

*Nyetablerat och
uppskattat
bostadskvarter*



Naturnära

ERA Hus & Hem Trollhättan presenterar

Pärs Annas Väg 1

Helena Nyman Hjern | Fastighetsmäklare

Vår mission

Vi är fastighetsmäklare som alltid vill bli bättre. Bättre än igår, bättre än andra.
Vi är lyssnare, entreprenörer, lagspelare.
Vi ger beröm, vi lyssnar till kritik och vi delar med oss av vår kunskap.
Vi tar ansvar för att lösa saker innan de blir problem.
Vi hyllar kundrelationer, vi håller löften.
Vi lever med möjligheten att allt är möjligt.
För vårt jobb är någon annans hem.
Och vårt jobb är att aldrig glömma det.

Välkommen till ERA®.

Välplanerad villa i det nyetablerade kvarteret i Gärdhem!

Nu finns möjligheten att förvärva denna tilltalande villa i det nyetablerade bostadskvarteret i Gärdhem. Här har en Villa Näsby uppförts under 2022 med underbar vidsträckt utsikt över omgivningarna. Villan som erbjuder ett kvadratsmart boende med känslan av ett stort hus i mindre format är uppfört med genomtänkt planlösning, god standard och härligt ljusinsläpp. Planlösningen inbjuder till umgänge med vardagsrum och kök placerat i husets mitt och med utgång på både fram-/baksidan. På framsidan sitter man med utsikt över åkrarna framför och på baksidan når solen stora delar av dagen. Huset inrymmer tre välplanerade sovrum, tvättstuga, badrum, wc och rejält kök.

Här erbjuds en perfekt blandning av lugna omgivningar och goda förbindelser med stadens puls. Endast 10 minuter till Trollhättans centrum, härlig natur i direkt anslutning och cykelavstånd via cykelväg både till barnomsorg, livsmedelsbutik och resecentrum! För pendlaren ligger området strategisk bara några minuter från både resecentrum, E45 & E44. Göteborg nås på 35min med tåg(1h med bil) & Uddevalla på 35 min.

Antal rum: 4 rum
Boarea: 95 m²
Tomt: 851 m²
Utgångspris: 3 895 000 kr

Helena Nyman Hjern
Fastighetsmäklare

ERA Hus & Hem Trollhättan

☎ 072-529 72 22

✉ helena.nyman-hjern@erasweden.com

www.erasweden.com



Om boendet

Bostadstyp: Småhus
Beteckning: HÖGEN 1:25
Upplåtelseform: Friköpt
Län: Västra Götaland
Kommun: Trollhättan
Ort: Trollhättan
Område: Gärdhem
Adress: Pärs Annas Väg 1, 46192 Trollhättan
Boarea: 95 m² (Enligt säljarens information)
Tomt: 851 m²
Antal rum: 4
Inbrottslarm: Larm finns
Taxeringskod: 210 Småhusenhet, tomtmark
Taxeringsår: 2021
Taxeringsvärdet är: Uppskattat
Taxeringsvärde mark: 194 000 kr
Summa taxeringsvärde: 194 000 kr
Taxeringsvärdesbeskrivning: Fastigheten är ännu endast taxerad som tomt, omtaxering kommer ske till Typkod 220 med tillhörande taxeringsvärde för byggnad och mark.
Pris: 4 300 000 kr (Utgångspris)

Driftskostnader

Antal personer i hushållet: 3
Elförbrukning: 10 780 kWh/år
El: 24 814 kr/år
Vatten & avlopp: 6 000 kr/år
Renhållning: 1 483 kr/år
Försäkringskostnad: 5 500 kr/år
Observera att driftkostnaderna endast är schablonberäknade och att ingen bott i bostaden. Elförbrukningen baseras på energiberäkningen, total levererad energi 6780 kWh/år samt hushållsel om 4000 kWh/år. Elkostnaden är schablonberäknad och kan skilja sig beroende på elavtal och förbrukning.

Tillkommer gör kostnad för områdets samfällighet om ca 1200 kr/mån. För mer information kontakta samfälligheten.

Summa driftkostnad: 37 797 kr/år

Byggnad

Byggnadstyp: 1 plansvilla
Byggår: 2022
Grund: Betongplatta
Stomme: Trä
Fasad: Stående träpanel med liggande detaljer
Fönster: 3-glasfönster Elitefönster
Taktyp/takbeklädnad: Betongpannor från Benders
Byggnadskommentar: SMÅHUSENHET, TOMTMARK TILL HELÅRSBOSTAD (210) (210)
Byggnad, totalt värde: 0 kr

Mark, totalt värde: 194 000 kr ().
Summavärde: 194 000 kr
Taxeringsår: 2021
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Typ av uppvärmning: Frånluftsvärme Nibe
Typ av ventilation: Mekanisk m. värmeåtervinning
Huvudsäkring: 20 A
TV/Internet: Fiber.

Energideklaration

Status: Energideklaration ej utförd
Energibeskrivning: Energiberäkning finns bifogad.

Samfällighet, servitut etc.

Information: Gemensamhetsanläggning
TROLLHÄTTAN HÖGEN GA:2
Ändamål: Väg
Gemensamhetsanläggning TROLLHÄTTAN GÄRDHEMS-ARTORP GA:11
Ändamål: Gång- och cykelväg.
Gemensamhetsanläggning TROLLHÄTTAN HÖGEN GA:3
Ändamål: Grönområdet
Samfällighet TROLLHÄTTAN HÖGEN S:8
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna. Varje delägare åläggs att betala samfällighetsavgift månadsvis. För mer information se bilagda dokument.

Övrigt

Budgivning: Det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer hur budgivningen ska genomföras.
Boendekostnadskalkyl: Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnadskalkyl.

Beskrivning

Rumsbeskrivning

In stiger från den välkomnande verandan in i ENTRÉN med tvättstuga och wc i direkt anslutning. Genomgående i bostaden finner ni 13mm 3-stavsparkett från Kährs i färgen Ek Abetone och vitmålade väggar.

Rymlig TVÄTTSTUGA med vårumsgolvmatte och målade väggar. Gott om förvaring och inrett med klädvårdsinredning, städskåp och tvättmaskin från Borsch(7 kg). Här finner ni även värmepumpen NIBE F730.

WC med vårumsmatta och vårumstapet Här finner ni utrustning från Vedum såsom tvättställ, wc och spegelskåp.

Vidare in möts man av den öppna planlösningen mellan köket och vardagsrummet. Här erbjuds utgång både till baksidan och framsidan - Något som både ger ett härligt ljusinsläpp och känsla av rymd.

KÖKET från Vedum är i en traditionell och klassiskt vit design(Alice Vit) på både luckor och bänkar. Stilrent ljust stänkskydd i Terasso Light och bänkskiva i laminat(neutral Hamilton oak). Vita vitvaror från Borsch i form av hel kyl och frys, högskåp med inbygggnadsugn och mikrovågsugn, integrerad diskmaskin, spishäll och frihängande fläktkåpa. Finesser som mjukstängande skåp och fullutdragslådor.

Köket erbjuder en rymlig matplats och med trevlig utgång till en altan med fantastisk utsikt över åkrarna nedanför - En perfekt plats för morgonkaffet!

VARDAGSRUMMET erbjuder gott om plats för de sedvanliga vardagsrumsmöblerna. I vardagsrummet kommer en härlig braskamin installerats från Contura(Contura 310) härligt placerad i husets mitt (Kaminen förväntas installeras feb 2023).

SOVRUM 1 finner ni i anslutning till vardagsrummet. 3-stavsparkettgolv och målade väggar. Gott om förvaring i form av tre garderober.

SOVRUM 2 och SOVRUM 3 ligger i andra änden av huset och nås via en inre hall. Både har 3-stavsparkettgolv och målade väggar.

Husets BADRUM har vårumsmatta och vårumstapet. Snygg svart kommod med spegelskåp och svart handukstork som fint bryter av mot de ljusa väggarna och golvet. Duschhörna Linc Niagara 80*90 och comfortvärme återfinns även.

UTVÄNDIGT

Utvändigt finner ni en uppgrusad uppfart och gång till huset och gräsmattor runt huset.

Trevlig verandaentré i sydöstläge som även nås från köket och rymlig veranda på husets baksida i nordvästläge.

Närområde:

Gärdhem är ett mindre samhälle beläget naturnära och endast 10 minuter från centrum. Här återfinns främst villor och lantbruk placerade med fina naturnära och vidsträckta utsikter.

Cykelvägen vid namn "Gröna stigen" tar invånarna smidigt till centrum, resecentrum, barnomsorg och livsmedelsbutik. Området ligger strategisk placerat för pendlaren då det ligger i en knypunkt mellan vägar mot centrum, Alingsås/Lidköping, Halvorstorp och Velande.

Även resecentrum, E45 & E44 nås bara några minuter bort med bil. Göteborg nås på 35 min med tåg, 1 h med bil och Uddevalla nås på 35 min.









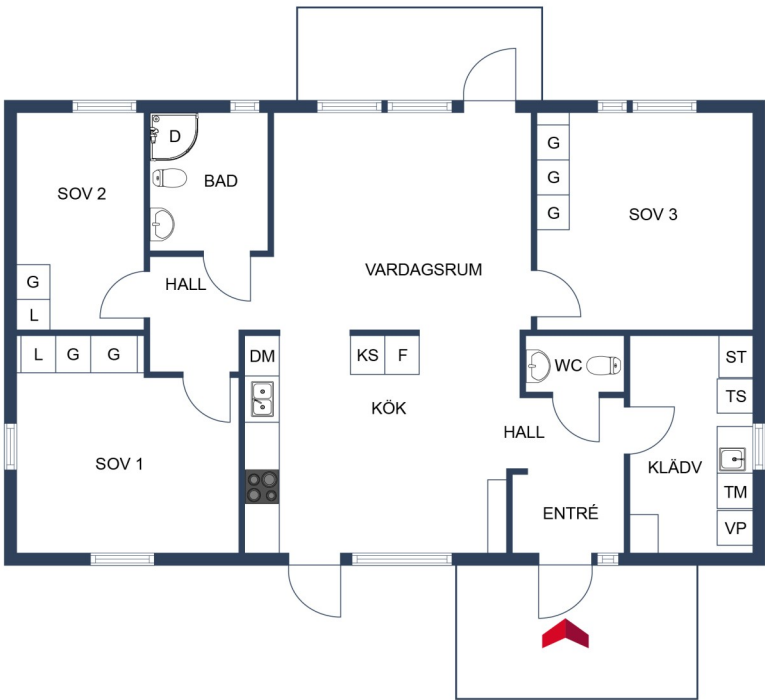


Beskrivande text



Planritning

villa-nasbyrtvextra-wc



Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för ditt intresse för fastigheten HÖGEN 1:25. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Helena Nyman Hjern och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

Intresserad av denna bostad?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara "startklar" med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. På ERA hjälper vi dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad. Vi erbjuder "ERA Försprång", en förberedelsetjänst som gör dig startklar när du väl hittar den bostad du vill köpa.

Budgivning

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 4 300 000 kr.. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer.

Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Kontraktsskrivning

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

Handpenning

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skilt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

Energideklaration för småhus

När en byggnad eller andel i en byggnad säljs, ska ägaren se till att det för byggnaden finns en energideklaration som vid försäljningstidpunkt (när köpekontrakt undertecknas) inte är äldre än tio år.

Varför Energideklaration?

Att energideklarera byggnader är inte enbart en svensk företeelse utan detta är en del av EUs miljömål om minskad energianvändning. En minskning med 20 % till år 2020 i förhållande till 1995 års förbrukning. Lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006.

Vem utför Energideklarationen?

Energideklarationen utförs av utbildad och godkänd energiexpert som skickar deklarationen elektroniskt till Boverket.

Hur vet man att en byggnad är Energideklarerad?

Säljaren (byggnadsägaren) kan visa dokumentation på utförd energideklaration som är yngre än tio år. Om byggnaden säljs vidare inom tio år, från den tidpunkt då deklarationen upprättades, behöver ingen ny deklaration upprättas inför den senare försäljningen.

Vem gör vad?

Säljaren - ansvarar för att det finns en energideklaration - yngre än tio år. Köparen - kan enligt lag, om energideklaration för byggnaden inte är utförd eller är äldre än tio år, utföra en deklaration på säljarens bekostnad.

Fastighetsmäklaren

Fastighetsmäklaren ska informera säljaren om dennes ansvar att upprätta en energideklaration, om det vid försäljning inte finns någon som är yngre än tio år. Även köparen ska informeras om att energideklaration ska finnas och om så inte är fallet, informera om köparens lagliga rätt att, inom sex månader från tillträdet, upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. Fastighetsmäklaren ska även verka för att en eventuell överenskommelse mellan parterna om energideklaration ska dokumenteras i köpekontraktet.

Energiexperten

Energiexperten arbetar för det ackrediterade företaget, samlar in och bedömer uppgifter för den aktuella byggnaden.

Kommunen

Kommunen är tillsynsmyndighet när det gäller energideklarationerna.

Boverket

Boverket utfärdar föreskrifter i anslutning till lag och förordning om energideklaration av byggnader och för ett särskilt register över energideklarationer.

Information om undersökningsplikt – Fastighet

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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, d v s 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 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder 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 t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall 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 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Som angivits ovan skall 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 m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s 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 återropa 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

Information om undersökningsplikt – Fastighet forts.

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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k 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 upptäckt 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 utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelsebeträffande 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.

Copyright © Mäklarsamfundet.

Produkter & tilläggstjänster

ERA® Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge letat efter, kan vi snabbt och smidigt sälja din bostad.

ERA® Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp¹⁾ gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelsebesiktning, vitvaruförsäkring och dolda fel-försäkring.

Nordic Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäkringarna Nordic Dolda Fel²⁾ vid överlåtelse av villa/fritidshus eller bostadsrätt. Försäkringen är unik för ERAs kunder och ger dig som säljare ett skydd om en köpare ställer krav på ersättning för dolda fel som säljaren har ett rättsligt ansvar för.

ERA® Deluxe

Vi når ännu fler potentiella köpare med hjälp av vårt unika marknadsföringspaket, ERA® Deluxe, som inkluderar annonsering i Sociala Medier, på Boneo samt flera andra stora sajter, och väljs ut baserat på den optimala målgruppen för just din bostad.

ERA® Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsmetod som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid överträffa dina förväntningar och ligga steget före. Genom att vi informerar dig i förväg om vad vi ska göra kan du kontrollera att vi verkligen gör eller har gjort det – annars har du rätt att i förtid avsluta samarbetet.

¹⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 1472 kr/tecknad försäkring.

²⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 400 kr/tecknad försäkring.

Hemnet – Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA-kontoret en administrationsersättning om 20-40% av annonspriset per annonserad bostad, beroende på aktuell prislista samt val av produkter.

Hantering av personuppgifter – Vi hanterar dina personuppgifter i enlighet med GDPR. Vår integritetspolicy finns att läsa på www.erasweden.com/integritet

Version 2022-11-01

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan skall vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom.

I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet skall vara att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet.

Bostadsrätter

För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.

Exempel på fastighetstillbehör:

- Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp
- Oljetank
- Stängsel
- Brevlåda
- Söptunna
- Flaggstång med lina
- Grindar
- Sandlåda
- Torkvinda
- Buskar och träd
- Solur
- Flytbrygga

Exempel på byggnadstillbehör

- Toalett
- Badrumsinredning
- Badkar
- Duschkabin
- Tvättmaskin
- Torktumlare
- Torkskåp
- Mangel
- Kylskåp
- Frys
- Spis
- Spisfläkt
- Diskmaskin
- Garderober (inkl inredningsdetaljer)
- Hatthylla
- Braskamin
- Gnistgaller
- Stege för sotning
- Innanfönster
- Persienner
- Fönsterluckor
- Radiatorer
- Centraldammsugare
- Parabolantenn
- Porttelefon
- Tjuvlarm
- Brandlarm
- Samtliga nycklar

Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s k slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s k öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen, vid försäljning av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter som förmedlas av fastighetsmäklare.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits. Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud. Spekulantens rättigheter under budgivningen.

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.
- Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad budgivning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklarinspektionen är en statlig myndighet som har tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna.

Fastighetsmäklarinspektion, FMI



Välkommen till ERA Hus & Hem i Trollhättan & Vänersborg – Vi kan Tvåstad!

Hos oss möts du av kunniga och erfarna mäklare som med stort engagemang hjälper dig med din bostadsaffär.

I kombination med mångårig lokalkännedom och gedigen kunskap i regelverket kring bostadsaffärer och att vi är anslutna till den internationella mäklarorganisationen ERA – en av Europas största mäklarkedjor.

Detta ger oss tillgång till ett unikt marknadsföringsinstrument och ständig kunskapsutveckling och blir ett svårslaget koncept. Söker du ny bostad lotsar vi dig rätt med hjälp av våra kontakter och vårt stora utbud av såväl bostadsrätter som villor och fritidshus. Dessutom har vi ett rikstäckande spekulantregister.

Våra mäklare har förmedlat bostäder i Tvåstad med omnejd i många år och har byggt upp ett stort kontaktnät samt mycket god lokalkännedom.

Kort sagt, vi kan Tvåstad! Varmt välkommen till oss så berättar vi mer om vårt arbetssätt.

ERA® Hus & Hem Vänersborg

Nabbensbergsvägen 2, 462 40 Vänersborg

0521-128 00

vanersborg@erasweden.com

www.erasweden.com/vanersborg

ERA® Hus & Hem Trollhättan

Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan

0520-130 00

trollhattan@erasweden.com

www.erasweden.com/trollhattan

Följ oss gärna i sociala medier!

Instagram: @erahusochhem

Facebook: @erahushem



ERA Hus & Hem Trollhättan

Torggatan 1A, 46134 Trollhättan
0520-13000
trollhattan@erasweden.com
www.erasweden.com