Exklusiv villa byggd -16 i New England stil på absolut bästa havsläge!

Boltensternsvägen 59B, Höllviken

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Välkommen till Boltensternsvägen 59 B

Exklusiv villa byggd -16 i New England stil. 268 m2. Fullutrustad gäststuga. Bästa läge där stranden nästan börjar på tomten!

På absolut bästa läge, direktaccess till strand och hav, ligger denna exklusiva villa om 268 m2 byggd 2016. Arkitektritat Rörvikshus i New England-stil med fokus på detalj och sociala ytor. Tredelad trädgårdtomt med stenlagd uteplats och utekök, gräsyta med badtunna och bakom det fullutrustade gästhuset om 30 m2 ligger en skogstomt. Från tomten, via en grind, är det badrocksavstånd till Kämpinge Strandbad och kanalen.

Väl inne i huset möts man av ett slående ljusinsläpp med stora fönsterpartier och flertalet pardörrar i glas, med utgång till uteplats. Köket ligger i öppen planlösning till vardagsrummet vilket ger en extremt lyxig känsla. Vinrum och matplats som inrymmer flertalet gäster. Vidare nås vardagsrummet med öppet upp till nock, fönsterpartier på flera nivåer, braskamin och en fantastisk vy mot kök! Möbleringsalternativen är många med ytterligare ett separerat allrum intill vardagsrummet. Givetvis är det golvvärme på båda planen och genomgående 1-stavsparkett av Kährs.

Master Bedroom är av absolut högsta klass. Walk-In-Closet, badrum med dusch och badkar samt fransk balkong. Övre plan har ytterligare ett allrum, sovrum och en balkong i söderläge.

På Boltensternsvägen 59 B bor man på AAA-läge som sällan kommer ut till försäljning!

Snabba fakta

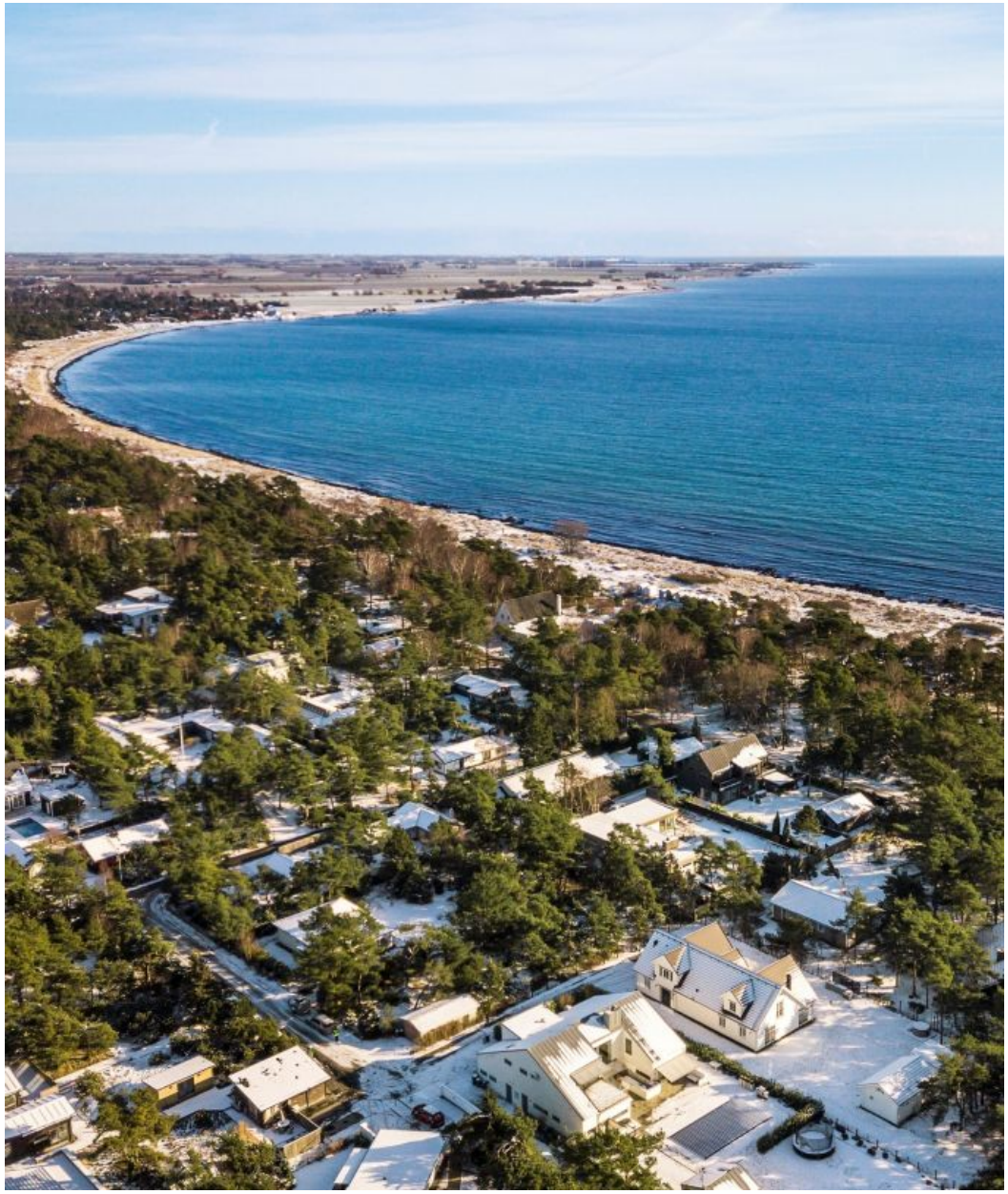
Kommun:	Vellinge
Församling:	Höllvikens Församling
Adress:	Boltensternsvägen 59B, 236 38 Höllviken
Boendeform:	Villa
Typ:	1 ½ plan
Byggår:	2016
Boarea:	268 kvm. Areauppgifter enligt säljaren
Biarea:	5 kvm
Tomtarea:	1 622 kvm (friköpt)
Rum:	7 rum, varav 3 sovrum
Pris:	15 995 000 kr

Ekonomi

Driftkostnad: 23 769 kr/år
Energiprestanda: 39 kWh/m2/år
Pantbrev: 3 st om totalt 9 500 000 kr
Taxeringsvärde: Summa 5 390 000 kr varav mark 2 200 000 kr
Värdeår: 2016
Skattesats: 30.23 %
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Byggnad

Fastighetsbeteckning: Höllviken 1:209
Grund: Betongplatta
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Fjällpanel
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 3-glas
Ventilation: FTX
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Värmepump Luft/vatten. Golvvärme



Planritning ovanvåning

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling

Planritning undervåning

ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling

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

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Entré

Välkomnande entré med dubbeldörrar och klinkergolv. Goda avhängningsmöjligheter tack vare en större garderob i anslutning.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Kök

Lyxigt kök i lantlig stil. Fokus på detaljer i form av bänkskiva i granit, extra bred spishäll och dubbla blandare. Fantastiskt ljusinsläpp och pardörrar med utgång till den stenlagda uteplatsen. Gott om arbetsyta och förvaring. I anslutning till köket ligger matplatsen i öppen planlösning och som ger plats för nästintill obegränsat med gäster.
Maskinell utrustning enligt följande:
Bosch - Ugn, kyl, frys, micro, vinkyl
Smeg - Häll
Miele - Diskmaskin

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Vinrum

En detalj av ren och skär lyx. Ett eget vinrum! Snyggt beläget intill köket med glasdörr för att kunna skåda sin kollektion. Hyllor i massiv amerikansk ek. Infärgad och vaxad i samma ton som golvet.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Vardagsrum

Hjärtat tillsammans med köket är vardagsrummet som ligger i öppen planlösning och takhöjd upp till nock. Flertalet fönster, braskamin inbäddad i tegelmönster och pardörrar med utgång till uteplatsen.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Allrum / tv-rum

Vidare från vardagsrummet nås en separat del som kan möbleras efter behov. För den som önskar fler sovrum är detta en möjlighet att utöka.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

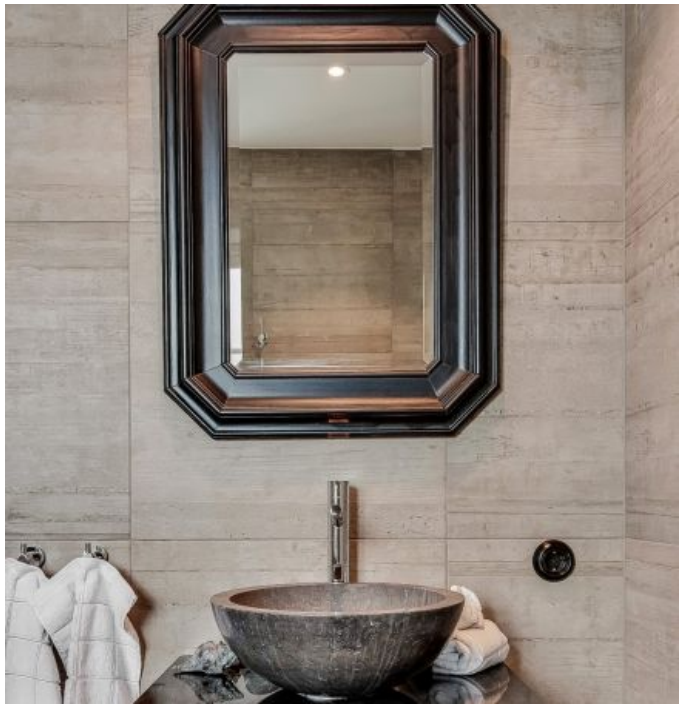
Sovrum / Gästrum / Kontor

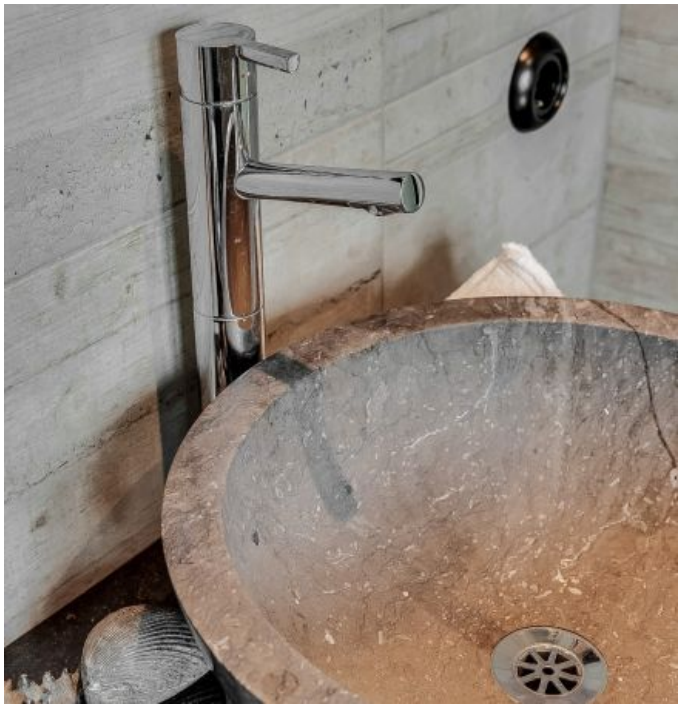
Sovrum / Gästrum / Kontor beläget på bottenplan. Idag används rummet till kontor men detta stora rum kan användas efter behov. Ljusinsläpp från två väderstäck. Pardörrar med utgång till uteplatsen. Väggarna är klädda i panel som höjer mysfaktorn och ger en härlig känsla.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling





Badrum bottenplan

Intill hallen ligger ett badrum med 60x60 plattor på vägg och 45x45 på golv. Modern stil som passar väl in i husets anda. Runt handfat i special sten och handdukstork (INR) med elvärme. Dusch med duschvägg (INR) och wc.

BOTTENPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Tvättstuga / Groventré

Även tvättsugan/groventrén ligger i anslutning till huvudentrén. Stort utrymme och förvaringsmöjligheter efter behov. Tvättmaskin och torktumlare av märke Bosch. Här finns allt samlat vad gäller värmesystem, elcentral och övrig kablage.

ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Allrum övre plan

Väl på övre plan nås ett allrum som med fördel möbleras till ett extra allrum. Utgång till balkongen i söderläge. Hela övre plan har, precis som på bottenplan, vattenburen golvvärme och ett gediget parkettgolv av Kährs. Intill allrummet ligger ett större förvaringsrum.

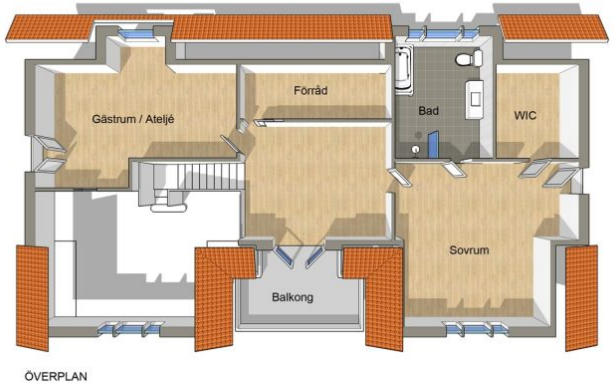
ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Master bedroom

Detta Master bedroom andas kvalité och genomtänkt utförande. Rymligt, ljusinsläpp från två väderstäck och fransk balkong. Lägg därtill ett eget badrum av modell större och en Walk-In-Closet.



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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Walk-in closet

I anslutning till master bedrrom.

ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Badrum

Badrummet intill master bedroom. Smakfullt inrett med stora kakelplattor, snyggt duschset, handfat i special sten, dusch och badkar. Handdukstork och duschvägg av märke INR

ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Gästrum / Ateljé

Gästrum / Ateljé som även här genomsyras av rikligt ljusinsläpp. Låt fantasin flöda i ett rum med synliga takbjälkar, fransk balkong och härlig utsikt över trädgårdstomten.

ÖVERPLAN

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

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Balkong

Väl genomtänkt placerad balkong i rakt söderläge och med havsutsikt. Perfekt plats för en eftermiddagsfika.

Gästhus

Fullutrustat gästhus om 30 m2 i samma stil som villan. Kök och vardagsrum i öppen planlösning. Plats för matplats i köket om cirka 2 personer. Två loft med plats för säng. Stilrent badrum med dusch och golvvärme. Värms upp via luft/luft värmepump. Internet finns med fast lina.

Bakom gästhuset är det en lummig skogstomt. Genom grinden är det därefter badrocksavstånd till havet och möjlighet till mysiga promenader.

Framför villan ligger endast 2 st mindre sommarstugor. Staketet är 1.8 m högt och murgröna är planterat på staketet.

Tomt och uteplats

Tomtarea 1 622 m² (friköpt). Fantastisk trädgårdstomt som är uppdelad i olika användningsområden. Stenlagd uteplats intill huset med utekök som har indraget vatten, blandare och en eldstad. Vidare är det fokus på grönyta i form av gräsmatta. Här finns även en vedeldad skärgårdstunna av märket Regal.

Fastigheten består av två tomter:

Höllviken 1:209 1300 kvm

Höllviken 1:211 322 kvm

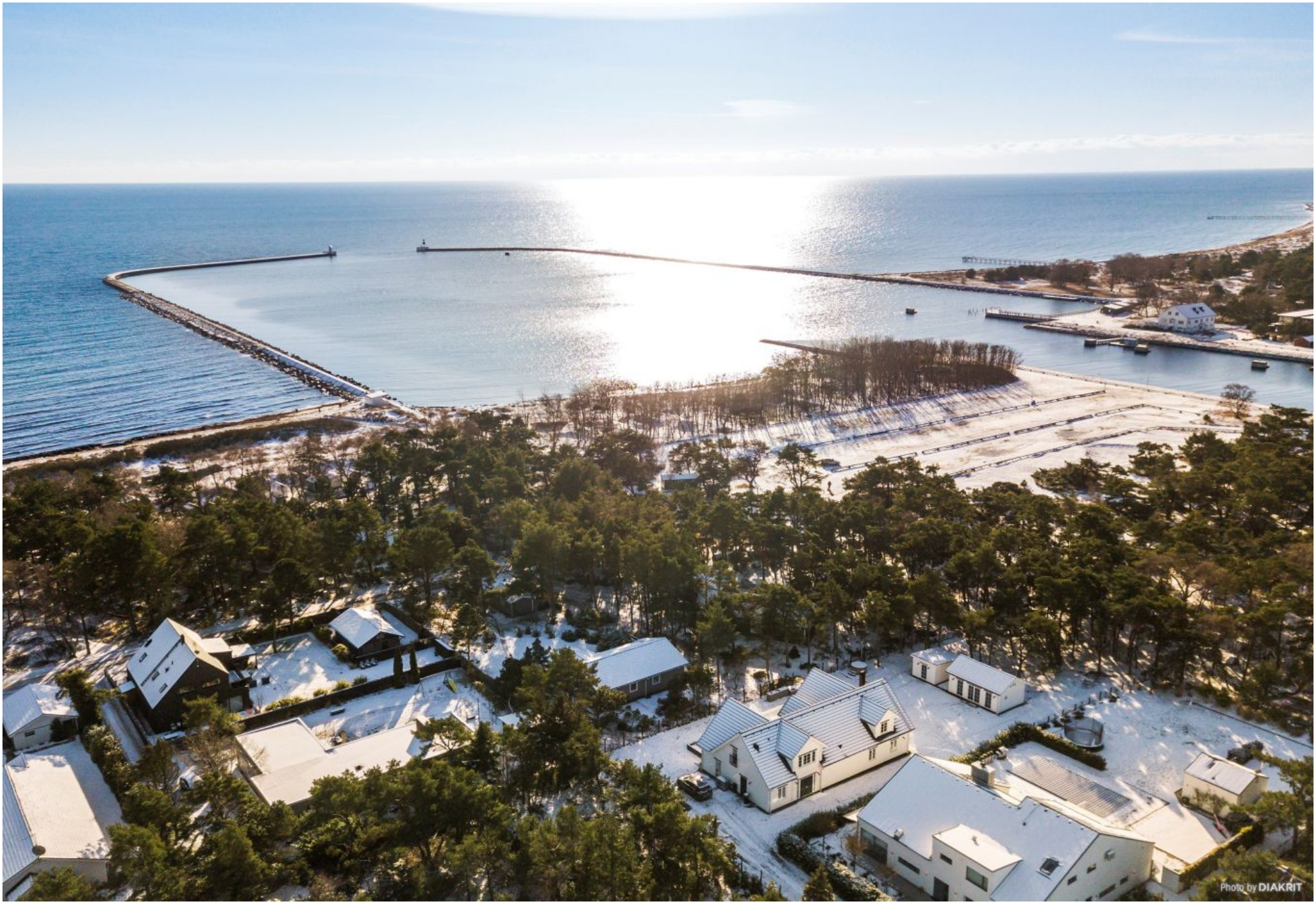


Photo by DIAKRIT

Övriga byggnader
Fullutrustat gästhus om 30 m2 i samma stil som villan. Kök och vardagsrum i öppen planlösning. Plats för matplats i köket om cirka 2 personer. Två loft med plats för säng. Stilrent badrum med dusch och golvvärme. Värms upp via luft/luft värmepump. Internet finns med fast lina.

Intill gästhuset ligger ett förråd i samma stil som villan om 15 m2.

Uppvärmning
Värmepump Luft/vatten. Golvvärme

Driftskostnad
Driftskostnaden är ca 23 769 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 15 073 kr, vatten/avlopp 4 971 kr, renhållning 2 525 kr, samfällighet 1 200 kr. I uppvärmningskostnaden ingår hushållsström. Baserad på 13 703 kwh x 1.1 kr

Plats för bilen?
Stor uppställningsplats med plats för flertalet bilar.

Servitut, planbestämmelser m.m
Rättigheter- förmån: Officialservitut Väg
Gemensamhetsanläggningar: Vellinge Höllviken GA:10
Planbestämmelser: Byggnadsplan (1983-10-27) , Ändring av detaljplan (1993-02-03)

Hur är det med TV och Internet?
Fiber är installerat i fastigheten. Förberett med 8 fasta uttag fördelat på olika rum.

Nuvarande ägare
Ulf Roland Rönndahl, Maud Pernilla Elisabeth Rönndahl

Information om energideklaration
Energideklaration av byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Från den 1 juli 2012 ändras lagen om energideklarationer och blir mer omfattande. Målet med de nya reglerna är att energideklarationen ska delges köparen av en byggnad eller en del av en byggnad eller nyttjanderätt när den förmedlas.

Allmänt
Uppgifter om fastigheten härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Övrigt
För att ge dig bästa insynen på marknaden får du en bevakning av det område som du visat intresse av. Dina personuppgifter administreras av oss och inkluderar att bevakningen kan skapas. Denna bevakning kan i varje mail avslutas eller förändras av dig. Bevakningen administreras av vår partner HittaHem.se.

I samarbete med Länsförsäkringar Bank kan vi lämna erbjudande om lån för dig som köper ny bostad.
Ansvariga för lån till denna bostad är privatrådgivare:
Roger Heimby - 040-633 85 15
roger.heimby@lansforsakringar.se

En tryggare affär med vårt Bolöfte

Vi hjälper dig med allt inom fastighetsförmedling, försäkringar, lån och placeringar. Är du eller blir Guldkund får du även dessa förmåner när du köper eller säljer din bostad genom Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Välkommen till en förmånligare och enklare bostadsaffär!

- **Boendeförsäkring i 6 månader helt utan kostnad**
- **Handpenningslån med 0 % ränta**
  Låna upp till 300.000 kr räntefritt i 6 månader när du lägger bolånet hos Länsförsäkringar Bank.
- **Sitter du med två bostäder? Känn dig lugn!**
  När datum för köp och försäljning inte infaller samtidigt kan du få hjälp. Har du bolånet hos Länsförsäkringar Bank kan vi även erbjuda ett överbryggningslån på upp till 500.000 kr räntefritt i 3 månader.
- **Förmånliga villkor när du säljer din bostad**
- **Juridisk rådgivning, t.ex. samboavtal och testamente**
- **Placeringsrådgivning**

Ring oss gärna på **040-633 80 00** så berättar vi mer. Välkommen till Länsförsäkringar Skåne!

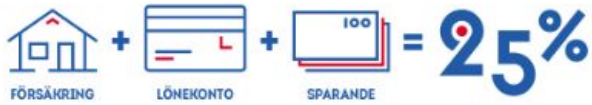
Erbjudandet gäller endast kunder som flyttar inom Länsförsäkringar Skånes verksamhetsområde, till och med den 30 juni 2018. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling eller fastighetsmäklaren uppbär ingen ersättning vid förmedling av erbjudandet från Länsförsäkringar Skåne.

Fler förmåner som Guldkund

För att ta del av Bolöftet behöver du vara eller bli Guldkund. Du har då hemförsäkring, lönekonto och ett sparande hos oss. Utöver Bolöftets förmåner får du bland annat:

- **25 % rabatt på din boendeförsäkring**
- **25 % rabatt på sakförsäkringar, så som bil-, fritidshus- och barnförsäkring**
- **Visakort helt utan avgift**

Kontakta oss på Länsförsäkringar Skåne så berättar vi mer och hjälper dig att bli Guldkund. Räkna ut hur mycket du kan spara och läs fullständiga villkor för Guldkund på **lansforsakringar.se/skane/guldkund**



SVENSKT KVALITETSINDEX SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER 2016 BANK PRIVAT

SVENSKT KVALITETSINDEX SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER 2016 FÖRSÄKRING PRIVAT

lansforsakringar.se/skane/bolofte

Länsförsäkringar Skåne

Förmåner och fördelar

Vi på Länsförsäkringar har fokus på en trygg bostadsaffär och ett tryggt boende. Förutom att vi kan ge dig kloka lån, vettiga försäkringar och en personlig bankrelation kan vi även erbjuda dig bra förmåner hos våra utvalda partners.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR BANK
Bankerbjudande Bolöfte

HEMNET SERVICE HNS AB
Publicering av bostaden på hemnet.se

LÄNSFÖRSÄKRINGAR SKÅNE
Försäkringserbjudande Bolöfte

BLOCKET AB
Publicering av bostaden på blocket.se/bostad

1) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Malmö eller fastighetsmäklaren uppbär vid förmedlingen av erbjudandet från Länsförsäkringar Bank ingen ersättning.
2) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Malmö eller fastighetsmäklaren uppbär vid förmedlingen av erbjudandet från Länsförsäkringar Skåne ingen ersättning.
3) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Malmö uppbär vid förmedlingen av erbjudandet från Hemnet Service HNS AB en ersättning om 300 kr.
4) Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Malmö eller fastighetsmäklaren uppbär vid förmedlingen av erbjudandet från Blocket Bostad ingen ersättning.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten.

För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.

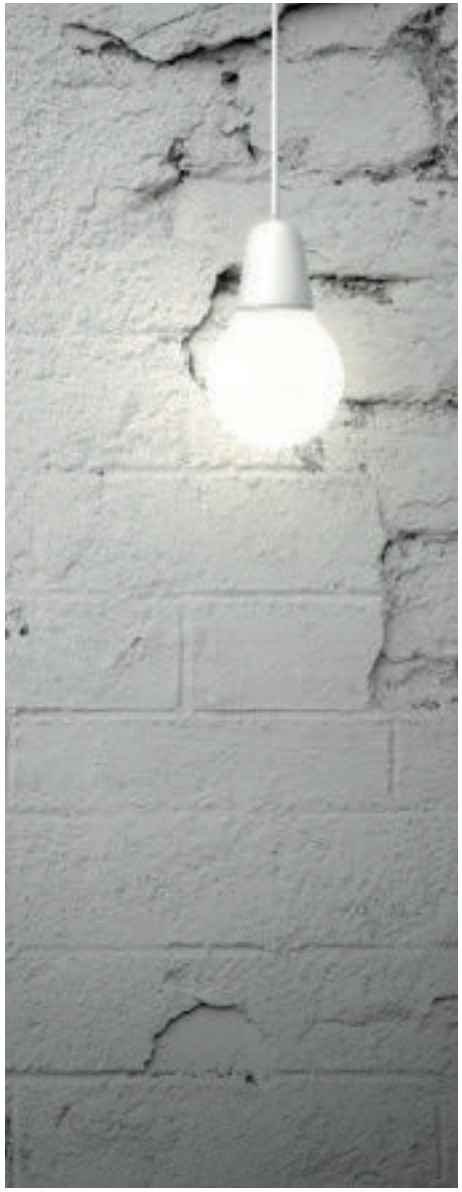
Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra 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 räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta.

Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder till och med kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

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 någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad 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 vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.



Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande.

Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.
Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Då och då uppstår tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsköp. Alltför ofta handlar dessa tvister om att parterna är oeniga om vilken egendom som ska, eller inte ska, ingå i köpet. Det kan ibland vara svårt att avgöra vilken egendom som faktiskt ska ingå och avgöra vem av parterna som har rätt. Vi vill därför med denna information upplysa om vad man som säljare och köpare av en bostad bör vara uppmärksam på när det kommer till vilken egendom som ingår i köpet, allt för att förebygga risk för framtida tvister med anledning av din bostadsaffär.

När man pratar om egendom som kan ingå i ett bostadsköp skiljer man på fastighetstillbehör - som endast är aktuellt vid villa- och fritidshusförsäljningar- och byggnadstillbehör. Vilken egendom som hör till vilken kategori ser du nedan.

Fastighetstillbehör

Enligt jordabalkens bestämmelser är fast egendom jord, som i sin tur är indelad i fastigheter. En fastighet är alltså en bit mark och den egendom som finns på fastigheten såsom byggnader, ledningar och stängsel utgör fastighetstillbehör. Exempel på byggnader är, förutom boningshus, lekstugor och växthus. För att egendom ska anses vara fastighetstillbehör krävs det att den har tillförts fastigheten för permanent bruk. Även träd och andra växter anses oftast vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Som framgår ovan är bostadsbyggnaden på en fastighet ett fastighetstillbehör. Egendom som finns i och på byggnaden utgör oftast byggnadstillbehör. Exempel på sådan egendom kan vara spis, spisfläkt, kyl och frys och tvättmaskin men även annan egendom såsom platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. I likhet med vad som gäller för fastighetstillbehör måste även byggnadstillbehör vara ämnat för permanent bruk.

Gränsfall och undantag

Självklart finns det gränsfall och undantag från huvudregeln om vad som är fastighets- och byggnadstillbehör. Utvecklingen i samhället gör också att bilden förändras över tiden. Ett exempel på detta är parabolantennen som när den först kom var så exklusiv att ingen förväntade sig att den skulle ingå i köpet. Med tiden blev den allt vanligare och anses nuförtiden utgöra ett byggnadstillbehör.

Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller i princip samma regler som för fastighet, dock med undantag för att det inte finns några fastighetstillbehör, detta eftersom bostadsrätter utgör s.k. lös egendom. Egendom som utgör byggnadstillbehör på en fastighet är egendom som normalt också ingår i en bostadsrätt.

Parterna kan komma överens

Oavsett vad lag och rättspraxis säger står det dock parterna fritt att komma överens om vilken egendom som ska eller inte ska ingå i bostadsköpet. Vill en säljare ta med sig en lekstuga, ett badkar, en markis eller annan egendom som kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, bör detta tydligt anges i marknadsföringen av bostaden. Som riktlinje kan sägas att sådan egendom som marknadsförts i samband med bostadsannonsering normalt anses ingå i köpet.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning.)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Stängsel
- Flaggstång med lina
- Buskar och träd
- Brevlåda
- Soptunna
- Sandlåda
- Oljetank
- Friggebod
- Bojstenar och boj
- Torkvinda
- Solur
- Grindar
- Flytbrygga

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- Garderober (inkl. inredningsdetaljer)
- TV-antenn
- Parabolantenn
- Heltäcknings-matta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldammsugare
- Frys
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Torktumlare
- Mangel
- Duschkabin
- Fönsterbräden
- Ledstång
- Samtliga dörrnycklar
- Markiser
- Persien ner
- Tjuvlarm
- Brandlarm
- Stege för sotning
- Fönsterluckor
- lnnanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon

Ansvarig mäklare

Peter Svensson

Kontorschef/Fastighetsmäklare

Mobil: 0727-44 98 61
E-post: peter.svensson@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Boltensternsvägen 59B?

1. Det första och viktigaste av allt är att du meddelar mig ditt intresse och dina kontaktuppgifter - namn och mobilnummer.

2. Under tiden föreslår jag att du tittar över finanseringen en gång till, så du vet inom vilka ramar du kan bjuda på bostaden. Det är skönt att känna sig stark och trygg när du går in i budgivningen.

3. Det kan också vara bra att börja fundera på kring inflyttningsdatum. Inte minst om du först behöver sälja ditt nuvarande boende. Jag hjälper dig gärna om du har några frågor!

Hur får du hjälp med boendekalkyl och bolån?

En stor fördel med Länsförsäkringar är att vi har en egen bank. Behöver du ett snabbt lånelöfte? Eller en snabb boendekalkyl? Vår bank är kundägd och agerar i våra kunders intresse och den är nu Sveriges femte största bank. Har du någon som helst fråga kring bostadsfinansiering, oavsett vad, tveka inte att ringa.

Hur går budgivningen till?

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren.

Budgivningslistan lämnas med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats.

Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljare, som tar ställning till om budet ska beaktas.

Tips

FÖR-SPRÅNG

När du ändå tittar på ny bostad, se till att bli redo att sälja din gamla under tiden. Oavsett om du hittar ditt nya hem idag eller nästa vinter, så kan du då agera mer självsäkert i affären och slippa ekonomisk risk. Då är försäljningen färdigplanerad så det är bara att trycka på startknappen.

Kontakta oss och fråga om ***SÄLJ MED FÖRSPRÅNG***

Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Malmö Nordenskiöldsgatan 8, 211 19 Malmö

lansfast.se/malmo | 040-10 44 00 | malmo@lansfast.se