

BYGGÅR 1864



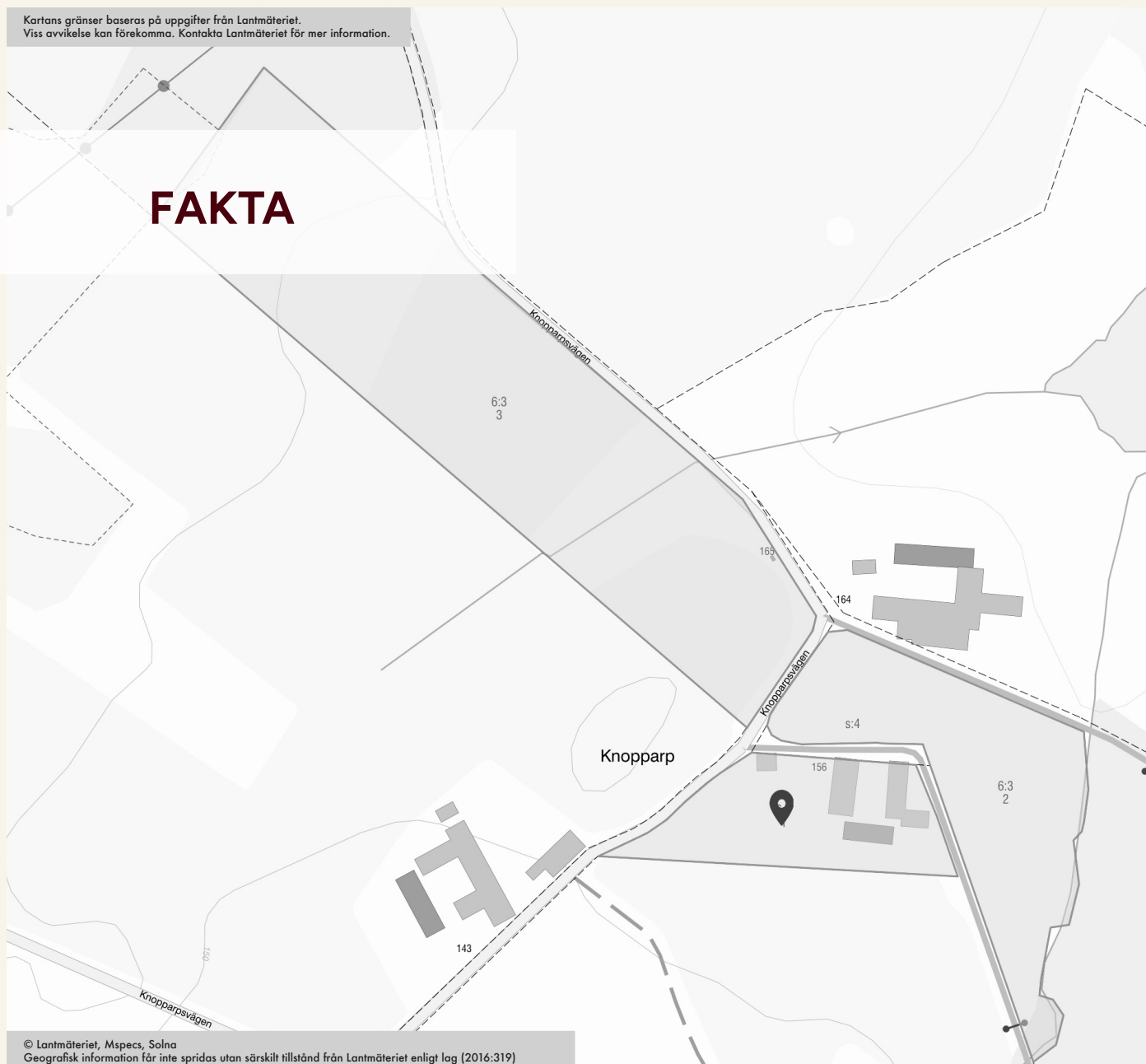
KNOPPARPSVÄGEN 156

SKÅNE • KRISTIANSTAD

KULTURARVS
SPECIALISTERNA
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

Kartans gränser baseras på uppgifter från Lantmäteriet.
Viss avvikelse kan förekomma. Kontakta Lantmäteriet för mer information.

FAKTA



© Lantmäteriet, Mspcs, Solna
Geografisk information får inte spridas utan särskilt tillstånd från Lantmäteriet enligt lag (2016:319)

KONTAKT

Tobias Springfeldt ansvarar för försäljningen och vägleder er genom hela affären, från första visning till tillträde. Robert Danielsson bistår med byggnadsteknisk sakkunskap och kulturhistorisk kunskap om äldre hus och deras förutsättningar. Tillsammans arbetar vi för att ge en trygg, tydlig och välgrundad bild av fastigheten. Tveka inte att kontakta oss om ni har några frågor.



**ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE**

REG. FASTIGHETSMÄKLARE
Tobias Springfeldt
070-4 33 36 91
tobias@kulturarvsspecialisterna.se



**BYGGNADSTEKNISK
KONTAKTPERSON**

KULTURARVSSPECIALIST
Robert Danielsson
072-3 26 44 20
robert@kulturarvsspecialisterna.se

FASTIGHETSUPPGIFTER

Adress..... Knopparpsvägen 156
Fastighetsbeteckning..... KRISTIANSTAD KNOPPARP 6:3
Ort..... Linderöd
Postnummer..... 298 94
Län..... Skåne
Kommun..... Kristianstad
Område..... Linderöd

UPPLÅTELSE & KATEGORI

Upplåtelse..... Äganderätt
Objektskategori..... Lantbruk
Objektstyp..... Gård
Typkod..... 120 - Lantbruksenhet bebyggd

TOMT & MARK

Tomtareal/mark..... 3,3563 ha
Tomtarealuppgifter enligt..... Lantmäteriet
Totalareal..... 3,3563 ha

AREA

Boarea (BOA)..... 184 m²
Biarea (BIA)..... ca 100 m²
Boareabeskrivning: Säljaren har uppgett att bostaden omfattar 184 kvm boarea samt cirka 100 kvm biarea. Den uppgivna biarean är en uppskattning baserad på säljarens egen uppmätning och avser den inredda delen, så kallade "Undantaget", i stallet. Enligt Lantmäteriets uppgifter uppgår boarean till 184 kvm och biarean till 18 kvm. Köparen uppmanas att själv kontrollera uppgifterna om bo- och biarea om dessa är av betydelse för köpet.

TAXERINGSUPPGIFTER

Taxeringsår..... 2023
Taxeringsvärdet är..... Fastställt
Taxeringsvärde byggnad..... 1 092 000 kr
Taxeringsvärde mark..... 381 000 kr
Summa taxeringsvärde..... 1 473 000 kr

MANGÅRDSBYGGNAD

Nedan redovisas byggnadens konstruktion och tekniska utförande på säljarens, uppgifter, tillgänglig dokumentation och undersökningar.

ALLMÄN INFORMATION

Byggnadstyp..... 1 ½ plan
Värdeår..... 1929
Byggår..... 1864
Standardpoäng..... 25

PLANLÖSNING

Antal rum..... 5 st
Antal sovrum..... 3 st

KONSTRUKTION & MATERIAL

Mark..... Lera
Taktyp/takbeklädnad..... Eternitplattor, behandlades mot mossor år 2025
Stomme..... Bålverk
Grund..... Torpargrund
Fasadtyp..... Kilsågad panel med listverk
Fönster..... Kopplade och med lösa innebågar, gjorda för 30 år sedan
Bjälklag..... Trä

Byggnadskommentar: Huset är en typisk skånegård med huvudhus och två sidolängor på vardera sidan, som tillsammans skapar ett skyddat gårdsrum med mikroklimat och väderskydd året runt. Huvudhuset är uppfört i ett och ett halvt plan som ett så kallat bålverk eller skiftesverk, med bland annat ek i stommen. Huset har under senare år genomgått flera omsorgsfulla restaureringsarbeten. Eternitbeklädd fasad har tagits bort och fasaden har istället tilläggsisolerats med Ekofiber samt försett med ny träpanel av breda plankor hämtade från Småland. Cement har knackats bort från husgrunden, som därefter har putsats om. Krypgrunden har förstärkts med nya stöttor för ökad bärrighet under sovrummet och isolerats underifrån med Ekofiber, vilket möjliggjort att originalgolven i salen och sovrummet har kunnat bevaras. Samtliga fönster har ersatts med specialnickrade träfönster, utförda efter förlaga från ett bevarat originalfönster på logen. I salen och sovrummet finns enkellågar

med lösa innerfönster, där återanvänt handblåst glas från de tidigare fönstren har använts. Övriga fönster är dubbelkopplade. Därtill har två specialnickrade dubbeldörrar med ovanljusfönster samt en terrassdörr tillverkats och installerats.

INSTALLATIONER & TEKNISKA SYSTEM

Vatten..... Enskilt vatten
Avlopp..... Enskilt avlopp med trekammarbrunn
Ålder på avloppsanläggning..... Anlagt omkring år 2020
Typ av uppvärmning..... Värmepump luft-luft ca 8 år gammal, eldstäder
Typ av ventilation..... Självdrag
El kommentar: El nydragen av fackman 1998 och kompletterad samt uppdaterad 2005. Elen har därefter kompletterats ytterligare och uttag har installerats av fackman 2025.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration utför..... 2026-08-08
Energistatus..... Energideklaration är utförd
Energiklass..... D
Specifik energianvändning..... 71 kWh/m² och år
Energiprestanda, primärenergital..... 119 kWh/m² och år
Energibeskrivning: En energideklaration visar hur mycket energi huset använder och kan hjälpa till att förstå byggnadens energiförbrukning och uppvärmningskostnader.

PARKERINGSBESKRIVNING

Uppställningsplats för flera bilar finns vid stallet. Parkeringen anlades omkring år 2013 och i samband med arbetena utfördes dränering vid parkeringen samt vid hagen intill vagnsskjulet för att motverka stående vatten.

UTEPLATSBESKRIVNING

Från huset nås en altan med plats för sittgrupp och måltider. Altanen har trägolv och vitmålat räcke med dekorativ utformning. Härifrån blickar man ut över trädgården, stenmurar och äldre betesmarker.



RUMSBESKRIVNING

Hallen har klinkergolv, pärlspont på väggarna samt ett tak med synliga bjälkar och plank. Här finns möjlighet till förvaring och avhängning, och vissa äldre snickeridetaler finns bevarade. Salen har ett äldre trägolv och väggar utförda med gips och lumppapp, målade med limfärg och linoljefärg. Taket är målat med limfärg/linoljefärg och har synliga bjälkar och plank. Här finns även en kakelugn som sotades och provtrycktes i samband med installationen 1997. Köket har massivt trägolv, väggar med vitmålad pärlspont och en framtagna bälvägg samt ett tak med synliga bjälkar och plank. Här finns en fungerande vedspis i gjutjärn, Lundells No 20. Köket är även utrustat med kylskåp och frys, båda cirka tre år gamla, samt spis och ugn, cirka tio år gamla. Diskmaskinen är cirka tio år gammal och köksfläkten cirka 30 år. Vid matplatsen finns en altandörr som leder ut till altanen på husets baksida, med utsikt över trädgård, stenmur och äldre betesmarker. Badrummet renoverades 1997 och är helkaklat med klinkergolv. Här finns gott om plats för förvaring samt badkar

(bubblor fungerar ej), dusch, golvvärme och handduksvärmare. Rummet är även utrustat med tvättmaskin, cirka tio år gammal, och torktumlare, cirka sju år gammal. Det stora sovrummet på entréplan är kombinerat med bibliotek och har trägolv, väggar av gips med tapet som senare målats samt ett tak med träplank och synliga bjälkar. Fönster finns i tre väderstreck och rummet rymmer en säng om 180 cm. På övre plan finns ett allrum med trägolv och väggar klädda med pärlspont. Rummet används idag som TV-rum och här finns även en wc med kaklade väggar och klinkergolv. WC renoverades 1997 av fackman och har enligt uppgift inte använts sedan dess. På övre plan finns även två sovrum, placerade i vardera änden av huset. Båda rummen har trägolv och tapetserade väggar. Omkring 2005 avväxlades vinds-/övervåningskonstruktionen av fackman. Golvet har isolerats och taket var sedan tidigare isolerat med Ekofiber.

KOSTNADER

Uppgifterna nedan bygger på säljarens redovisning och avser ett hushåll om 1 person. Kostnaderna kan variera beroende på avtal och individuell förbrukning.

Redovisade kostnader presenteras nedan.

Årlig elförbrukning.....	13 520 kWh/år
Elkostnad.....	38 335 kr/år
Sotning.....	600 kr/år
Vatten och avlopp.....	1 940 kr/år
Renhållning.....	6 440 kr/år

Summa driftskostnad.....	47 315 kr/år
Fastighetsskatt/-avgift.....	8 940 kr/år

FÖRSÄKRING

Kostnad för försäkring tillkommer och varierar mellan olika bolag.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

INTECKNINGAR

Antal 9

Summa pantbrev 1 439 000 kr

RÄTTIGHETER & BELASTNINGAR

Typ: Avtalsrättighet
Aktnummer: 37/447
Beskrivning: Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM

Typ: Avtalsrättighet
Aktnummer: 37/440
Beskrivning: Avtalsservitut KRAFTLEDNING

Typ: Avtalsrättighet
Aktnummer: 39/769
Beskrivning: Avtalsservitut KRAFTLEDNING

Typ: Gemensamhetsanläggning
Beskrivning: KRISTIANSTAD KNOPPARP GA:2 - VÄG

Typ: Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer
Aktnummer: L1990:1200
Beskrivning: Fornlämning

Typ: Rättigheter förmån
Aktnummer: 11-LIN-665.1
Beskrivning: Officialservitut: VÄG

Typ: Rättigheter förmån
Aktnummer: 11-LIN-665.2
Beskrivning: Officialservitut: VÄG

Typ: Rättigheter last
Aktnummer: 11-IM1-37/440.1
Beskrivning: Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING

Typ: Rättigheter last
Aktnummer: 11-IM1-37/447.1
Beskrivning: Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM - SE BESKRIVNING

Typ: Rättigheter last
Aktnummer: 11-IM1-39/769.1
Beskrivning: Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING



TAXERINGSVÄRDE

Värderingsenhet..... Åkermark
Taxeringsvärde..... 65 000 kr

Värderingsenhet..... Betesmark
Taxeringsvärde..... 56 000 kr

Värderingsenhet..... Småhusmark
Taxeringsvärde..... 260 000 kr

Värderingsenhet..... Småhusbyggnad
Taxeringsvärde..... 932 000 kr
Värdeår..... 1929
Fastighetsskatt..... 8 940 kr

Värderingsenhet..... Ekonomibyggnad
Taxeringsvärde..... 160 000 kr

Summa taxeringsvärde..... 1 473 000 kr
Summering av fastighetsskatt..... 8 940 kr

ÖVRIGA BYGGNADER

INREDD DEL AV STALLBYGGNAD "UNDANTAGET"

I den större ladan invid stallet finns det ursprungliga Undantaget om cirka 100 kvm på entréplanet, enligt säljarens egen uppmätning. Ytan redovisas som 100 kvm biarea i annonsen. Utrymmet används idag som kontor och nås både från gården och från parkeringen. Här finns möjlighet att använda lokalerna för exempelvis kontor, egen verksamhet eller gårdsförsäljning. Utrymmet är även förberett för kök och badrum, med vatten och avlopp indraget, och kan färdigställas vidare efter egna behov. Avloppssystemet anlades omkring år 2020 med egen avskiljning och anslutning, vilket ännu inte har tagits i bruk. Den inredda delen byggdes ut omkring 2015–2016 samt 2023 då badrum kök och sadelkammare förbereddes för. El och elcentral förnyades 2023 av behörig elektriker och en luft-luftvärmepump installerades 2025. Här finns även en nyinstallerad hydrofor. Byggnaden har en utgrävd och underifrån isolerad grund samt massiva trägol. Väggarna är utförda med gips och har tapetserats och målats. Taket har betsade bjälkar. Två äldre fönster och ett specialtillverkat fönster har monterats, och till samtliga finns specialtillverkade lösa innerfönster. Ovanför den inredda delen finns en loge med trägolv och fönster i två våningar. Nuvarande ägare har tidigare haft planer på att bygga samman dessa utrymmen. Uppgiften om cirka 100 kvm bygger på säljarens egen uppmätning. Om ytan är av betydande vikt för köpet uppmanas köpare att själva bekosta en uppmätning.

STALLBYGGNAD

Det rymliga stallet har två separata ingångar, en från gården och en från parkeringen. Ingången mot parkeringen är försedd med skjutdörrar. I stallet finns idag fyra boxar, med möjlighet att utöka till totalt sex boxar. Boxarna har underlag av permanentbädd, uppbyggd i flera lager med större sten i botten, följt av grus samt torv och halm överst. Mellan stallboxarna finns en gjuten gång. Nuvarande fastighetsägare har också låtit installera ny el i byggnaden. Här finns även en stor loge med plankgolv i två våningar och spröjsade fönster. Nuvarande fastighetsägare hade tidigare planer på

att utveckla byggnaden vidare genom att inreda ytterligare delar av de övre våningsplanen och sammankoppla dessa med undantaget på entréplan. I byggnadens ouppvärmade utrymmen finns äldre spår av strimmig trägnagare. Enligt Anticimex är detta normalt förekommande för byggnadstypen och ofarligt. Skadedjuret trivs inte i ouppvärmade utrymmen och uppges försvinna om utrymmena värms upp.

ÄLDRE LADUGÅRDSBYGGNAD

Den äldre ladan rymmer flera olika utrymmen och användes ursprungligen som kostall. Delar av byggnadens golv utgörs av gjuten cementplatta, och byggnaden har två ingångar från gårdssidan. I ladan finns ett magasin som idag används för förvaring av bland annat bräddor och trädgårdsmöbler. I ett enklare isolerat förråd i ladan finns mangårdsbyggnadens hydrofor, som är nyinstallerad. En mindre snickeriverkstad finns också i ladan. I samband med att fastigheten köptes för omkring 30 år sedan installerades ny el i ladan, inklusive nytt proppskåp. Denna eldragning har på senare tid kopplats bort och idag har endast vissa delar av ladan el ansluten. Den el som är i bruk har på senare år dragits om och består således av nyare installationer. Delar av byggnaden samt dess innetak är i behov av renovering. Vägg i vägg med ladan finns ett mindre, äldre stall med lägre takhöjd, som användes innan det nuvarande stallet iordninggjordes. Här finns tre boxar anpassade för mindre djur. Stallet nås både från ladan och via en separat ingång mot trädgården

TIDIGARE VAGNSSKJUL

Det gamla vagnsskjulet används idag som lösdrift för hästar och rymmer två lösdrifter, båda med separata ingångar. Här finns även ett utrymme för förvaring och el är framdragen till byggnaden. Byggnaden är placerad längst grusvägen vid infarten till parkeringen.

HUNDGÅRD

Vid ena gaveln av huset finns en hundgård med högt staket samt ett uppvärmt hundhus, utrustat med element, uppfört ca år 2020.

ÖVRIGT

Fastigheten säljs i första hand med friskrivningsklausul och öppen budgivning.



GÅRD OCH MARK

Tomten ligger i ett varierat jordbrukslandskap med lövskog, åkrar och hagar. Marken är jämn och omgärdas av hagmarker med stenmurar och mindre skogsvägar kring tomten. Gården ligger ensamt med andra gårdar inom synfältet som solitära noder i kulturlandskapet. I trädgården finns uppväxta fruktträd och odlingsytor för grönsaksodling. Vid sidan av den kringbyggda gården finns grusplan för uppställning och parkering. Inne på gården växer rosenbuskar, funkia, ormbunkar, daggekåpa och nävor. Pioner och jasmin har funnits på platsen sedan lång tid tillbaka.

RIDBANA

På fastigheten finns en grundligt anlagd ridbana, som anlades omkring år 2013 av fackman. Platsen utgjordes tidigare av en svacka i marken, som grävts ur, fyllts upp och försetts med bärlager för att anläggas för ändamålet. I samband med arbetena utfördes även dränering längs ridbanan. Ridbanan har använts tidigare men har inte underhållits de senaste åren och är idag gräsbevuxen. Omkring finns ett staket, där vissa delar är i behov av översyn och några brädor behöver bytas. Här finns även belysning i form av fyra lyktor, vilka fungerade senast under

vintern. Längs hela hagen mot granngården, fram till bäcken, finns även dränering utförd.

HAGE

En gammaldags skogshage i ett äldre landskap med naturlig karaktär, där hästarna får röra sig i en varierad miljö.

VALL

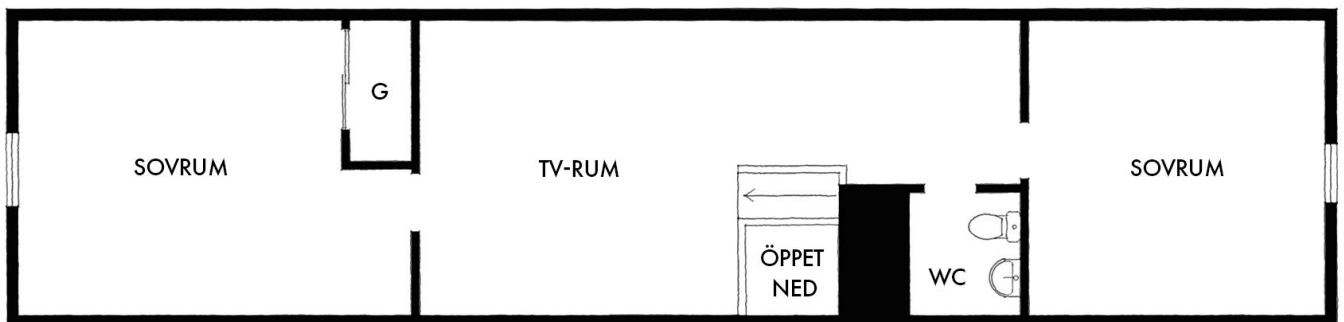
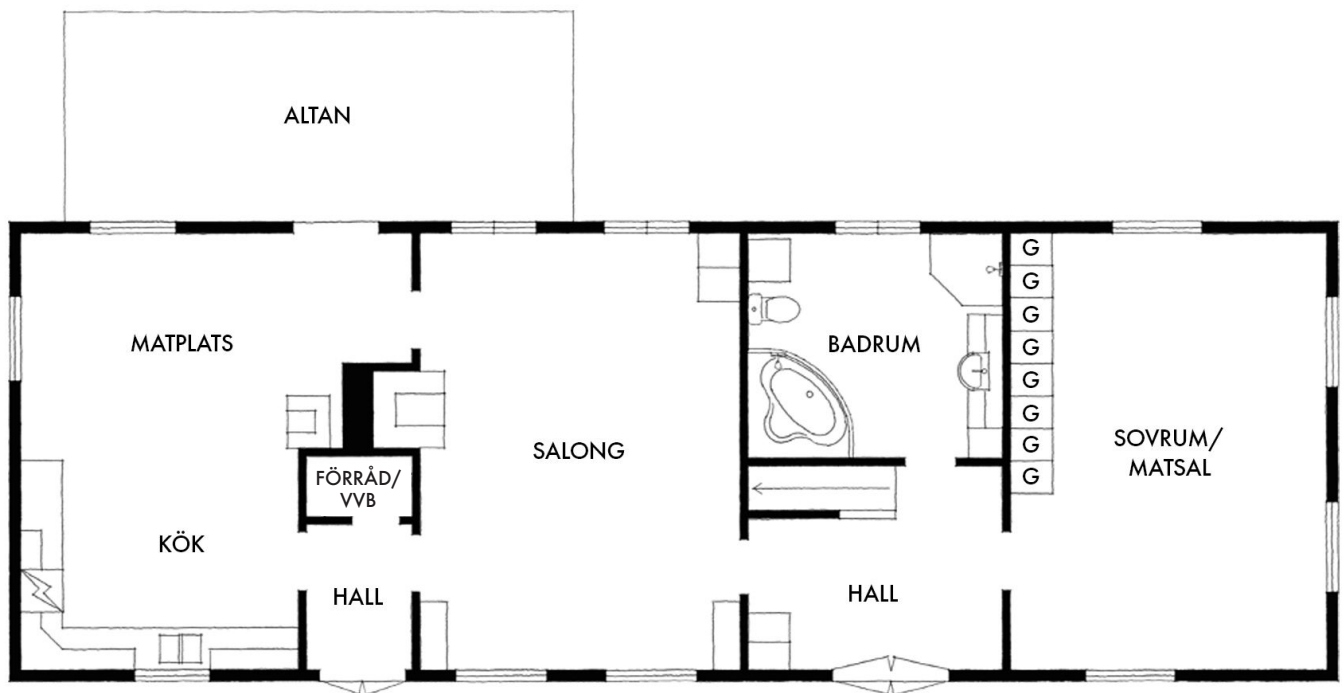
På fastigheten finns en äldre, etablerad vall, där nuvarande ägare tar eget foder till sina hästar. Skörden har räckt till fastighetens egna hästhållning och ger normalt omkring 8–12 balar, beroende på skörd och förutsättningar. Vallen slås vanligtvis två gånger per år.

ÄNG

En hästhage med karaktär av ängsmark, med lövträd och en bäck som löper genom hagen. Ängshagen ligger i samma fastighetsindelning som ridbanan.



PLANRITNING



Ritningen visar bostadens disposition i stora drag och är framtagen som en vägledning. Exakta mått och proportioner kan avvika från verkligheten.



ANTIKVARIENS ORD

HUSETS HISTORIA

Gården ligger i en liten by belägen i ett småskaligt odlingslandskap där människor länge har levt som lantbrukare. Rester av äldre ägogränser finns bevarade i form av stengärdesgårdar.

Bostadshuset är uppfört 1864, men sannolikt har det funnits en gård på platsen betydligt längre än så. Under 1900-talet moderniserades byggnaden kraftigt, och de nuvarande ägarna har lagt ned ett mycket stort arbete för att varsamt återställa till ett äldre utseende. Fasadernas eternitplattor har tagits bort och ersatts med en rödfärgad panel med kilsågade brädor. Alla fönster har bytts till specialsnickrade träfönster, och entrépartierna har fått nya pardörrar med överljus.

UPPLEVELSE

Gården är byggd som en klassisk trelängad, u-formad gård, vilket länge var ett vanligt sätt att bygga på, både på de skånska godsen och på bondgårdarna. Typiskt för byggsättet är att bostadshuset är centralt placerat och har en ekonomibygnad i vinkel vid var sida. På så sätt bildas en skyddad, lummig innergård mellan husen.

TIDSTYPISKA INSLAG

Bostadshuset är uppfört i en ålderdomlig skiftesverkskonstruktion. På vissa platser i byggnaden är konstruktionen synlig. Plankgolv med breda brädor lyfter det ålderdomliga helhetsintrycket. De nytillverkade fönstren med äldre beslag samt entrédörrarna med sina speglar och överljus är väl anpassade till den gamla byggnaden, liksom färgval som limfärg och linoljefärg. Andra detaljer som är viktiga för att behålla den äldre karaktären är spgeldörrar med kammarlås, kakelugnen och vedspisen.

KULTURARVS
SPECIALISTERNA
FASTIGHETSFÖRMEDLING AB

VIKTIG INFORMATION TILL DIG SOM KÖPER ELLER ÄR INTRESSERAD AV EN FASTIGHET

Här samlas viktig information om köp av fastighet, undersökningsplikt, budgivning och andra delar av bostadsaffären som kan vara bra att känna till inför ett köp.

ALLMÄN BESKRIVNING

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektbeskrivning). Objektbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektbeskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektbeskrivningen också allmän information, som t ex. rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

När mäklaren upprättat objektbeskrivningen får säljaren ta del av den för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren kontrollera om uppgiften stämmer.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som budets och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både köparen och säljaren när uppdraget upphör, dvs vanligtvis på tillträdesdagen.

AVTALET ÄR BINDANDE

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av Jordabalken vara uppfyllda. Kontraktet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om fastigheten som överläts och om priset. Vidare ska kontraktet innehålla en förklaring om att överlåtelsen av fastigheten sker genom kontraktet (överlåtelseförklaring). Kontraktet ska skrivas under av både säljare och köpare. Ett köpekontrakt där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande kontrakt som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Detta innebär också att det inte finns något köp innan formkraven är uppfyllda och att den part som undertecknat kontraktet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat kontraktet, samt att kontraktet manifesterats utåt (exempelvis genom att det kommit tillbaka till mäklare i original).

BETALNING AV KÖPESKILLING

Köpeskillingen betalas vanligtvis i två steg, först en handpenning som erläggs till mäklarens klientmedelskonto i samband med köpet och sedan en slutlikvid som erläggs i samband med tillträdet. Utgångspunkten är att säljaren tar emot köpeskillingen på ett konto i svensk bank som innehas av säljaren och att köparen erlägger köpeskillingen från ett konto i svensk bank som innehas av köparen. Köparen måste även i detalj kunna redovisa samt uppvisa dokumentation avseende pengarnas ursprung innan kontrakt ingås.

SVÄVARVILLKOR

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i kontraktet för att vara giltiga. Situationer som kan behöva regleras genom s.k. svävarvillkor är exempelvis villkor om lån eller försäljning för köparen, köp av ny bostad för säljaren eller besiktning.

En sista dag ska alltid anges till vilken svävarvillkoret ska gälla: Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om svävarvillkor ska finnas i kontraktet eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna. Säljaren har fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan en spekulant som kräver t ex ett besiktningsvillkor och en annan spekulant som inte har det kravet, oavsett vem som lagt det högsta budet.

FAST OCH LÖS EGENDOM

Jordabalken definieras vad som är fast egendom. Det som inte är fast egendom är istället lös egendom. I lagen definieras även vad som anses utgöra tillbehör till fast egendom, sk fastighetstillbehör (exempelvis byggnad eller på rot stående träd). Till byggnad finns det även särskilda byggnadstillbehör. Såväl fastighetstillbehör som byggnadstillbehör ingår i köpet i den mån de fanns vid tidpunkten för kontraktskrivningen, om inte annat avtalats. Ingår hatthyllan i köpet? Exempel på byggnadstillbehör är badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, tjuvlarm, fönstergaller, hatthylla, nycklar och porttelefon. Dessa anses endast vara tillbehör om de faktiskt finns på kontraktsdagen. Det som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annat avtalats. Säljaren kan alltså inte tvingas tillföra något som inte fanns när kontraktet skrevs, även om de hade utgjort tillbehör om de hade funnits vid kontraktsskrivningen. Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå - eller inte ingå - i ett köp. Man kan alltså avtala om att egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av ett småhus som huvudregel uppvisa en högst tio år gammal energideklaration för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Boverket kan utfärda vite mot säljare som inte tillhandahåller en energideklaration när byggnadens bjuds ut till försäljning. Om det inte finns någon energideklaration har köparen rätt att låta upprätthålla en energideklaration på säljarens bekostnad.

FINANSIERING AV KÖPET OCH BOENDEKOSTNADSKALKYL

Som köpare är det av yttersta vikt att ha sin finansiering av köpet ordnad innan bindande avtal sluts. Om avtalet inte innehåller något villkor om finansiering kan köpet inte återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

Enligt Jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastighetens skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktsdagen. För sådana fel som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Kraven på köparens undersökning av fastigheten är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter till mesteköparen även inspekteravindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskilt uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Uppräknar köparen fel eller symtom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren uppvisar köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder to m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

SÄRSKILT OM ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilket omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten så som elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

KÖPARENS SKYLDIGHET ATT PÅTALA FEL (REKLAMATION)

Vill köparen åberopa att fastigheten är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig. Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som säljaren känner till eller misstänker finns.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för fel och brister ligger normalt cintingen hos säljaren eller hos köparen i enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlusts om mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder.

KOSTNADER UTÖVER KÖPESKILLINGEN

När köpet är klart återstår det att betala skatter och avgifter. Det kan vara allt från avgifter i bostadsrättsföreningen till kostnader som banken tar ut. Avgift för stämpelskatt och expeditiionskostnader för lagfart kan också tillkomma.

BANKERNAS AVGIFTER

Overtagandekostnad - Om du tar över säljarens lån betalar du ofta en överlåtelseavgift till långivaren. Avgiften uppgår i regel till ca 300 kr per lån.

Uppläggningskostnad - Om du tar nya lån betalar du ofta en uppläggningsavgift till långivaren. Avgiften uppgår i regel till ca 500 kr per lån.

AVGIFTER FÖR FASTIGHETER OCH TOMTRÄTTER

Lagfartskostnad - Lagfart är en inskrivning i fastighetsregistret där du blir upptagen som fastighetens ägare. Kostnaden är 1,5 % av köpeskillingen (om taxeringsvärdet är högre än köpeskillingen blir kostnaden 1,5% av taxeringsvärdet) samt en expeditiionsavgift på ca 825 kr och bankens avgift för lagfartsansökan på ca 625 kr. Lagfartskostnaden betalas av köparen. Dock kan inskrivningsmyndigheten kräva säljaren på kostnaden om köparen av någon anledning inte betalar.

Pantbrevskostnad - Pantbrev är bankens säkerhet för att låna ut pengar till dig för ditt husköp. I de flesta fastigheter finns redan uttagna pantbrev/inteckningar och dessa följer fastigheten. Din bank kan cilltså använda dem som säkerhet. Behöver du låna mer än det belopp som finns pantbrev för så är kostnaden för närvarande 2 % på pantbrevsbeloppet samt en avgift på va 375 kr per pantbrev. Kostnad för lagfart och pantbrev tas ut i samband med tillträde.

JOURNAL

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

REKLAMATION AV MÄKLARTJÄNSTEN

Om en köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.

Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från avtalets ingående (preskription).

VEM KAN PRÖVA TVIST MED MÄKLAREN?

Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av denne.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

INFORMATION OM UPPFÖRANDEKODER

Kulturarvsspecialisternas mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

KUNDKÄNNEDOM

Mäklaren omfattas av penningtvättslagen och måste uppnå kundkännedom avseende sina kunder. Detta innebär bl a en skyldighet att ställa frågor om bland annat syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. I vissa fall kan fastighetsmäklaren behöva se avtal, kvitton, fakturor eller andra handlingar som bekräftar kundens förklaring.

MER INFO

www.fmi.se
www.maklarsamfundet.se
www.frn.se

Maj 2026, Kulturarvsspecialisterna Fastighetsförmedling AB



VI FÖRMEDLAR KULTURARV I STORT OCH SMÅTT
- HEM DÄR HISTORIEN FÅR NYTT LIV