



BESIKTIGAD

Skenshyttan nära Romme Alpin, Säter

Skenshyttan 23

Fastighetsbyrån



Välkommen till Skenshyttan 23, Skenshyttan nära Romme Alpin,

Välkommen till ett unikt och charmigt hem i natursköna Skenshyttan, med närhet till både Borlänge och Romme Alpin.

Här erbjuds ett personligt hus med spännande arkitektur, ett inrett torn samt generösa biytor och goda förvaringsmöjligheter.

Varmt välkomna!

Utgångspris 2 000 000 kr
Antal rum 4 varav 2 sovrum
Byggnadsår 1917
Boarea 98 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 40 kvm
Tomtarea 1 500 kvm
Adress Skenshyttan 23
Webbnummer 2030-57783

Ansvarig mäklare
Patrik Nylén 073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se



PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

Skenshyttan 23

ALLMÄNT Fastigheten ligger i ett trevligt och lugnt område med naturen runt knuten. Från huset har man utsikt mot Dammsjön, som ligger cirka 150 meter från tomtgränsen – perfekt för promenader, rekreation och friluftsliv året runt.

Bostaden

- Hustyp: 1½-plan med källare
- Boarea: ca 98 kvm
- Biarea: ca 40 kvm
- Antal rum: 4 rok
- Sovrum: 2
- 24 solpaneler på taket som beräknas producera 8 - 10 000 kWh/år.
- Upppvärmning: Bergvärme
- Badrummet är i äldre utförande och ger köparen möjlighet att sätta sin egen prägel genom renovering.

Bostaden erbjuder en funktionell planlösning med ljusa och trivsamma ytor.

Här finns två sovrum samt ett unikt torn, inrett som bibliotek och som även används som gästrum – en mycket speciell och karaktärsfull detalj som ger huset en extra dimension.

Källarplanet ger praktiska biytor för förvaring, hobby eller andra behov.

Garage & Förvaring

- Carport: ca 60 kvm – lämpar sig väl för både bil och husbil
- Isolerat förråd (vidbyggt): ca 24 kvm
- Separat förrådsbyggnad på tomten
- Här finns gott om utrymme för fordon, verktyg, fritidsutrustning och förvaring.



Tomt & Utemiljö

- Växthus för odling
- Trädgård med goda möjligheter för både rekreation och trädgårdsintresse
- Närhet till sjö, skog och natur
- Tomten erbjuder fina möjligheter för den odlingsintresserade och för dig som vill njuta av lugn och grönska.

Område

- Skenshyttan är ett omtyckt område med närhet till natur, bad- och strövområden samt goda pendlingsmöjligheter.
- Kort avstånd till Borlänge
 - Nära Romme Alpin – perfekt för skidintresserade
 - Sjöutsikt mot Dammsjön
 - Tryggt och trivsamt bostadsområde



PLANLÖSNING

PLAN 1

Övre plan



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

PLAN 2

Källarplan



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



PLANLÖSNING

Entréplan



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



BYGGNAD**ANTAL RUM** 4 varav 2-3 sovrum**BOAREA** 98 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)**BIAREA** 40 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.

BYGGNADSTYP 1 1/2 planshus med källare**BYGGNADSÅR** 1917**BYGGNADSÅR KOMMENTAR** Ombyggt 2011**TAK** Betongpannor och Shingeltak**BJÄLKLAG** Trä**FASAD** Trä**GRUNDMUR** Krypgrund Källare**UTV. PLÅTARBETE** Plåt**GRUNDLÄGGNING** Källare och krypgrund**FÖNSTER** 3-glas**STOMME** Trä**UPPVÄRMNING** Bergvärme + vedspis i köket.**VENTILATION** Självdrag**BREDBAND** Fiber

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

ENERGIPRESTANDA 108 kwh/kvm

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningsprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningsens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD 2007: Bergvärme

2009: Tillbyggnad av torn på bostadshus.

2009: Nytt tak.

2010: Dränering källare av bostadshuset.

2021: Solceller

2024: Fönsterbyte

2024: Målat om huset.

ÖVRIGA BYGGNADER - Carport 60 kvm med vidbyggt isolerat förråd 24 kvm.

- Växthus

- Förråd/vedbod

- Fiber finns indraget.

- 24 solpaneler på taket som beräknas producera 8 -

10 000 kWh/år.

FASTIGHET**FASTIGHETSBETECKNING** Skenshyttan 3:12**ADRESS** Skenshyttan 23**TOMT** 1 500 kvm, Friköpt, Hörntomt**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 1 357 000 (år 2024)**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 1 102 000**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 255 000**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,**SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:

SÄTER SANDVIK S:11

SÄTER SKENSHYTTAN S:19

SÄTER SKENSHYTTAN FS:28

SÄTER SANDVIK S:10

SÄTER SKENSHYTTAN S:22

SÄTER SKENSHYTTAN FS:30

SÄTER SKENSHYTTAN S:24

SÄTER SKENSHYTTAN S:21

SÄTER SKENSHYTTAN S:18

SÄTER SKENSHYTTAN FS:29

SÄTER SKENSHYTTAN S:13

SÄTER SKENSHYTTAN FS:26

SÄTER SKENSHYTTAN S:20

SÄTER SKENSHYTTAN S:16

SÄTER SKENSHYTTAN S:14

SÄTER SKENSHYTTAN S:17

SÄTER SKENSHYTTAN S:12

SÄTER SKENSHYTTAN S:25

SÄTER SKENSHYTTAN S:23

SÄTER SKENSHYTTAN FS:27

BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:3

SÄTER ULVSHYTTAN S:13

SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:21

BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:2

SÄTER GRUVBY S:2

SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:25

SÄTER BONDHYTTAN S:1

SÄTER SKENSHYTTAN S:3

SÄTER NORDANBERG S:4

SÄTER KRÅKMYRA S:2

BORLÄNGE SÖRBO S:2

SÄTER ÖSTRA SILVBERGET S:1

SÄTER SANDVIK S:1

SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:5

SÄTER ULVSHYTTAN S:12

BORLÄNGE MYGGSJÖN S:1

SÄTER SKENSHYTTAN S:4
SÄTER SANDVIK S:6
SÄTER MAGNILBO S:2
SÄTER RUSGÅRDEN S:1
SÄTER SOLBERGA S:3
BORLÄNGE BERG S:3
SÄTER ULVSHYTTAN S:19
SÄTER SANDVIK S:8
SÄTER SJÖHAGA S:1
SÄTER ULVSHYTTAN S:6
SÄTER SANDVIK S:7
BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:8
SÄTER BOBERG S:4
SÄTER NORDANBERG S:3
SÄTER SKENSHYTTAN S:7
SÄTER SKENSHYTTAN S:1
BORLÄNGE HOVGÅRDEN S:2
SÄTER MORA S:4
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:6
SÄTER DALKARLSBO S:1
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:20
SÄTER ULVSHYTTAN S:17
SÄTER ENBACKA S:2
SÄTER SOLVARBO S:6
SÄTER ULVSHYTTAN S:14
SÄTER SOLBERGA S:2
SÄTER GUSTAFS-MOREN S:1
SÄTER NAGLARBY S:4
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:8
SÄTER ULVSHYTTAN S:9
BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:5
SÄTER ULVSHYTTAN S:7
SÄTER HARHYTTAN S:3
SÄTER SILVBERGSTÄKTEN S:1
SÄTER NORBOHYTTAN S:5
SÄTER ENBACKA S:1
SÄTER ULVSHYTTAN S:10
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:13
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:28
SÄTER ÖVRE TOSARBY S:1
SÄTER SOLVARBO S:12
SÄTER ULVSHYTTAN S:2
SÄTER BOBERG S:7
SÄTER BONDHYTTAN S:2
SÄTER KRÅKMYRA S:4
SÄTER ENBACKA S:4
SÄTER SKENSHYTTAN S:6
BORLÄNGE STRANDBRO S:4
BORLÄNGE KOPPSLAHYTTAN S:1
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:31
BORLÄNGE HEDE S:1
SÄTER SKENSHYTTAN S:8
SÄTER BOBERG S:3
SÄTER SOLVARBO S:11
SÄTER NORBOHYTTAN S:11

SÄTER NAGLARBY S:3
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:9
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:18
BORLÄNGE GREVBO S:6
SÄTER SKENSHYTTAN S:2
SÄTER HARHYTTAN S:1
SÄTER BOBERG S:5
BORLÄNGE STRANDBRO S:3
SÄTER BOBERG S:6
SÄTER BODARNE S:4
SÄTER NYA JUTBO S:2
SÄTER MORA S:2
SÄTER MOSSBY S:2
SÄTER GLOTEN S:1
BORLÄNGE FAGERBACKEN S:2
SÄTER SKRÄDDARGÅRDEN S:1
BORLÄNGE SVÄRDSJÖ S:1
BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:6
SÄTER FÄRJEBY S:3
SÄTER NAGLARBY S:7
SÄTER NORBOHYTTAN S:3
SÄTER BOBERG S:1
BORLÄNGE FAGERBACKEN S:1
SÄTER NYHYTTAN S:2
SÄTER GRUVBY S:1
BORLÄNGE NORR ROMME S:4
SÄTER ÖVRE TOSARBY S:2
BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:1
SÄTER ÖSTERBY S:2
BORLÄNGE HOVGÅRDEN S:3
SÄTER NORBOHYTTAN S:10
SÄTER ULVSHYTTAN S:8
SÄTER FÄRJEBY S:4
SÄTER MORA S:3
SÄTER SKENSHYTTAN S:10
SÄTER MORA S:6
SÄTER ULVSHYTTAN S:11
SÄTER NAGLARBY S:2
SÄTER LISSELHAGA S:7
SÄTER STORHAGA S:2
SÄTER SILVBERGSTÄKTEN S:4
SÄTER NAGLARBY S:6
SÄTER ÖSTRA SILVBERGET S:4
BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:7
SÄTER FILLERÅSEN S:2
SÄTER FILLERÅSEN S:3
SÄTER GRUVBY S:3
BORLÄNGE NORR ROMME S:1
SÄTER RISSHYTTAN S:2
SÄTER RUSGÅRDEN S:7
SÄTER ÖSTERBY S:3
SÄTER STORHAGA S:4
SÄTER GUSTAFS-MOREN S:4
SÄTER ULVSHYTTAN S:1
SÄTER GUSTAFS-MOREN S:5

BORLÄNGE HALVARSGÅRDARNA S:4
SÄTER SJÖHAGA S:2
BORLÄNGE LÅNGSJÖ S:1
BORLÄNGE HOVGÅRDEN S:1
SÄTER SOLVARBO S:5
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:15
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:11
SÄTER NAGLARBY S:1
SÄTER BONDHYTTAN S:4
SÄTER RASJÖN S:2
SÄTER MAGNILBO S:3
SÄTER RISSHYTTAN S:1
SÄTER BOMSARVET S:2
BORLÄNGE SÖR SELLNÄS S:1
SÄTER RUSGÅRDEN S:4
SÄTER ULVSHYTTAN S:16
SÄTER BOMSARVET S:1
BORLÄNGE VÄSTANSJÖ S:2
SÄTER BJÖRKLED S:4
BORLÄNGE STRANDBRO S:1
SÄTER KÄLLARBO S:1
SÄTER ULVSHYTTAN S:15
SÄTER RUSGÅRDEN S:3
BORLÄNGE VÄSTANSJÖ S:1
BORLÄNGE SÖR ROMME S:1
SÄTER NAGLARBY S:5
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:27
SÄTER FALLET S:1
SÄTER BONDHYTTAN S:5
SÄTER GUSTAFS-MOREN S:2
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:16
SÄTER ÖSTRA SILVERGET S:3
SÄTER SOLBERGA S:1
SÄTER NORDANBERG S:1
SÄTER SANDVIK S:2
BORLÄNGE TOLSBO S:1
SÄTER KRÅKMYRA S:3
BORLÄNGE SÖRBO S:3
BORLÄNGE SVÄRDSJÖ S:2
SÄTER RUSGÅRDEN S:5
SÄTER NEDRE TOSARBY S:4
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:19
SÄTER BONDHYTTAN S:3
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:22
SÄTER ULVSHYTTAN S:4
SÄTER RUSGÅRDEN S:2
SÄTER SILVERGSTÄKTEN S:3
BORLÄNGE NYBY S:2
SÄTER SOLVARBO S:3
SÄTER SKENSHYTTAN S:11
SÄTER INGEVALLSBO S:3
BORLÄNGE SÖR ROMME S:4
SÄTER FILLERÅSEN S:1
BORLÄNGE TOLSBO S:2
BORLÄNGE VÄSTANSJÖ S:3

SÄTER ULVSHYTTAN S:20
SÄTER BJÖRKLED S:3
SÄTER STORHAGA S:3
SÄTER GRUVBY S:5
SÄTER NORBOHYTTAN S:4
BORLÄNGE BUSKÅKER S:1
SÄTER NEDRE TOSARBY S:3
SÄTER SANDVIK S:4
SÄTER DALKARLSBO S:2
SÄTER RUSGÅRDEN S:6
SÄTER NORDANBERG S:2
SÄTER INGEVALLSBO S:2
SÄTER ULVSHYTTAN S:21
BORLÄNGE NORR ROMME S:5
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:26
SÄTER ÅKRE S:1
SÄTER SKENSHYTTAN S:9
SÄTER RASJÖN S:1
BORLÄNGE FAGERBACKEN S:3
BORLÄNGE BERG S:2
SÄTER NORBOHYTTAN S:7
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:7
SÄTER TOVHOLEN S:1
SÄTER ÖSTRA SILVERGET S:5
SÄTER ENBACKA S:3
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:14
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:30
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:24
SÄTER NYHYTTAN S:1
SÄTER ULVSHYTTAN S:5
SÄTER BOBERG S:8
SÄTER BOMSARVET S:3
SÄTER ULVSHYTTAN S:3
SÄTER SANDVIK S:3
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:4
SÄTER FÄRJEBY S:5
SÄTER SILVERGS-LÖVÅSEN S:1
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:32
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:33
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:3
SÄTER NORBO FINNMARK S:2
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:23
BORLÄNGE HANSGÅRDARNA S:1
SÄTER SOLVARBO S:10
SÄTER BOBERG S:2
BORLÄNGE STRANDBRO S:2
BORLÄNGE NORR ROMME S:3
SÄTER NORBOHYTTAN S:8
SÄTER SOLVARBO S:8
BORLÄNGE HESSE S:1
SÄTER LISSELHAGA S:2
SÄTER ÖSTERBY S:1
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:17
SÄTER SILVERGSTÄKTEN S:2
SÄTER RISSHYTTAN S:3

SÄTER SKENSHYTTAN S:5
SÄTER SANDVIK S:5
SÄTER SOLVARBO S:7
SÄTER HOLEN S:1
BORLÄNGE NORR ROMME S:6
BORLÄNGE KOPPSLAHYTTAN S:2
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:12
SÄTER ÖSTRA SILVBERGET S:2
SÄTER GUSTAFS-MOREN S:3
SÄTER INGEVALLSBO S:1
SÄTER ULVSHYTTAN S:18
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:10
SÄTER HARHYTTAN S:2
BORLÄNGE NYBY S:1
SÄTER SOLVARBO S:13
SÄTER MOSSBY S:1
BORLÄNGE SÖR ROMME S:2
SÄTER SILVBERGSTÄKTEN S:5
SÄTER NORBOHYTTAN S:6
SÄTER NEDRE TOSARBY S:2
SÄTER NORBOHYTTAN S:9
SÄTER NEDRE TOSARBY S:1
SÄTER GRÄNGSHAMMAR S:29
SÄTER ÅKRE S:2
SÄTER KRÅKMYRA S:1
BORLÄNGE HEDE S:3
last, ledningsrätt: Vatten Och Avlopp
last, avtalsservitut: Jordkällare

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 000 000 kr

PANTBREV Totalt 770 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 36 585 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 28 435 kr

Renhållning: 3 100 kr

VA-förbrukning: 4 250 kr

Sotning: 800 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 178 kr

ELFÖRBRUKNING 11 848 kWh/år

KOMMENTAR Bergvärmepump med vattenburen värme.

Vedkamin i allrum samt vedspis i köket.

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

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Juni/Juli 2026

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Skenshyttan i Sätters kommun är en idyllisk plats som kombinerar natursköna omgivningar med en stark känsla av gemenskap.

Med sin närhet till både friluftsliv och stadens bekvämligheter erbjuder byn en unik livsstil för dem som värdesätter natur, historia och ett lugnt boende.

Här kan man njuta av det bästa av två världar – avskildheten i ett naturskönt område och bekvämligheten med närhet till stadens service.

10 minuter med bil från Skenshyttan ligger mycket populära skidanläggningen Romme Alpin som erbjuder utförsåkning, skidskola, toppstugor, hotell, restauranger mm. Allt som en utförsåkare kan önska sig.

Läs mer på deras hemsida:

<https://www.rommealpin.se/sv>

NATUR OCH FRITID Fiske i Stora och Lilla Ulvsjön, Stora och Lilla Noran, m fl.

Se länken nedan om fiske i sjöarna runt Skenshyttan där det erbjuds både öring, abborrar, gäddor och kräfter. Ett digitalt fiskekort löses direkt och kräfter har ett eget fiskekort. All info står under följande länk:

<https://www.ifiske.se/fiske-stora-och-lilla-ulvsjon-stora-och-lilla-noran-m-fl.htm>

ANSVARIG MÄKLARE

PATRIK NYLÉN 073- 035 13 75

MEJL patrik.nylen@fastighetsbyran.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 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. 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 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, skorstenstock, 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 personuppgifterna 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 "ängra" 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? 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 skadas 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 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 köparen märkt, 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 DOLD 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 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 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.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerfrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

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 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.

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 förjupade 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.



Fastighetsbyrån Borlänge/Säter

Stationsgatan 17, 78433 Borlänge,
0243-141 15, fastighetsbyran.com/borlange
Patrik Nylén, 073- 035 13 75
patrik.nylen@fastighetsbyran.se

2026-02-20 14.26



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
[integritetspolicy](#) här.