



Välkommen till Vårhagavägen 32

DIN BOSTADSMÄKLARE, HELENA NYMAN HJERN



Sjönära idyll med många möjligheter!

Välkomna till Vårhagavägen 32 och denna mysiga stuga i natursköna och attraktiva Vårhaga/Sjölanda.

Här möts ni av en lugn oas i en grönskande slänt med så gott som ingen insyn! Altan med trevligt solläge, mysig braskamin, härlig rymd med öppet upp inock. Här finner ni även en gäststuga.

Detta är verkligen en bostad med unika möjligheter! Den kommunala anslutningsavgiften för vatten/avlopp erläggs av säljaren och anslutningen finns färdig vid tomtgräns för omgående inkoppling av köparen. Preliminär ny detaljplan(Sjölanda Östra) för området är under samråd och den kommer vid lagakraft ge möjligheten att på fastigheten bygga totalt max 250 kvm där 180 kvm avser maximala byggnadsarean för huvudbyggnad. Köparen behöver omgående inkoppla till det kommunala systemet. Fastigheten försäljs med friskrivningsklausul.

Pris: 1 475 000 kr Utgångspris
Antal rum: 1 rum och kök
Boarea: 40 m²
Tomt: 2 041 m²



Helena Nyman Hjern

Fastighetsmäklare

📞 Mobil: 072-529 72 22

✉ helena.nyman-hjern@erasweden.com

ERA Hus & Hem

🏠 Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan

☎ 0520-130 00

🌐 www.erasweden.com





BESKRIVNING

Rumsbeskrivning

Ni möts av en **ALTAN** i härligt sydvästläge.

Inne möts ni av en praktiskt **HALL** med avhängningsmöjligheter och sikt in mot allrummet. Genomgående återfinns trägolv och träväggar.

I **ALLRUMMET** är det öppet hela vägen upp inock och i dess mitt är braskaminen praktiskt och mysigt placerad. Fönstren erbjuder vacker vy över naturen omkring.

I anslutning till allrummet ligger **KÖKSDELEN**. Här återfinns kombinerad kyl/frys, dubbla diskhoar och fristående spisplattor/ugn. Förvaring, arbetsytor och vacker marmor. Plats för matbord.

Uppe på **LOFTET** erbjuds en mysig sovplats med storslagen vy utanför.

BADRUMMET inrymmer dusch, handfat, tvättmaskin(2017), varmvattensberedare och separet (Ingen behållare för vätskan eller fläkt är ansluten). Våtrumsmatta och träväggar.

KÄLLARE med betonggolv och betongväggar. Här återfinns handfat och det inkommande vattnet.

På tomten återfinns kombinerat **FÖRRÅD/GÄSTSTUGA**. Praktiskt utrymme för vänner och trädgårdsredskap.

RENOVERINGAR

2017 Tvättmaskin och altan

2016 Ny ytterdörr

2003 Marmorbänkskiva

1996 Murad öppen spis med kasset och granitskivor.

Badrumsvägg.

KOMMUNAL ANSLUTNING VATTEN/AVLOPP

Säljaren åtar sig att betala anslutningsavgiften och anslutningen finns färdig vid tomtgräns. Anslutning till det kommunala systemet behöver ske omgående av köparen och kostnaden för den fysiska inkopplingen är köparens ansvar. Köparen behöver ta kontakt med Trollhättans Energi för att diskutera anslutningen vidare. Se bilagda dokument för mer information.

FIBER

Fiber finns vid tomtgränsen och kan inkopplas genom Trollhättans Energi av köparen till en kostnad av 40 000 kr (uppgifter inhämtade 220530). Fibernätsavgift 90kr/mån.

ÖVRIGT

Fastigheten försäljs med friskrivningsklausul. Köparen kommer därför förklara sig att godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

PLANARBETE

Ny detaljplan(Sjölanda Östra) för området är under samråd. Preliminär tidsplan för antagen detaljplan är årsskiftet 2022/2023. Vinner detaljplanen laga kraft kommer det enligt förslaget att på fastigheten ges möjligheten att ha en maximal byggnadsarea om 250 kvm där 180 kvm får avse den maximala byggnadsarean för huvudbyggnad. Vid nyttjande av den nya detaljplanen kommer den som söker bygglov att få betala planavgift. För mer information på se bilagor, kontakta kommunen och läs på: <https://www.trollhattan.se/startsida/bygga-bo-och-miljo/kommunens-planarbete/detaljplaner/planer-under-arbete/sjolanda-ostra/>

BOSTADSAKTA

Fastighet

Område	Sjölunda/Vårhaga
Kommun	Trollhättan
Församling	Gärdhem
Ägandeform/Typ	Friköpt - Småhus
Beteckning	BAGGERYR 5:20
Antal rum	1 rum och kök
Tomtare	2 041 m ² (Fastighetsregistret)
Boarea	40 m ² (Fastighetsregistret)
Vatten/Avlopp	Enskilt vatten via borrarad brunn. Avlopp via 2-kammarbrunn. Säljaren åtar sig att betala kommunala anslutningsavgiften (exkl. kostnad för fysiska inkopplingen).
GA	Gemensamhetsanläggning TROLLHÄTTAN SJÖLANDA GA:4 Sjölunda-Tranebo samfällighetsförening (Trollhättan). Ändamål: Vägar. Lantmäteriförrättning pågår. Officiell mejl: sjolanda.vagforening@gmail.com
Taxeringskod	220
Taxeringsvärde	(Värdeår 1965, Taxeringsår 2021)
- Byggnad	226 000 kr
- Tomt	354 000 kr
- Total	580 000 kr
Bef. pantbrev	3 st om totalt 530 000 kr

Byggnadsbeskrivning
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) (220)
Byggnad, totalt värde: 226 000 kr
Mark, totalt värde: 354 000 kr ().
Summavärde: 580 000 kr

Taxeringsår: 2021
Byggår: 1965
Värdeår: 1965

Byggnad

Byggnadstyp	1 plansvilla med källare och loft
Byggnadsår	1965
Fasad	Trä
Grundläggning	Källare
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Elvärme och braskamin
Eldstad	Braskamin med insats.
Ventilation	Självdreg
TV-Internetutbud	Mobilt bredband
Status	Behövs ej
Energideklaration	

Driftskostnader

Med 1 person i hushållet	
Hushållsel	19 018 kr/år
Vatten/Avlopp	3 823 kr/år
Sotning	417 kr/år
Samfällighet	2 000 kr/år
Renhållning	1 203 kr/år
Försäkring	4 129 kr/år
Summa per år	30 590 kr/år
Kommentar	Ovanstående kostnader är säljarens personliga kostnader baserat på 2021 och att bostaden är uppvärmd året om. Kostnaden för vatten/avlopp är baserad på det nuvarande systemet med enskilt vatten/avlopp. Kostnaden för uppvärmning ingår i posten för el. Kostnad för tv/bredband tillkommer.
Tillkommer	
Fastighetsskatt	4 350 kr/år

Övrigt

Nuvarande ägare	Ernst Åke Anders Törnqvist
Boendekostnads-kalkyl	Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads-kalkyl.









PLANRITNINGAR



VÅNINGSPÅN



FRÅGELISTA - BILAGA TILL KÖPEKONTRAKT

SÄLJARE

Ernst Åke Anders Törnqvist

Andel 1/1

OBJEKT

Fastigheten Trollhättan BAGGERYR 5:20, med adress Vårhagavägen 32, 461 98 Trollhättan.

FRÅGOR ATT BESVARA OM FASTIGHETEN

Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.

1 a. När förvärvades fastigheten?

April 1996

1 b. När är byggnaden uppförd?

1965

1 c. Finns erforderliga bygglov?

Ja

1 d. Finns slutbesked (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011) alternativt slutbevis (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011)?

Nej

1 e. Har energideklaration gjorts? När?

Nej

2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när?

Nej

2 b. Har ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Badrumsvägg 1996, murad öppen spis med insatskasett, marmorskivor i kök 2003, ny ytterdörr 2016, altan byggd 2017.

3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När?

Vid större regnmängder kommer grundvatten upp genom berget.

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck förbjudes.

1/5

ERA Hus & Hem

Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan

T 0520-130 00

trollhattan@erasweden.com

www.erasweden.com/trollhattan

Copyright © Mäklarsamfundet. Eftertryck förbjudes.

2/5

ERA Hus & Hem

Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan

T 0520-130 00

trollhattan@erasweden.com

www.erasweden.com/trollhattan

4 a. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

-

4 b. Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när?

Kommunalt: vatten och avlopp måste uppkopplas.

5 a. Om egen brunn finns, har så vitt ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning? När?

Nej.

5 b. Har provtagning avseende vattnets kvalitet skett? När? Har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?

Nej, dock ska kommunalt vatten inkopplas.

5 c. Antal personer i hushållet:

1

6. Har ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?

Delvis isolerat, värmeislingor/isolerade vattenledningar.

7. Har ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstenstocken eller grundmuren? Har provtryckning skett? När?

Sprickor i skorstenen (2020). Brandskyddsinspektion gjord 2019.

8. Har företåradare för myndighet (t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Sotaren påpekade sprickor i skorstenen vid sotning 2020. Krav på inkoppling av kommunalt vatten och avlopp.

9a. Har kontroller utförts avseende radon? När?

Nej

NH4697



PRODUKTER OCH TILLÄGGS- TJÄNSTER

ERA® GARANTI

ERA Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsprocess 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 avsluta samarbetet.

ERA® FÖRSPRÅNG

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

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.

ERA® MINA SIDOR

ERA Mina Sidor

Följ din bostadsaffär på nätet genom Mina Sidor (dvs dina sidor). Mina Sidor är verktyget som gör din bostadsaffär både lättare och roligare. Genom realtidsbudgivning, besöksstatistik med mera får du ökad kontroll och översikt över hela försäljningsprocessen.

NORDIC DOLDA FEL

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.

1) Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 1472 kr/tecknad försäkring. 2) Det lokala ERA kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 400 kr/tecknad försäkring. I de fall där det lokala ERA kontoret erhåller ersättning från ytterligare tilläggstjänster redovisas det separat av respektive ERA-kontor.

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



FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken i Sveriges Rikes Lag regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör

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

Exempel på fastighetstillbehör är:

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

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 utnyttjar fastigheten.

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. Säljaren kan undanta vissa fasta tillbehör bara parterna kommer överens om det.

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 byggnadstillbehör är:

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



SÅ HÄR GÅR VI VIDARE MED FÖRSÄLJNINGEN.

**Tack för ditt intresse för fastigheten
BAGGERYR 5:20. 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 Förspång", en förberedelsejänst 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: 1 475 000 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 kontakt-uppgifter som lämnas ut).

KONTRAKTSSKRIVNING

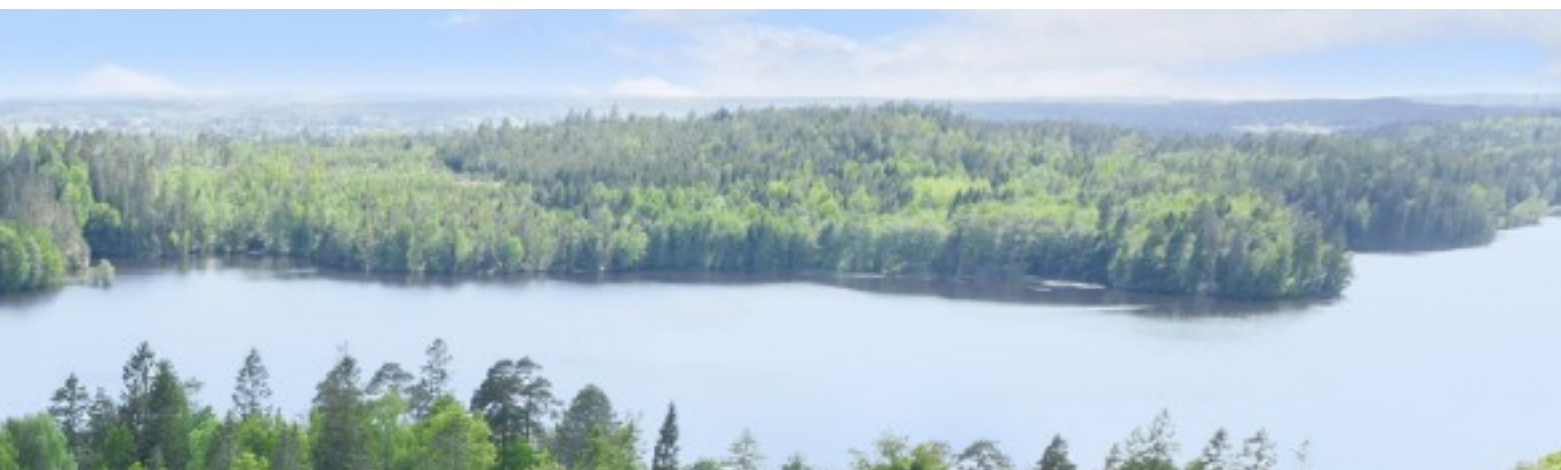
Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

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 energideklarerar 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.



KÄLLOR:
LAGEN (2006:985) OM ENERGIDEKLARATIONER
FÖR BYGGNADER, BOVERKET,
FMI FASTIGHETSMÄKLARINSPEKTIONEN.

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 p g a 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, krypprunder 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 skorstenstock.

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 återopa 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 återopa 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 upplysnings- skyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedöm-

ningen 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 återopa 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 upplysnings-skyldighet 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 återopas 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.

KOSTNADSFRI VÄRDERING!

Är du intresserad av att veta vad din egen bostad är värd?
Tveka inte att kontakta mig! Jag kan bostadsmarknaden här
i området och kan svara på alla frågor du kan tänkas ha. ERA
är en av världens största mäklarkedjor tack vare att vårt ar-
betssätt ger resultat. Vi kommer att hjälpa dig att göra en trygg och bra
affär när det väl är dags!

Helena Nyman Hjern

Fastighetsmäklare



0520-130 00



helena.nyman-hjern@erasweden.com

ERA Hus & Hem



Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan



0520-130 00



www.erasweden.com







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 ständigt 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

Tel: 0521-128 00

E-post: vanersborg@erasweden.com

www.erasweden.com/vanersborg

ERA Hus & Hem Trollhättan

Torggatan 1A, 461 34 Trollhättan

Tel: 0520-130 00

E-post: trollhattan@erasweden.com

www.erasweden.com/trollhattan

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.