UDDEVALLA - KAPELLE

Bratterödsvägen 18, Uddevalla

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Photo by DIAK

Välkommen till Bratterödsvägen 18

På Bratterödsvägen finner ni denna rymliga villa i högt och fint läge med vacker utsikt över staden. Huset är på 162 kvm fördelat i två plan suterräng och har även ett tillhörande garage med plats för en bil.

Entréplanet erbjuder en stor rymlig hall som tar er vidare till gillestuga med anslutande dusch och bastu, WC, sovrum, tvättstuga samt groventré med utgång till garaget. Övre planet finner ni ett ljust kök, generöst vardagsrum där ni kan avnjuta maten med fantastik utsikt, tre sovrum och badrum. Här når ni även den insynsskyddade baksidan samt balkong där ni kan avnjuta morgonkaffet.

Närhet till Emaus, Gustavsberg, strandpromenaden och centrum.

Välkomna att anmäla intresse!

Information om bostaden

Snabba fakta

Församling	Uddevalla
Kommun	Uddevalla
Adress	Bratterödsvägen 18, 451 44 Uddevalla
Boendeform	Friliggande villa, Friköpt
Typ	1 plan i souterräng
Byggår	1977
Boarea	162 m². Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Biarea	24 m²
Tomtarea	624 m²
Antal rum	6 rum varav 4 sovrum
Pris	2 695 000 kr

Ekonomi

Driftkostnad: 31 560 kr/år
Energiprestanda: 126 kWh/m²/år
Pantbrev: 7 pantbrev om 2 295 000 kr
Taxeringsvärde: 2 462 000 kr
Varav mark: 584 000 kr
Taxeringsvärdet är avseende år: 2018
Värdeår: 1977
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Skattesats: 34.99

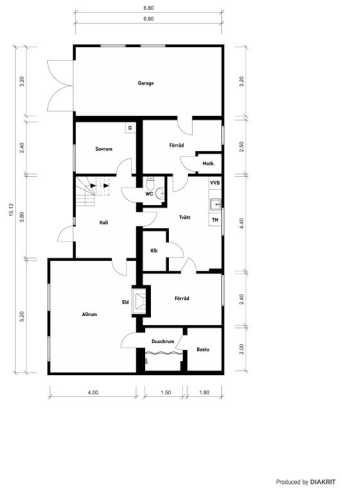
Byggnaden

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 4
Stomme: Betong/trä
Fasad: Kalksandsten, träpanel på gavelspetsar
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Luftvärmepump samt direktverkande el.

Planlösning

Övre plan

Entréplan



Du får ökad trygghet med Länsdeklarerat Plus.
Huset är besiktat före försäljning och försäkrat mot dolda fel.

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

Hall entréplan

Hall med laminat på golv, tapet på väggar, luftvärmepump (Toshiba), trapp till övre plan samt anslutande gillestuga, tvättstuga, WC och sovrum.

WC entréplan

WC med klinker på golv, tapet på väggar, toalett samt tvättställ.

Tvättstuga entréplan

Tvättstuga med betonggolv, tapet på väggar, tvättmaskin (Bauknecht), tvättho, v.v beredare (NIBE) samt anslutande groventre och förråd.

Sovrum ett entréplan

Sovrum med målat trägolv, tapet på väggar samt en garderob.

Gillestuga entréplan

Gillestuga med parkett på golv, tapet/tegel på väggar öppen spis med insats samt anslutande dusch och bastu.

Hall

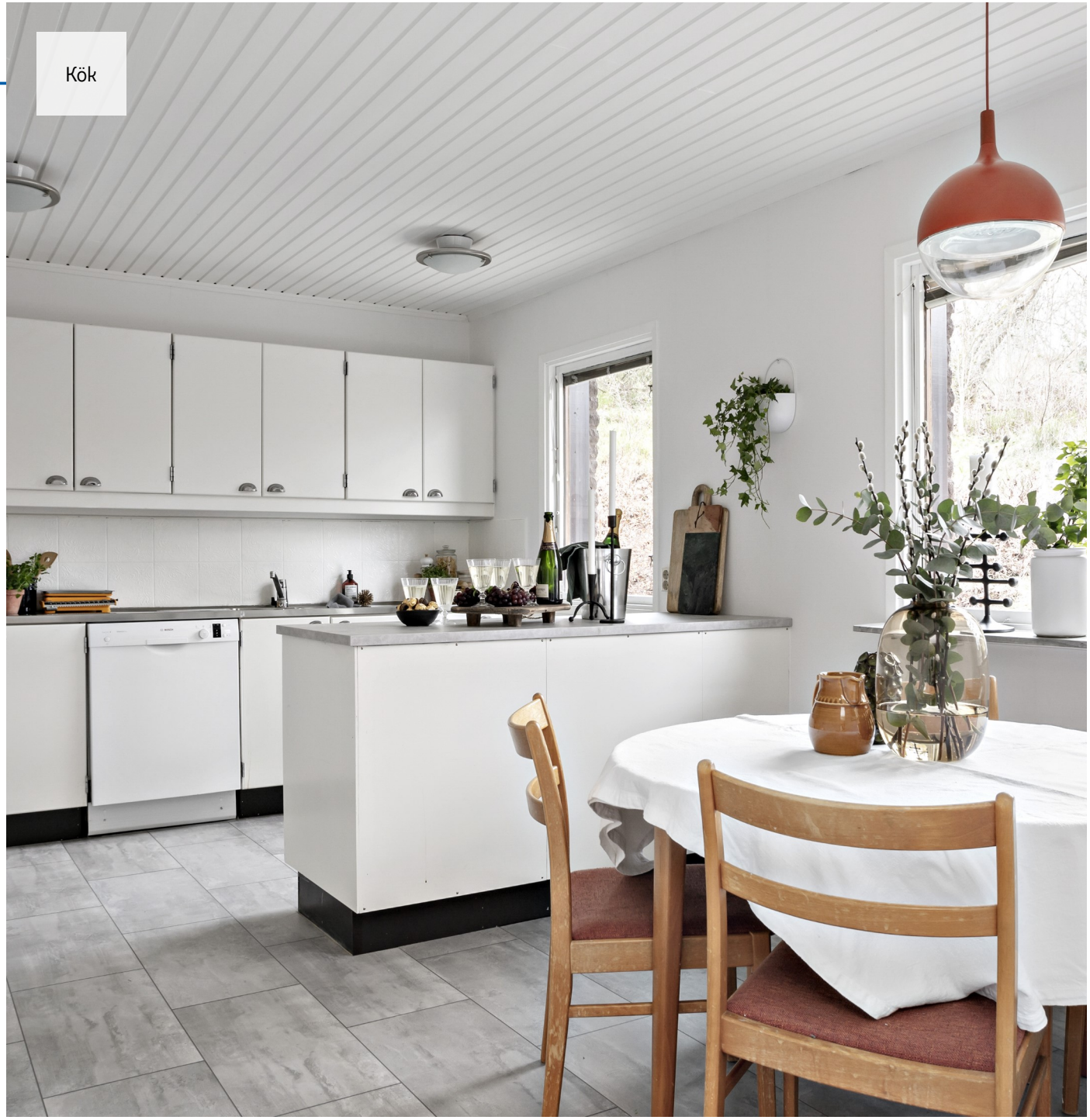
Hall med luftvärmepump (Toshiba), utgång till balkong samt anslutande rum och kök.

Badrum

Badrum med klinker på golv, kakel på väggar, toalett, tvättställ, spegelskåp, badkar samt förvaringsskåp.

Kök

Kök med laminat på golv, tapet på väggar, kyl och frys fullhöjd (Cylinda), vita köksluckor, spis med ugn (Elektro Helios), diskmaskin (Bosch), köksö med extra förvaring samt plats för matbord. Anslutande hall och vardagsrum.



Vardagsrum

Vardagsrum med parkett på golv, tapet på väggar, plats för större matsalsmöbel samt soffgrupp. Stora perspektivfönster med utsikt över staden och utgång till altan i västerläge.

Sovrum två

Sovrum med trägolv, tapet på väggar samt en garderob.

Sovrum tre

Sovrum med trägolv, tapet på väggar, fem garderober samt utgång till baksida.

Sovrum fyra

Sovrum med trägolv, tapet på väggar, tre garderober samt utgång till balkong.

Tomt och uteplats

Insynsskyddad altan i västerläge.

Vad är renoverat?

2015 - Kök delvis renoverat
2011 - Nya golv i alla sovrum samt hallar
2010 - Altan

Uppvärmning

Luftvärmepump samt direktverkande el.

Driftskostnad

Driftkostnaden är ca 31 560 kr/år och fördelas enligt följande:
uppvärmning 22 000 kr/år,
vatten/avlopp 6 560 kr/år,
renhållning 2 100 kr/år,
försäkring 900 kr/år,
Posten uppvärmning inkluderar även kostnader för hushållsström samt fasta nätavgifter.
Försäkring på fastigheten går via säljarens fackförbund och har därför lägre premie än normalt.
Observera att driftkostnaderna kan komma att bli högre såväl som lägre för nästa ägare!
Fastighetsavgift/skatt: 7 812 kr

Servitut, planbestämmelse m.m.

Plan och bestämmelser Tomtindelning (1962-11-21) Stadsplan (1946-12-20)

Hur är det med tv och internet?

Fiber

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 kontrollerad med föreningen. 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. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.

Läs mer om hur vi behandlar dina personuppgifter på www.lansfast.se/integritetspolicy

Erbjudande till dig som ska köpa eller sälja bostad

När du ska köpa eller sälja din bostad kan du göra det enkelt för dig. Vänd dig till oss så får du hjälp med alla delar. Med fastighetsförmedling, bank och försäkringsbolag på samma ställe får du ut mesta möjliga av din bostadsaffär. Just nu har vi ett extra lönsamt erbjudande till dig som anlitar en mäklare från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Erbjudande

- Lånelöfte Direkt, **031-63 80 03.**
- Halva priset på boendeförsäkring* under första året.
- Räntefritt handpenningslån fram till tillträdesdagen (upp till 6 månader) om bostaden belånas hos Länsförsäkringar.
- Kostnadsfri rådgivning med familjejurist, värde 1 875 kronor.
- Ett sparkonto med aktuell sparkontoränta + 2% och kostnadsfri placerings-rådgivning. Minsta insättning 300 000 kronor, upp till 3 månader.
- Upp till 20% rabatt på dina sakförsäkringar om du blir Guldkund.

***Gäller Villahem, Bostadsrätt, Hem och Fritidshus**

Detta är ett erbjudande från Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och gäller till och med 31 december 2018. Prata med din mäklare eller kontakta oss på kontoret om du vill veta mer. Välkommen!

Sveriges mest nöjda kunder

SKI:s undersökning 2017 visar att Länsförsäkringar har Sveriges mest nöjda kunder.

SVENSKT KVALITETSINDEX – SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER* – 2017 – BOLÅN

SVENSKT KVALITETSINDEX – SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER – 2017 – FÖRSÄKRING PRIVAT

SVENSKT KVALITETSINDEX – SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER – 2018 – FASTIGHETSMÄKLARE

SVENSKT KVALITETSINDEX – SVERIGES MEST NÖJDA KUNDER* – 2017 – BANK PRIVAT

Källa: Svenskt Kvalitetsindex, 2017 och 2018. *Som namngiven bank.

Kristina Oskarsson
Privatrådgivare
0522-911 98
kristina.oskarsson@
lansforsakringar.se

Gia Rosenius
Privatrådgivare
0522-910 46
gia.rosenius@
lansforsakringar.se

Ann-Sofie Ström
Privatrådgivare
0522-910 22
ann-sofie.strom@
lansforsakringar.se

Christian Rydell
Privatrådgivare
0522-910 15
christian.rydell@
lansforsakringar.se

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

Köparinformation angående säljaransvarsförsäkringen – Säljaransvar Plus

Säljaransvar plus, SA 18:1

Vem gäller försäkringen för?

Säljaren av bostadsbyggnad har tecknat en säljaransvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag (nedan "Länsförsäkringar"). Det innebär att det är säljaren av bostadsbyggnad som är försäkringstagare och Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag är försäkringsgivare.

Vad gäller försäkringen för?

Säljaransvarsförsäkringen gäller för säljarens ansvar för fel i bostadsbyggnad enligt jordabalken 4 kap. 19 § samt för riskkonstruktion som besiktigats utan anmärkning. Det innebär att säljaren kan bli ersättningsskyldig för fel som du som köpare inte kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning eller besiktning innan försäljningen och som det inte fanns anledning att förvänta sig med hänsyn till bostadsbyggnadens ålder, skick och andra omständigheter. Ersättning för fel eller skada i en riskkonstruktion lämnas med hänsyn tagen till ålder, bruk samt eventuell standardhöjande effekt.

Till bostadsbyggnaden räknas dränering och fuktskydd. Garage räknas till bostadsbyggnaden endast om det är sammanbyggt med denna.

Undantag från försäkringen

Här nedan följer några exempel på undantag som inte omfattas av säljaransvarsförsäkringen.

- Fel som säljaren har känt till eller borde ha känt till vid överlåtelsen men underlåtit att upplysa besiktningsman eller köparen om.
- Säljarens ansvar för fel eller skada i fristående garage, altan eller uterum eller annan liknande utanpåliggande konstruktion i anslutning till markplan.
- Fel eller skada som beror på att bostadsbyggnadens fasad består av en konstruktion med så kallad enstegstätad putsad fasad.
- Krav som grundas på fel i bostadsbyggnaden ifråga om
  - installationer av el, gas, ventilation, värme, avlopp och vatten
  - eldstäder och rökgångar
  - maskinell utrustning, till exempel värmepanna, kyl, frys, tvättmaskin, diskmaskin
  - vattnets kvalitet eller kvantitet.

Ytterligare undantag från försäkringen framgår av försäkringsvillkoren på lansfast.se eller fråga fastighetsmäklaren på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigat bostadsbyggnaden och den kan marknadsföras som Länsdeklarerat Plus. De fel och brister som besiktningsmannen noterat i besiktningsutlåtandet kan inte betraktas som dolda enligt jordabalken 4 kap. 19 § och omfattas således inte heller av säljaransvarsförsäkringen. Detsamma gäller också om besiktningsmannen noterat dessa fel och brister under rubriken Riskanalys eller föreslagit en Fortsatt teknisk utredning. I de fall där besiktningsmannen kontrollerat riskkonstruktionen genom att mäta fukten, och denna mätning inte påvisat några förhöjda fuktvärden, kan skadan ändå omfattas av säljaransvarsförsäkringen om det senare skulle visa sig finnas skador i konstruktionen. En förutsättning är då att skadorna bedöms ha förelegat vid köpetillfället.

Som köpare får du rätt till besiktningsutlåtandet efter det att du har gjort en genomgång av det tillsammans med besiktningsmannen. Då får du också den juridiska rätten att vända dig mot besiktningsmannen om denne har gjort något fel vid besiktningen. Tänk också på att din undersökningsplikt även omfattar sådana delar av fastigheten som inte har besiktigats.

Vart vänder du dig vid skada?

Vid upptäckt av fel/skada vänder du dig direkt till fastighetsmäklaren för att erhålla en skadeanmälningsblankett eller så kan skadeblanketten laddas ner från Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings hemsida (lansfast.se). Även om det är säljaren som är försäkringstagare så ges du som köpare av fastigheten en möjlighet att anmäla fel/skada direkt till Länsförsäkringar. Om du anser att det upptäckta felet/skadan utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till Länsförsäkringar. Av rättspraxis (se NJA 2008 s.1158) följer att du som köpare förlorar din rätt till ersättning om du inte reklamerar fel/skada inom 4,5 månader från upptäcktsdatum.

För att vi ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav krävs att du som köpare beskriver felet/skadan så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Bifoga gärna dokumentation i form av en ritning eller skiss på aktuell skadeplats, foton samt utlåtande från en hantverkare eller besiktningsman som visar vad skadan beror på och dess omfattning. Om möjligt ange också ditt yrkade ersättningskrav i kronor.

Skaderegleringen

När Länsförsäkringar mottagit din skadeanmälan registreras ett ärende och du får en bekräftelse på detta. Endast i undantagsfall skickar Länsförsäkringar ut en egen besiktningsman för att kontrollera felet/skadan. Denna besiktningsman gör dock inte några ingrepp i konstruktionen för att kunna se felet/skadan utan det är upp till dig som köpare att göra felet/skadan åtkomlig så att besiktningsmannen kan göra en kontroll.

Observera att Länsförsäkringar inte har någon skyldighet att skicka ut en besiktningsman utan det åligger dig som köpare att ta fram ett tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma skadan.

Har du ytterligare frågor kring försäkringen kan du vända dig till fastighetsmäklaren på Länsförsäkringars Fastighetsförmedling.

Anmälan kan skickas per post eller e-post. Adress: Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag, Återförsäkring och Special, Skador Ansvar, 106 50 Stockholm
E-post: skadoransvar.sak@lansforsakringar.se, Tel: 08-588 405 10.

Behandling av personuppgifter

Detta är en kort beskrivning av hur vi behandlar personuppgifter. Fullständig information om hur vi behandlar personuppgifter finns i informationen ”Behandling av personuppgifter” som du hittar på vår webbplats lansforsakringar.se/personuppgifter. Om du vill kan du få informationen skickad till dig, kontakta i så fall Länsförsäkringar Sak AB, ^
106 50 Stockholm,

De personuppgifter som vi samlar in om dig behandlas enligt de lagar och förordningar som gäller vid tidpunkten. Uppgifterna samlas in för att vi ska kunna teckna och fullgöra försäkringsavtal, vidta åtgärder som begärts av dig innan ett avtal har träffats, ge en helhetsbild av ditt engagemang inom länsförsäkringsgruppen, framställa rättsliga anspråk och marknadsföring. De kan också användas till statistik, marknads- och kundanalyser, produktutveckling, att förebygga skador och övriga ändamål som framgår av den fullständiga informationen ”Behandling av personuppgifter”. Vill du inte att dina personuppgifter används till direktmarknadsföring kan du anmäla det till oss.

I första hand använder vi uppgifterna inom länsförsäkringsgruppen men de kan i vissa fall lämnas till företag, föreningar och organisationer som länsförsäkringsgruppen samarbetar med inom och utanför EU och EES-området. Personuppgifter kan också lämnas ut till myndigheter om vi är skyldiga till det enligt lag. Uppgifter om dina sakförsäkringar kan även lämnas ut till personer du delar hushåll med.

Du kan alltid få information om vilka personuppgifter vi behandlar om dig. Personuppgiftsansvarig är det bolag som står som försäkringsgivare på din offert eller ditt försäkringsbrev eller som du av annan orsak lämnat dina personuppgifter till. Allmänna uppgifter om dig såsom namn, kontaktuppgifter och uppgifter om engagemang, behandlas också i länsförsäkringsgruppens gemensamma kundregister. För behandling av dessa uppgifter är alla bolag inom länsförsäkringsgruppen gemensamt personuppgiftsansvariga.

Försäkringsgivare är Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag 106 50 Stockholm
organisationsnummer 502010-9681, tel: 08-588 400 00, Ansvarsförsäkring.

Länsförsäkringar

lansforsakringar.se

LF 09074 utg 06 Sitrus 207225 2017-12

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, 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.

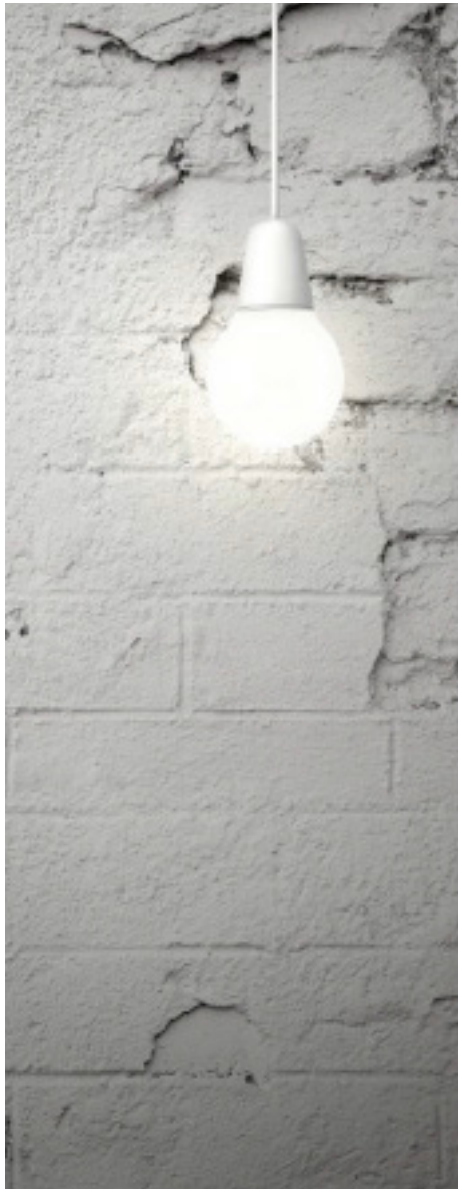
Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över 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 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 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 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 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 (se nedan). 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
- Heltäckningsmatta (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
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon

Ansvarig mäklare

Rickard Rönnberg

Fastighetsmäklare

Mobil: 0723-11 19 62
E-post: rickard.ronnberg@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Bratterödsvägen 18?

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 bostadsfinanseriring, 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

Besöksadress: Brattgatan 3A, Uddevalla
Telefon: 0522-148 25
www.lansfast.se/uddevalla