggningsåtgärd

Beteckning för nybildad fastighet, samfällighet och gemensamhetsanläggning är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

LILLA ANRÅS 2:53

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Avstår till Lilla Anrås 2:66	fig 1	77 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:67	fig 2	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:68	fig 3	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:69	fig 4	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:70	fig 5	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:71	fig 6	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:72	fig 7	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:73	fig 8	77 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:74	fig 9	77 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:75	fig 10	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:76	fig 11	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:77	fig 12	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:78	fig 13	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:79	fig 14	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:80	fig 15	75 m ²
	Avstår till Lilla Anrås 2:81	fig 16	77 m ²
	Avstår till Lilla Anrås s:19	fig 17	4593 m ²

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås s:19, Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås 2:65

Fastighetsreglering	Avstår till Lilla Anrås 2:65	fig 18	568 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		46231 m ²

Nytt servitut: 1435-2025/65.1

Ändamål: Väg

Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:53

Belastar: Lilla Anrås s:19

Verkan på servitut: 1435-2023/104.1

Ändamål: Brunn och vattenledning

RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA BEFINTLIG VATTENBRUNN SAMT RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA TILLHÖRANDE VATTENLEDNING.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås 2:65

Belastar: Lilla Anrås 2:53

Verkan på servitut: 14-TAN-3248.1

Ändamål: Vattentäkt avlopp

VATTENTÄKT AVLOPP

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås 2:15

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås s:19

Verkan på servitut: 14-TAN-3062.3

Ändamål: Avloppsledning

AVLOPPSLEDNING

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås 2:15

Verkan på servitut: 14-TAN-3062.4

Ändamål: Vattenledning

VATTENLEDNING

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås 2:15

LILLA ANRÅS 2:64

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Verkan på servitut: 1435-2023/104.1

Ändamål: Brunn och vattenledning

RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA
BEFINTLIG VATTENBRUNN SAMT RÄTT
ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH
FÖRNYA TILLHÖRANDE
VATTENLEDNING.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås
2:65

Belastar: Lilla Anrås 2:53

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:64, Lilla
Anrås 2:65, Lilla Anrås s:19

Verkan på servitut: 1435-2023/104.2

Ändamål: Vattenledning

RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH
FÖRNYA VATTENLEDNING.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:64

Belastar: Lilla Anrås 2:65

LILLA ANRÅS 2:65

Qixi House Ab, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Erhåller från Lilla Anrås 2:53

fig 18

568 m²

Areal enligt fastighetsregistret efter
förrättningen

7868 m²

Verkan på servitut: 1435-2023/104.1

Ändamål: Brunn och vattenledning

RÄTT ATT ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA
BEFINTLIG VATTENBRUNN SAMT RÄTT
ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH

FÖRNYA TILLHÖRANDE
VATTENLEDNING.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås
2:65

Belastar: Lilla Anrås 2:53

Verkan på servitut: 14-TAN-3248.1

Ändamål: Vattentäkt avlopp

VATTENTÄKT AVLOPP

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla
Anrås 2:15

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:64, Lilla
Anrås 2:65, Lilla Anrås s:19

Verkan på servitut: 1435-2023/104.2

Ändamål: Vattenledning

RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH
FÖRNYA VATTENLEDNING.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:64

Belastar: Lilla Anrås 2:65

Verkan på servitut: 14-TAN-3062.3

Ändamål: Avloppsledning

AVLOPPSLEDNING

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla
Anrås 2:15

Verkan på servitut: 14-TAN-3062.4

Ändamål: Vattenledning

VATTENLEDNING

Till förmån för: Lilla Anrås 2:32

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:65, Lilla
Anrås 2:15

LILLA ANRÅS 2:66, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 1	77 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		77 m ²

Andel i samfällighet

	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:67, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 2	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:68, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 3	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:69, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 4	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:70, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 5	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:71, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 6	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1

Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1
-------------------	---	--	---

LILLA ANRÅS 2:72, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 7	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:73, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 8	77 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		77 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:74, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 9	77 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		77 m ²

Andel i samfällighet

	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:75, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 10	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:76, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 11	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:77, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 12	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:78, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 13	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning		
	Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:79, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 14	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1

Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1
-------------------	---	--	---

LILLA ANRÅS 2:80, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 15	75 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		75 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS 2:81, ny fastighet

Ulf Sjöberg, lagfaren ägare

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 16	77 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		77 m ²
	Andel i samfällighet		
	Erhåller andel i nybildad samfällighet Lilla Anrås s:19		1
	Andel i Lilla Anrås s:19 efter förrättningen		1
Anläggningsåtgärd	Andel i gemensamhetsanläggning Andelstal i nybildade Lilla Anrås ga:17 efter förrättningen		1

LILLA ANRÅS S:19, ny samfällighet

Avstyckning	Erhåller från Lilla Anrås 2:53	fig 17	4593 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		4593 m ²

Ändamål: Kommunikation

Deläggande fastigheter:

Lilla Anrås 2:66	1
Lilla Anrås 2:67	1
Lilla Anrås 2:68	1
Lilla Anrås 2:69	1
Lilla Anrås 2:70	1
Lilla Anrås 2:71	1
Lilla Anrås 2:72	1
Lilla Anrås 2:73	1
Lilla Anrås 2:74	1
Lilla Anrås 2:75	1
Lilla Anrås 2:76	1
Lilla Anrås 2:77	1
Lilla Anrås 2:78	1
Lilla Anrås 2:79	1
Lilla Anrås 2:80	1
Lilla Anrås 2:81	1

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås s:19

Fastighetsreglering

Nytt servitut: 1435-2025/65.1

Ändamål: Väg

Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg.

Till förmån för: Lilla Anrås 2:53

Belastar: Lilla Anrås s:19

Verkan på servitut: 1435-96/9.1

Ändamål: Vattentäkt

Till förmån för: Lilla Anrås 2:42

Belastar: Lilla Anrås 2:53, Lilla Anrås 2:64, Lilla Anrås 2:65, Lilla Anrås s:19

Anläggningsåtgärd

Deläggande fastigheter:

Lilla Anrås 2:66	1
Lilla Anrås 2:67	1
Lilla Anrås 2:68	1
Lilla Anrås 2:69	1
Lilla Anrås 2:70	1
Lilla Anrås 2:71	1
Lilla Anrås 2:72	1

Lilla Anrås 2:73	1
Lilla Anrås 2:74	1
Lilla Anrås 2:75	1
Lilla Anrås 2:76	1
Lilla Anrås 2:77	1
Lilla Anrås 2:78	1
Lilla Anrås 2:79	1
Lilla Anrås 2:80	1
Lilla Anrås 2:81	1

Nytt servitut: 1435-2025/65.2

Ändamål: Utrymme

Utrymme

Till förmån för: Lilla Anrås ga:17

Belastar: Lilla Anrås s:19

**LILLA ANRÅS GA:17, ny
gemensamhetsanläggning**

Anläggningsåtgärd

**Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge
storlek mm**

Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och
bestå av Vatten och avlopp.

Deltagande fastigheter

Lilla Anrås 2:66, Lilla Anrås 2:67, Lilla Anrås
2:68, Lilla Anrås 2:69, Lilla Anrås 2:70, Lilla
Anrås 2:71, Lilla Anrås 2:72, Lilla Anrås 2:73,
Lilla Anrås 2:74, Lilla Anrås 2:75, Lilla Anrås
2:76, Lilla Anrås 2:77, Lilla Anrås 2:78, Lilla
Anrås 2:79, Lilla Anrås 2:80, Lilla Anrås 2:81

Fastigheterna utgör en samfällighet för
anläggningens utförande och drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåtes utrymme på
samfälligheten Lilla Anrås s:19.

Lilla Anrås s:19 är enbart belastad. (Nytt
servitut: 1435-2025/65.2).

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de
deltagande fastigheterna).

Tidpunkt för utförande

Anläggningen ska vara utförd senast 3 år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Andelstal:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Utförande och drift

	Utförande och drift
Lilla Anrås 2:66	1
Lilla Anrås 2:67	1
Lilla Anrås 2:68	1
Lilla Anrås 2:69	1
Lilla Anrås 2:70	1
Lilla Anrås 2:71	1
Lilla Anrås 2:72	1
Lilla Anrås 2:73	1
Lilla Anrås 2:74	1
Lilla Anrås 2:75	1
Lilla Anrås 2:76	1
Lilla Anrås 2:77	1
Lilla Anrås 2:78	1
Lilla Anrås 2:79	1
Lilla Anrås 2:80	1
Lilla Anrås 2:81	1
Summa andelstal:	16

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 överlåtelser.

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 objektsbeskrivningen 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. Ansvar 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 avvikelser, 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. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstosck, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparens 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 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 ett 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 svärvillkor 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? Jordabalken definierar 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, duschkabiner, 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 försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens flegruler 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 köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras 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 när 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 uppdragsavtalet 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 brutit 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 ångerrätt 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 erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostads-sannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp 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 erhålla 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 fastighetsbyran.com

KUNDOBUDSMAN 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.



Fastighetsbyrå Tanum

Affärsvägen 5, 45730 Tanumshede,
0525-143 69, fastighetsbyran.com/tanum
Daniel Axelsson, 0525-296 69, 070-659 39 09
daniel.axelsson@fastighetsbyran.se

2026-01-29 13.15



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