



# Valås Parkväg 20

Valås Parkväg 20, Lindome

Länsförsäkringar  
Fastighetsförmedling





Information om bostaden



# Välkommen till Valås Parkväg 20

Välkommen till en modern villa i ett lugnt och fint område vid toppen av Valåsdalen - Lindome.

Här bor man tryggt och barnen leker med varandra såväl vid områdets lekplats samt i närliggande skogsområde. Huset är välhållet och i modernt utförande. En fantastisk rymd då det är öppet upp i nock från köket till det övre planet, här finns även möjlighet att få till ytterligare ett sovrum. Materialvalen är moderna och läget invid skogsdungen attraktivt.



## Information om bostaden

## Planritning



## Snabba fakta

<b>Kommun:</b>	Mölnadal
<b>Församling:</b>	Lindome
<b>Adress:</b>	Valås Parkväg 20, 437 32 Lindome
<b>Boendeform:</b>	Villa
<b>Typ:</b>	2 plan
<b>Byggår:</b>	2000
<b>Boarea:</b>	127 kvm. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
<b>Tomtarea:</b>	398 kvm (friköpt)
<b>Rum:</b>	4 rum, varav 3-4 sovrum

## Ekonomi

**Driftkostnad:** 31 000 kr/år  
**Energiklass:** D  
**Energiprestanda:** 63 kWh/m<sup>2</sup>/år  
**Pantbrev:** 6 st om totalt 2 500 000 kr  
**Taxeringsvärde:** Summa 3 350 000 kr varav mark 1 220 000 kr  
 Taxeringsvärdet är avseende år 2018  
**Värdeår:** 2000  
**Skattesats:** 32.66 %  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

## Byggnad

**Fastighetsbeteckning:** Annestorp 2:490  
**Grund:** Betongplatta  
**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Trä  
**Takbeklädning:** Tegelpannor  
**Fönster:** 3-glasfönster  
**Ventilation:** Mekanisk frånluft  
**Vatten och avlopp:** Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump med återvinning



else kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Produced by t

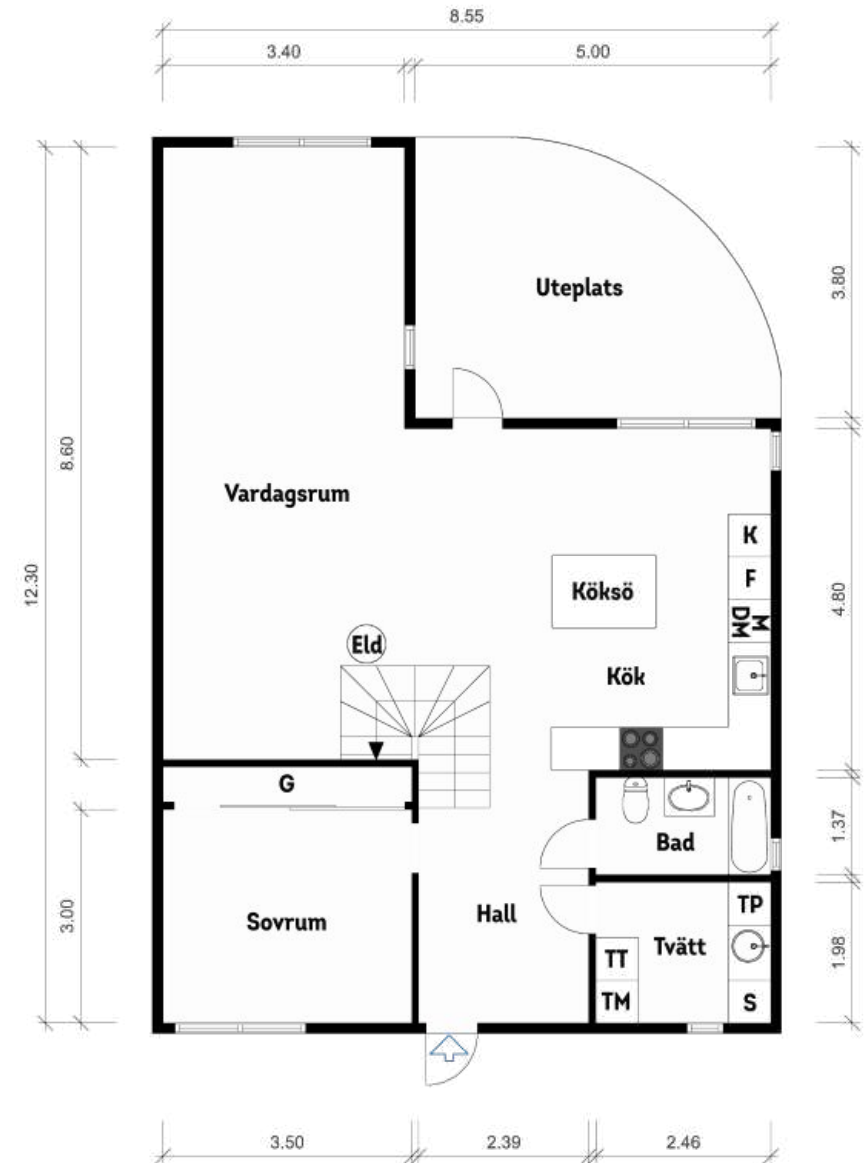
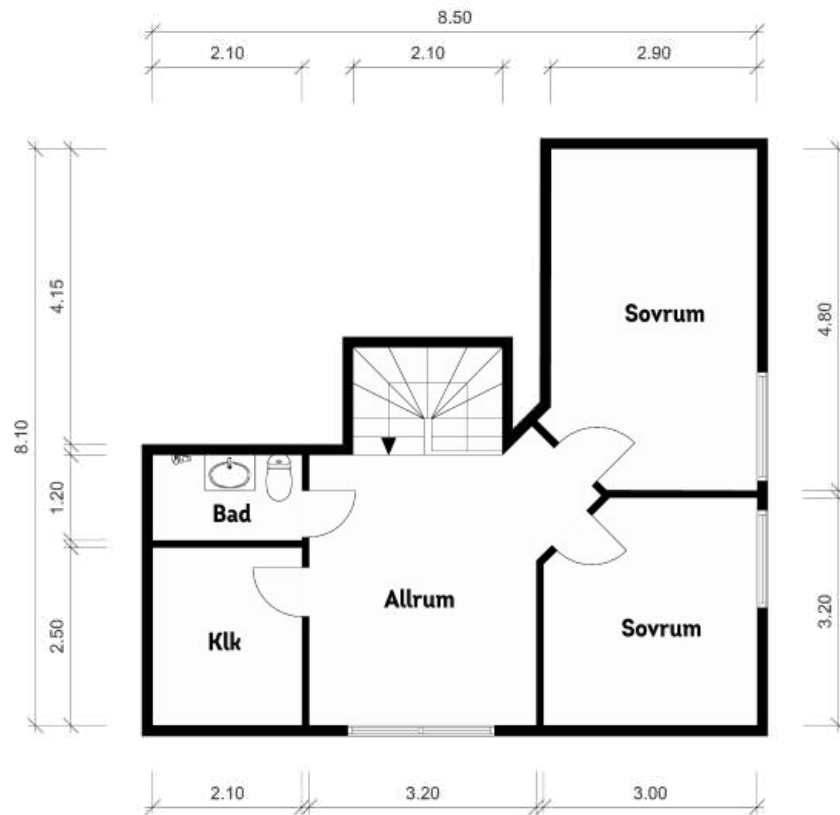
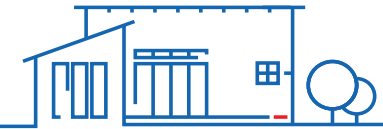


Du får ökad trygghet med Länsdeklarerat Plus.  
 Huset är besiktat före försäljning och försäkrat mot dolda fel.

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

Planritning undervåning

Planritning ovanvåning



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





### Entré med härlig rymd

Väl i entrén möts du direkt av husets härliga rymd. Här finns goda ytor för avhängning samt skoställ. På golvet ligger ett mörkt kakel som vid vardagsrummets början övergår i en ekparkett. Till höger når man såväl tvättstuga som badrum. Medan man till vänster når entréplanetets master bedroom.





## Badrum & Tvättstuga

Badrummet vilket är helkaklat är utrustat med wc, handfat, spegelskåp, badkar med dusch samt handduktork. Här går att finna golvvärme. I tvättstugan hittar man tvättmaskin, torktumlare, tvättho samt varmvattenberedaren. Båda rummen har fönster ut mot trädgården för härligt ljusinsläpp.







## Härliga och sociala ytor

Mellan kök och vardagsrum finner man en öppen planlösning. Dessutom med ett fantastiskt ljusinsläpp och en härlig rymd då det är ett parallelltak och öppet upp mot allrummet på det övre planet. Köket, vilket renoverades XXXX kommer från den lokala köksbutiken vid Spinneriet. Maskinparken består av fullhöjds kyl och frys, diskmaskin, inbyggd mikro, håll, ugn samt fläkt. Samtliga vitvaror är antingen inbyggda eller i rostfritt. Mot den mindre köksön är det snyggt avskärmat med hjälp av en köks-ö vilken inbjuder till härliga samtal under tiden maten lagas, och inte minst extra förvaring!













### Ett rymligt vardagsrum

Vardagsrummet rymmer med lätthet såväl större soffgrupp, soffbord och tv-bänk. Det sträcker sig dessutom längre ut än köksdelen vilket innebär att man även har plats för ett större matsalsbord och förvaringsmöbler. Invid trappan till det övre planet hittar man även en spis. Man når även den stenlagda altanen, här sitter man såväl skyddat från regnet som under bar himmel!















## Master Bedroom

Vid entrén finner man entréplanetets sovrum, ett klassiskt master bedroom med plats för dubbelsäng, tillhörande sängbord samt garderobslänga bakom skjutdörrar i spegelglas. Idag är det dock inrett för tonåringen. För den större familjen finns det två lösningar för att hitta ytterligare ett sovrum. Antingen sätter man upp en vägg mellan matsal och vardagsrum, eller så bygger man ut det övre planet över vardagsrummet.



## Rumsbeskrivning



## Allrum och ett extra badrum

Väl på det övre planet möts man av ett allrum varifrån man ser ner till de sociala ytorna på entréplan. Här ryms soffa, soffbord och tv-bänk. Här intill når man även ett förråd/klädkammare samt det viktiga andra badrummet. Detta är i sin tur utrustat med wc, handfat, spegelskåp, dusch samt handdukstork.









### Ytterligare två sovrum

Slutligen finner man ytterligare två stycken sovrum vilka båda passar perfekt till barnen. I båda ligger det en mysig grå matta, och här ryms säng, skrivbord, garderober samt eventuellt fåtölj. Det ena är dock möblerat med dubbelsäng idag.

Sammanfattningsvis finner man här ett välplanerat hus med stora sociala utrymmen, dessutom i mycket gott skick för familjen som vill flytta rakt in och fokusera på att leva, varmt välkommen!











### Tomt och uteplats

Stenlagd uteplats på husets baksida under utdragbar markis. Man får även plats med grupp utemöbler på husets entrésida.











## Bra saker att veta

### Uteplats/Balkong

Stenlagd uteplats på husets baksida under utdragbar markis. Man får även plats med grupp utemöbler på husets entrésida.

### Vad är renoverat?

Köket är renoverat 2016 och kommer från köksbutiken på lokala Spinneriet, Maskinparken är inköpt enligt följande och kommer från Siemens: häll -16, ugn -16, mikro -16, fläkt -16 (Fjäråskupan), diskmaskin -13, kyl och frys -15. Köket installerades av fackmän.

Tvättmaskinen från Bosch är inköpt 2010, torktummlaren 2014. Pannan från IVT är utbytt 2015, utfört av fackmän.

Skorstenen är provtryckt, den sotades senast 2016.

### Uppvärmning

Frånluftsvärmepump med återvinning

### Driftskostnad

Driftskostnaden är ca 31 000 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 15 000 kr, försäkring 5 000 kr, vatten/avlopp 3 800 kr, samfällighet 7 200 kr. I uppvärmningskostnaden ingår även hushållsel och den är beräknad på 13700kWh. I samfällighetsavgiften ingår sophantering, gemensamma vägar och lekplatser.

### Plats för bilen?

Carport och plats för ytterligare en bil på uppfarten.

### Servitut, planbestämmelser m.m

Rättigheter- förmån: Officialservitut Utrymme  
Gemensamhetsanläggningar: Mölndal Annestorp GA:21  
Planbestämmelser: Detaljplan (1996-03-27)

### Hur är det med TV och Internet?

Tv och bredband via öppen Fiber

### Övrigt

Området är lugnt och tryggt, här finns t.ex. ingen genomfartstrafik. Härliga grannar i alla dess åldrar men främst barnfamiljer. Man hittar även härliga promenadstigar i närliggande skogsområde, men glöm för den delen inte av Bunketorps olika joggingstråk invid Mölndals Golfklubb med närhet till Barnsjön för bad. Det breda föreningslivet i Lindome erbjuder bland annat fotboll, gymnastik, innebandy, orientering, cykel samt scouterna. I närliggande Källered når man även ishall med hockeyklubb.

I Lindome centrum finner man ett gott utbud av butiker och restauranger, men även vårdcentral, apotek, bibliotek, tandläkare BVC, MVC och bilverkstad. För den inredningsintresserade har man nära till Spinneriet och en rad designbutiker som t.ex. Östling och Schedins, njut även av en god bit mat i dess restaurang "Lilla Spinneriet". Häromkring kan man köpa närproducerat kött på Gödebergs Gårdsbutik. Källered Köpcentrum erbjuder Ikea, större matvaruhus, systembolag, butiker och McDonalds.

Kommunikationerna är bra med såväl bil som kollektivt. Man tar sig med lätthet ut på E6 såväl söder som norrut. Och Pendeln på 15 minuters promenad eller via buss på 4 minuters promenad tar dig mot både Kungsbacka, Mölndal och Göteborg. Säljaren vill





## Bra att veta

även tipsa om närheten till Sandsjöbacka Naturresevat där man kan avnjuta en promenad eller joggingtur året runt! För att inte nämna havet om man kör mot Billdal.

För mer information om skolor kan man besöka Mölndals Stads informationssida:

<http://www.molndal.se/medborgare/utbildningochbarnomsorg.4.2faef98d12e059bf056800023254.html>

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.

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](http://www.lansfast.se/integritetspolicy)

## SAMARBETSPARTNERS

### 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.

## HEMNET SERVICE HNS AB

### PUBLICERING AV BOSTADEN PÅ HEMNET.SE

Länsförsäkringar fastighetsförmedling i Göteborg och Bohuslän uppbär vid förmedling av erbjudandet från Hemnet en ersättning om minst 300 kronor.

## LÄNSFÖRSÄKRINGAR GÖTEBORG & BOHUSLÄN

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Göteborg och Bohuslän tar inte emot några ersättningar från sidotjänster vilka erbjuds säljaren eller tilltänkta köpare.



# 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 ersättningskyldig 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](http://lansfast.se) eller fråga fastighetsmäklaren på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.



### Besiktningen

Innan säljaren tecknar säljaransvarsförsäkringen har en besiktningsman besiktigt 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 föreslaget infortsatt 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.



Gäller från 2018-01-01



### 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.

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

### 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.



## Köparens- och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

### 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 felet 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

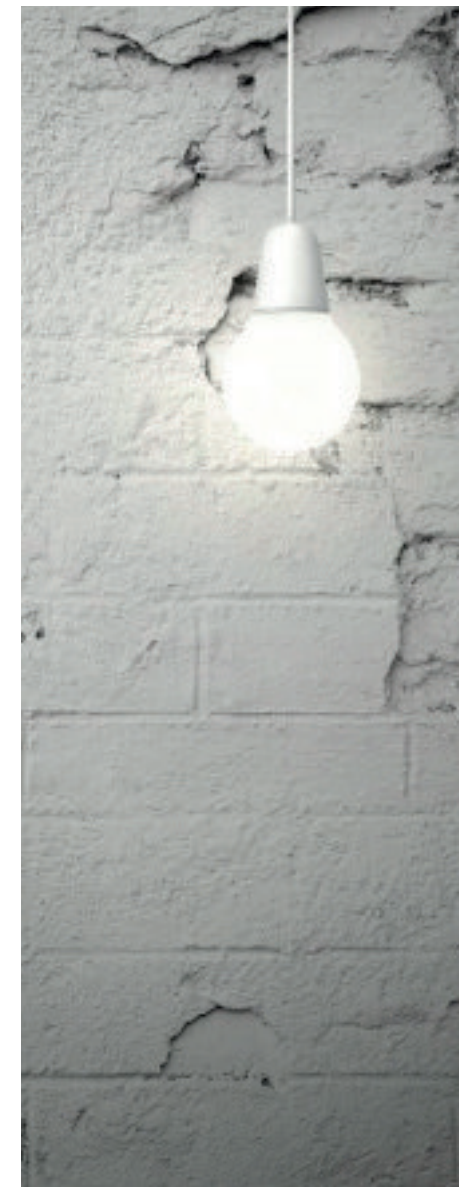
varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen 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 symptom 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.





## Fortsättning Köparens- och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

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.



Vilken egendom ingår i köpet



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, växt- hus, 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 golveläggning)
- Spis
- Kylskåp
- Toalett- och badrumsinredning
- Centraldamm- sugare
- Frys
- Spisfläkt
- Badkar
- Badrumsskåp
- Radiatorer
- Tvättmaskin
- Torkskåp
- Torktumlare
- Mangel
- Duschkabin
- Fönsterbräden
- Ledstång
- Samtliga dörrnycklar
- Markiser
- Persien ner
- Tjuvarlarm
- Brandlarm
- Stege för sotning
- Fönsterluckor
- Innanfönster
- Gnistgaller
- Hatthylla
- Porttelefon





Vad händer nu?

Ansvarig mäklare



Andreas Wagiström

Reg. Fastighetsmäklare

Tel: 031-788 31 10

Mobil: 0768-10 10 20

E-post: andreas.wagistrom@lansfast.se

## Vad gör du om du är intresserad av Valås Parkväg 20?

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?

Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen. Öppen budgivning innebär att spekulanterna lämnar sina bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren.

Mäklaren är skyldig att anteckna buden i anbudsförteckningen/ budgivningslistan, med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen.

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 budet till säljaren.

### Tips

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



**Möndal** Frölundagatan 35D, 431 44 Möndal

Besöksadress: Frölundagatan 35D, Möndal | Telefon: 031-87 88 87

[lansfast.se/molndal](https://lansfast.se/molndal)