



Brantevik, Simrishamn

# Triangeln 6



## OMRÅDE

# Österlen

**ÖSTERLEN** har en oemotståndlig natur. De böljande fälten, de pittoreska små byarna, de förstklassiga matupplevelsorna och lugnet som råder över hela Österlen. Här finns allt att önska och ett rikt liv utan stress och krav. Avstånden är korta, kommunikationer är bra och all service finns nära - allt för en enkel vardag och härliga lediga dagar.

**PÅ ÖSTERLEN** råder det en gemytlig stämning och människor är hjälpsamma och öppensinnade. Varierande landskap med kilometerlånga fält i söder till mer böljande och kuperat landskap i norra delen. Flera mil lång kuststräcka med underbara stränder gör Österlen till en riktig pärla.

## Ansvarig mäklare

# Linda Dahl

**Engagerad mäklare med hjärtat på rätt plats – och fötterna stadigt på landet.**

**Med många års säljferenhet, 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, lyhörddhet 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.

073-4245353

[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)







# Välkommen till Triangeln 6, Brantevik, Simrishamn

På utmärkt läge i ett av de mest klassiska fiskesamhällena på Österlen finner vi denna mycket väl omhändertagna, välskötta och generösa villa.

Familjevänligt på återvändsgata med hela kustleden som vandringsstråk. Vi möter en bostad som 2013 förärades ett vinterbonat sällskapsrum med handslagen återvunnen tegel tillsammans med inslag av ek i stolpverk, täljstenskamin, generösa fönsterpartier och öppet upp i nock som tillsammans med sällskapsytorna i vardagsrum och kök skapar en unik atmosfär.

Ni är varmt välkomna att höra av er till mäklaren för att boka en visning eller ställa frågor!

**Antal rum** 7 varav 3 sovrum

**Byggnadsår** 1976

**Boarea** 246 kvm (Areakälla:

Taxeringsinformation)

**Tomtarea** 809 kvm

**Adress** Triangeln 6

**Webbnummer** 6350-15029

**Ansvarig mäklare**

Linda Dahl 073-4245353

[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)











## OBJEKTSBESKRIVNING

# Triangeln 6

**ALLMÄNT** Här, på Brantevik, finner vi denna trivsamma och generösa bostad. Men innan vi kliver in i bostaden vill jag nämna några ord om Brantevik.

### KORT OM BRANTEVIK

Brantevik är detsamma som genuin bymiljö med ett idylliskt läge på Österlen med havet som granne. Byn jäser idag av en samling aktiviteter, särskilt sommartid av olika kulturella evenemang. Riksbekanta är onsdagskonserterna Jazz under Stjärnorna där svenska eliten av jazzartister lockar tusentals besökare varje år. Brantevik kännetecknas också av byn med de två hamnarna - hamnen i söder och hamnen i norr. Vid kajkanten i den södra hamnen ligger Branterögen, en rockig samlingspunkt med livemusik till maten och drycken ett par kvällar i veckan sommartid. I byn och närmaste omgivning finns kafé, gårdshotell, vandrarhem, Bed & Breakfast och hantverkare av skilda slag. Under årets alla månader kan vi vandra på Grönet - ett vackert och stilla stråk med klippor utmed havet och ängsmarker, stengården och skogspartier som sträcker sig hela vägen till Gislövshammar. På andra hållet, norrut, kan vi vandra eller cykla hela vägen till Simrishamn, och vidare norrut om man så vill, på skyddad led utmed hav och ängsmarker. I byn finns ett aktivt Byalag och fotbollsklubben Branteviks IF.

### BOSTADSHUSET

På lugn och familjevänlig gata finner vi detta välskötta och inbjudande bostadshus. Sällskapsytorna mellan rummen på entréväningen tillsammans med generösa ytor på terrass och trädgård gör intrycket och upplevelsen till bästa tänkbara. När vi parkerar bilen och tar de första stegen in mot entrén njuter vi av välskötta rabatter och växter. Fasaden, trädgården och hela inramning omfamnar oss på bästa tänkbara sätt. Vi tar steget in i hallen och vi möts av värme, generösa ytor och en härlig atmosfär. Vårt öga skådar volymen som uppenbarar sig mellan hall, kök och det tillbyggda sällskapsrummet. Sällskapsytorna som vi finner i denna tillbyggda del tillsammans med köket och vardagsrummet är smakfullt, inbjudande och generöst. Täljstenskaminen, taket som är öppet upp i nock såväl som det handslagna återvunna teglet ger oss en naturlig

träffpunkt att samla familj, vänner och gäster i. Skjutpartierna som öppnar upp mot terrass och trädgård skapar en otrolig social yta under årets varma månader. Under årets svalare månader värmer den vattenburna golvvärmen skönt.

Köket och vardagsrummet intill blir som en perfekt pusselbit i ett redan sagolikt rum. Inslagen av ek och rustik känsla går igen. Allt knyter samman på bästa sätt.

Vidare på entréväningen finner vi bibliotek (som enkelt kan bli ett TV-rum eller ytterligare ett sovrum), fräscht badrum, tvättstuga, ett mindre sovrum samt ett stort föräldrasovrum.

### EN TRAPPA UPP

Vi tar oss tillbaka till hallen på entréväningen och går upp för trappan. Känslan är "marint" och vi kommer upp i en väldigt fin ovanvåning med stor kupa som vetter mot havet. När vi ställer oss och blickar ut över havet så slår det oss hur nära kustlinjen vi är. Några stenkast och vi är vid strandkanten. Fantastiskt! Allrummet är mycket stort. Det är ombonat och trivsamt, trots sin storlek. Skulle man vilja kan man här med lätthet skapa ytterligare sovrum. Idag används rummet som biljard- och allrum i kombination. I änden av rummet finns en vad vi kallar "joddlarbalkong". Denna är idag inglasad och skapar i och med det en yta att förlänga kvällen på, oavsett väder och vind! Vidare på ovanvåningen finns badrum, klädkammare och ett stort och fint sovrum. Även här skulle man kunna skapa två sovrum, om man så vill.

### GARAGE / FÖRRÅD

Till fastigheten finns också ett utmärkt garage med bakomliggande förråd. Då garaget och förrådet är indraget lite på tomten så skapar dessa tillsammans med tillbyggnaden och terrassen en privat och insynsskyddad innergård/trädgård. Mycket fint och trivsamt.

### SAMMANFATTNINGSVIS

Generöst, välskött och inbjudande i alla delar tillsammans med låga och attraktiv driftsekonomi på ett utmärkt läge på Österlen. Så skulle vi kunna sammanfatta bostaden på Triangeln 6 på (!) Brantevik!



Under rubriken "Säljaren berättar" tag gärna del av en del av alla de investeringar som gjorts på fastigheten.

Välkommen!

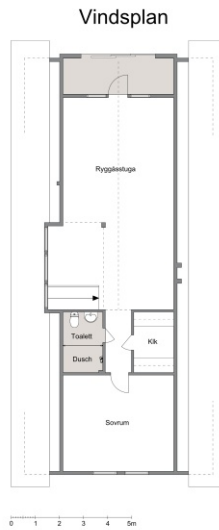
# PLANLÖSNING

## PLAN 1



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

## PLAN 2



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



## Frågelista

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

Fastigheten Simrishamn Brantevik 9:3 med adress Triangeln 6, 27238 Brantevik

### Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 2000

Finns nödvändiga bygglov?  Nej  Ja  Vet ej

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

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? Kodlås. 6 st. taggar

### Renoveringar

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

Ange vad som är renoverat samt när 2005 Renovering av badrum nere.

2005 Delvis renovering badrum uppe.

2010 Ny värmepump luft/luft.

2010 Ombyggnad av rumsindelning.

2011 Byte av golvbeläggning, parkett/klinker med golvvärme (el).

2011 Renovering av trappa till ovanvåning.

2012 Byte av innertak, mellanbjälklag.

2012 Inklädning och isolering av balkong.

2013 Utbyggnad av uterum med ved-kamin och förberedelse för vattenburen golvvärme.

2014 Uppbyggnad av uteplats i anslutning till uterum.

2015 Installation av nytt värmesystem luft/vatten.

2015 Terrass markiser.

2018 Samtliga fönster och terras-dörrar byttes.

2018 All plåtning på bostadshus byttes.

2018 Ombyggnad av kök och vardagsrum.

2020 Alla övriga ytterdörrar byttes, även garage.

2020 Kodlås på gång-dörrar samt garageport.

2021 Nya klädselbräddor på garage.

2021 Ny plattläggning till ytterdörr samt trappa upp från garageuppfart

2021 Ny utvändig trappa till ytterdörr.

2021 Utbyggnad av trädgårdsföråd.

2022 Målning av ovanvåning.

2022 Ny plattläggning på uppfart samt gång till trädgård.

2022 Nytt avhärtningsfilter.

2023 Smidesräcke till entré trappa.

2024 Nya maskiner i tvättstuga, tvättmaskin och torktumlare.

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder?  Nej  Ja

Kommentar Om så har erfordrats (el, vvs). I övrigt egen regi.

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg?  Nej  Ja  Vet ej

Kommentar Vid tidpunkten behövdes endast fotodokumentation av målade spärllager.



**Fastighetens skick**

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

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

Förklara vad *Vattenutkastare vid garageuppfart läckte, byttes omgående.*

Problem med dränering/fuktskydd?  Nej  Ja

Problem med elsystem?  Nej  Ja

Dålig vattenkvalité?  Nej  Ja

Problem med vattentillgång?  Nej  Ja

Problem med avloppssystem?  Nej  Ja

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

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

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

*Frågelistan besvarades 2024-09-12 av Roger Bergvall*

## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 7 varav 3-4 sovrum

**BOAREA** 246 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

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 plans hus

**BYGGNADSÅR** 1976

**BYGGNADSÅR KOMMENTAR** Ombyggt 2014

**TAK** Takpannor

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Huggen mexitegel / träpanel på garage

**GRUNDMUR** Krypgrund

**UTV. PLÅTARBETE** Lackerad plåt (2018)

**FÖNSTER** Isolerglas samt 3-glas (2018)

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Luft/vatten värmepump (2015), luft/luft värmepump (2010), direktverkande el (backup) samt täljstenskamin (2014)

**VENTILATION** Självdrag med fuktstyrda fläktar i våtrum

**BREDBAND** Fiber

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration saknas.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Brantevik 9:3

**ADRESS** Triangeln 6

**TOMT** 809 kvm, Friköpt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 4 414 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 2 440 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 1 002 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

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

**PLANBESTÄMMELSER ETC** stadsplan, tomtindelning

## EKONOMI

**ELLER HÖGSTBJUDANDE**

**PANTBREV** Totalt 825 000 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 45 349 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 19 575 kr

Renhållning: 1 871 kr

Försäkring: 7 313 kr

VA-förbrukning: 16 590 kr

**TILLKOMMER:**

Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr

**ELFÖRBRUKNING** 13 324 kWh/år

**NÄTBOLAG** Eon

**ELLEVERANTÖR** Eon

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

## ÖVRIGT

**TILLTRÄDE** Enligt Överenskommelse

**SÄLJAREN BERÄTTAR** 2005 Nytt badrum entréväning samt delvis renovering badrum uppe.

2010 Ny värmepump luft/luft.

2010 Ombyggnad av rumsindelning.

2011 Byte av golvbeläggning i båda sovrummen och biblioteket (parkett). I hall (klinker) med golvvärme (el).

2011 Renovering av trappa till ovanvåning.

2012 Byte av innertak, mellanbjälklag.

2012 Inklädning och isolering av balkong.

2013 Utbyggnad av uterum med ved-kamin och förberedelse för vattenburen golvvärme.

2014 Uppbyggnad av uteplats i anslutning till uterum.

2015 Installation av nytt värmesystem luft/vatten.

2015 Terrass markiser.

2018 Samtliga fönster och terrassdörrar bytes.

2018 All plåtning på bostadshus byttes.

2018 Ombyggnad av kök och vardagsrum.

2020 Alla övriga ytterdörrar byttes, även garage.

2020 Kodlås på entrédörr, förrådsdörr samt garageport.

2021 Nya klädselbrädor på garage.

2021 Ny plattläggning till ytterdörr samt trappa upp från garageuppfart

2021 Ny utvändig trappa till ytterdörr.

2021 Utbyggnad av trädgårdsförråd.

2022 Målning av ovanvåning.

2022 Ny plattläggning på uppfart samt gång till trädgård.

2022 Nytt avhärdningsfilter.

2023 Smidesräcke till entré trappa.

2024 Nya maskiner i tvättstuga, tvättmaskin och torktumlare.

## NÄROMRÅDET

**ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET** En genuin miljö med ett idylliskt läge.

Brantevik är byn där tiden verkligen inte står stilla, även om dess storhetstid inträffade för drygt ett hundra år sedan. Byn jäser idag av en samling aktiviteter, särskilt sommartid av olika kulturella evenemang. Riksbekanta är onsdagskonserterna Jazz under Stjärnorna där svenska eliten av jazzartister lockar tusentals besökare. I hamnen ligger Branterögen, en rockig samlingspunkt med livemusik till maten och drycken ett par kvällar i veckan sommartid. I byn och närmaste omgivning finns kafé, gårdshotell, vandrarhem, Bed & Breakfastanläggningar, tandläkare och hantverkare av skilda slag. Strax söder om byn, vid Hylkan ligger antik- och presentaffären Hylkegården samt kultursatsningen Mårten Pers Källa med såväl konsthall som teaterscen. Bebyggelsen på Brantevik är mycket varierad, från små längor som slingrar tätt nere längs havet, rad- och kedjehus, bostadsrättshus, till ultramoderna hus med utpräglad miljötänk. En äkta brantevikare älskar Vejakåsen byns badplats. Via en vacker gång-och cykelväg når man såväl Simrishamn fem kilometer norrut och Skillinge ungefär lika långt åt söder. Mycket populärt är strövområdet Grönet söder om Brantevik ner mot Gislövshammar. Förskola centralt i Brantevik. Kommunal samt friskola i Simrislund - Simrishamn, drygt fyra kilometer norrut. Gå gärna in på byns hemsida [www.brantevik.se](http://www.brantevik.se)

*SKOLOR OCH BARNOMSORG* Branteviks Barn är en populär förskola i Simrishamns kommun.

*KULTUR OCH NÖJEN* I Brantevik har byggt ett eget segelfartyg, jakten Hoppet som man kan följa med på olika seglingar.

## **ANSVARIG MÄKLARE**

**LINDA DAHL** 073-4245353

**MEJL** [linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@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. 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 upplöst 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 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. 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 svårvillkor 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 kontraktssdagen. 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 återoppta 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](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto: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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Simrishamn

Kristianstadsvägen 1, 27234 Simrishamn,  
0414-107 93, [fastighetsbyran.com/simrishamn](http://fastighetsbyran.com/simrishamn)  
Linda Dahl, 073-4245353  
[linda.dahl@fastighetsbyran.se](mailto:linda.dahl@fastighetsbyran.se)

2026-04-02 13.10



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