

PRÄSTVÄGEN 700

ROMELANDA



Erik Olsson



ROMELANDA

EXKLUSIV
FASTIGHET MED
RELAXAVDELNING!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



315 kvm boyta
Stort dubbelgarageInfart med fjärrstyrda smidesgrindar
Lyxig Spa avdelning
Bubbelpool & Bastu

VÄLKOMMEN TILL PRÄSTVÄGEN 700

Välkommen till Prästvågen 700 – ett unikt tillfälle att förvärva en modern och stilfull villa med fantastiska möjligheter! Här erbjuds en totalrenoverad bostad (2020) med elegant design, högkvalitativa materialval och en genomtänkt planlösning som förenar funktion och estetik på bästa sätt.



Joakim Tevell

Ansvarig mäklare

073-043 84 10



HERMÈS - PARIS

PRÄSTVÄGEN 700

Redan vid entrén möts du av en imponerande rymd, tack vare en takhöjd på hela 5,5 meter i entrédelen och tre meters takhöjd i resten av våningsplanet. De stora glaspartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp, medan de dubbla symmetriska trapporna med stilrena glasräcken leder upp till övervåningen och förstärker den moderna och exklusiva känslan. De stora glaspartierna är dessutom utrustade med fjärrstyrda vertikalkmarkiser av bästa kvalitet. På entréplanet flyter vackra marmorgolv genom hela våningen, medan det öppna köket och vardagsrummet skapar en social och inbjudande atmosfär. Här finns högkvalitativa vitvaror, generösa bänkskivor och en centralt placerad braskamin som skapar extra värme och hemtrevnad.

Ett av husets absoluta höjdpunkter är den lyxiga spa-avdelningen vid gaveln. Här finner du ett harmoniskt relaxrum med öppen spis, saltvattenrenat spa-bad, rymlig bastu och ett helkaklat badrum. De stora glaspartierna kan öppnas upp helt för att sudda ut gränsen mellan inne och ute, perfekt för en avkopplande stund i en privat och naturnära miljö.

Villan har fem rymliga sovrum och erbjuder gott om förvaring och ett rymligt kapprum intill hallen. Flera rum är utrustade med akustikpaneler i taken för optimal komfort. Två stora klädkammare på övervåningen och tre smakfullt helkaklade badrum, ett på varje våningsplan samt ett i spa-avdelningen som bidrar till en genomtänkt och bekväm bostad.

Den insynsskyddade trädgården på baksidan är omgiven av en tät häck och har en stor altan med direktaccess från köket. Här kan du njuta av ljumma sommarkvällar med utsikt över de öppna fälten.

Utöver bostadshuset finns ett dubbelgarage vid

entrén samt en uthyrd liten stuga med vatten och avlopp.

Detta är ett boende som kombinerar elegans, funktion och framtida möjligheter. Välkommen på visning och upplev detta drömboende på plats!

ENTRÉPLAN**ENTRÉ**

En entré som imponerar - elegans, rymd och exklusiva materialval.

Villan välkomnar dig med ståtliga dubbeldörrar som genast skapar en pampig och inbjudande känsla. Hallen öppnar sig upp till övervåningen med en imponerande takhöjd på hela 5,5 meter, vilket ger ett magnifikt första intryck. De dubbla trapporna som leder upp till övervåningen har exklusiva glasräcken av hög kvalitet, vilket förstärker den moderna och lyxiga känslan.

Till vänster om hallen finns ett flexibelt rum som idag används som klädkammare, men som även kan fungera som sovrum eller hemmakontor.

Entréplanet är utrustat med vattenburen golvvärme som ger en behaglig temperatur året runt, och det eleganta marmorgolvet sträcker sig från hallen vidare in i vardagsrummet och köksdelen. En entré som verkligen sätter tonen för resten av denna exklusiva bostad!

BADRUM

Ett stilfullt och lyxigt badrum med genomtänkta detaljer för högsta komfort.

Direkt till höger om hallen möts du av ett elegant, helkaklat badrum där modern design möter funktionalitet. Här finns två rymliga duschar, WC, bidé och ett stilrent handfat. LED-belysning i vattenkranen skiftar färg beroende på vattentemperaturen, vilket ger en både praktisk och estetisk upplevelse.

För extra komfort under nattens timmar är kommoden utrustad med sensorstyrd LED-belysning. Dessutom bidrar en vattenburen handdukstork till en behaglig temperatur och

varma handdukar året runt. Ett badrum som kombinerar lyx och bekvämlighet på bästa sätt!

VARDAGSRUM

Ett vardagsrum som imponerar - rymd, ljus och exklusiva detaljer

Det stora vardagsrummet bjuder på en otrolig rymd med en takhöjd på 3 meter och elegant marmorgolv som sträcker sig från hallen och vidare in i resten av bostaden. Två stora fönster släpper in rikligt med naturligt ljus och erbjuder en fin kontakt med trädgården. För soliga dagar finns fjärrstyrda vertikalkranker som effektivt reglerar ljusinsläpp och hjälper till att behålla en behaglig inomhustemperatur.

Taket pryds av stilfulla akustikpaneler som inte bara bidrar till en sofistikerad estetik utan även förbättrar ljudmiljön i rummet. För en modern och flexibel belysning är taket och köksön utrustade med appstyrda ljuskällor som kan anpassas i olika färger för att skapa rätt stämning vid alla tillfällen.

Tillsammans med entrén och köket utgör detta fantastiska utrymme hela 105 kvadratmeter i en öppen planlösning, vilket ger en luftig och social atmosfär. Den moderna öppna spisen blir rummets naturliga samlingspunkt och bidrar med både värme och en mysig känsla året runt.

Ett vardagsrum där elegans möter funktion, perfekt för både avkoppling och umgänge!

KÖK

Ett kök där elegans möter funktion - stilrent, modernt och välutrustat

Köket präglas av stilrena och klassiska materialval, med mörka skåpsluckor och en vit stenkompositsskiva som ger en tidlös elegans. Den rymliga köksön är en naturlig samlingspunkt och är utrustad med spis, diskho och takmonterad köksfläkt. För en modern touch har både köksön och diskbänken appstyrd belysning med alla färgmöjligheter, vilket skapar en stämningsfull atmosfär oavsett tillfälle.

Längs med väggen löper en lång köksyta med ytterligare en diskho och generöst med förvaring. Alla vitvaror är av exklusiv standard, och längs ena sidan av köket finns en fullstor kyl och frys, en exklusiv vinkyl, samt ugn och mikro i en stilren och praktisk placering. Köket är även utrustat med belysning i lådor för extra bekvämlighet och lyxig känsla.

Härifrån har du även en smidig utgång till baksidan av huset, vilket gör det enkelt att njuta av utomhusmiddagar under sommarhalvåret. Ett kök som kombinerar funktionalitet, stil och den senaste tekniken!

SOVRUM

Ett rymligt och elegant sovrum på hela 20 kvm, utformat för både komfort och stil.

Den generösa garderobsväggen erbjuder gott om förvaringsmöjligheter, medan fönster i två väderstreck skapar ett naturligt ljusflöde som ger rummet en ljus och luftig atmosfär. Taket pryds av akustikpaneler för en behaglig ljudmiljö, och det exklusiva golvet i mörk ekparkett förstärker den lyxiga känslan. En perfekt plats för avkoppling och återhämtning!

KONTOR

Ett stilfullt och flexibelt kontor med exklusiva detaljer

Intill ligger ett rymligt rum på 17,7 kvm som idag används som kontor men lika gärna kan fungera som sovrum. Rummet präglas av en imponerande takhöjd på 3 meter, vilket tillsammans med fönster i två väderstreck skapar en ljus och luftig atmosfär. För en optimal ljudmiljö och elegant estetik är taket utrustat med akustikpaneler, medan den mörka ekparketten ger rummet en exklusiv och inbjudande känsla. Den appstyrda LED-belysningen ger möjlighet att anpassa ljuset efter behov och skapa rätt stämning för arbete eller avkoppling.

Rummet har även en egen utgång till trädgården och parkeringen, vilket ger både smidighet och en extra dimension av funktionalitet. Ett perfekt utrymme för den som söker en flexibel och stilren arbetsmiljö!

TVÄTTSTUGA

Den rymliga tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och tvättställ, samt en egen entré under skyddat tak för smidig tillgång. Det finns dessutom ett tvättnedkast från övervåningen och ett från badrummet intill som leder till tvättstugan.

SPA-AVDELNING

En exklusiv SPA-avdelning för total avkoppling

Den lyxiga SPA-avdelningen erbjuder en harmonisk plats för avslappning och välbefinnande. Med en generös takhöjd på 3,6 meter och ett golv i blankpolerad mörkgrå klinker, skapas en elegant och rofylld atmosfär.

Längs hela väggen löper ett imponerande glasparti som kan skjutas åt sidan för att sudda ut gränsen mellan inne och ute, och skapa en sömlös övergång till baksidan och altanen.

Här finns ett stort relaxrum med öppen spis, perfekt för avkopplande stunder. Det exklusiva SPA-badet med saltvattenrening ger en lyxig känsla och kompletteras av en stor bastu där bastun har appstyrd belysning i alla färger, medan bastukaminen har en stilfull LED-belysning för att skapa önskad stämning.

SPA-avdelningen har även ett helkaklat badrum utrustat med dusch, WC, handfat och en praktisk handdukstork som ger extra komfort.

En exklusiv och genomtänkt SPA-avdelning där design och funktion möts för att erbjuda en förstklassig upplevelse!

ÖVRE PLAN

ALLRUM

Ett rymligt och inbjudande allrum för hela familjen

På övervåningen möts du av ett stort och mångsidigt allrum med en generös golvyta på 48 kvm. Här finns gott om plats för flera soffgrupper, skrivbord och lekhörnor - perfekt för både avkoppling och socialt umgänge.

Glasräcken med appstyrd belysning i valfri färg vetter ner mot entrén och skapar en

imponerande rymd, samtidigt som de eleganta detaljerna förstärker den moderna och exklusiva känslan.

Ett allrum där hela familjen kan samlas, umgås och njuta av hemmets öppna atmosfär!

SOVRUM 2

Stort sovrum med en egen klädkammare för extra förvaring. Här ryms enkelt en dubbelsäng, skrivbord och extra möblemang. Golvyta 22kvm.

SOVRUM 3 & 4

Två rymliga sovrum som båda har plats för en stor säng, skrivbord och garderober. Rummen har golvyta på vardera 16 kvm.

BADRUM

Ett helkaklat badrum med svart granit golv utrustat med dubbelhandfat, dusch, WC och bidé. Smidigt placerat på övervåningen för enkel åtkomst.

ÖVRIGA BYGGNADER

GÄSTSTUGA

På tomten finns även en uthyrd gäststuga med pentry och toalett, vilket ger extra inkomster eller flexibilitet för gäster.

DUBBELGARAGE VID ENTRÉN

På framsidan av fastigheten finns ett stort isolerat dubbelgarage på 57 kvm i utmärkt skick, komplett med en relativt ny luft/luftvärmepump.

Flertalet av byggnaderna har 3-fas uttag för att underlätta användning av maskiner eller laddning av elbil.

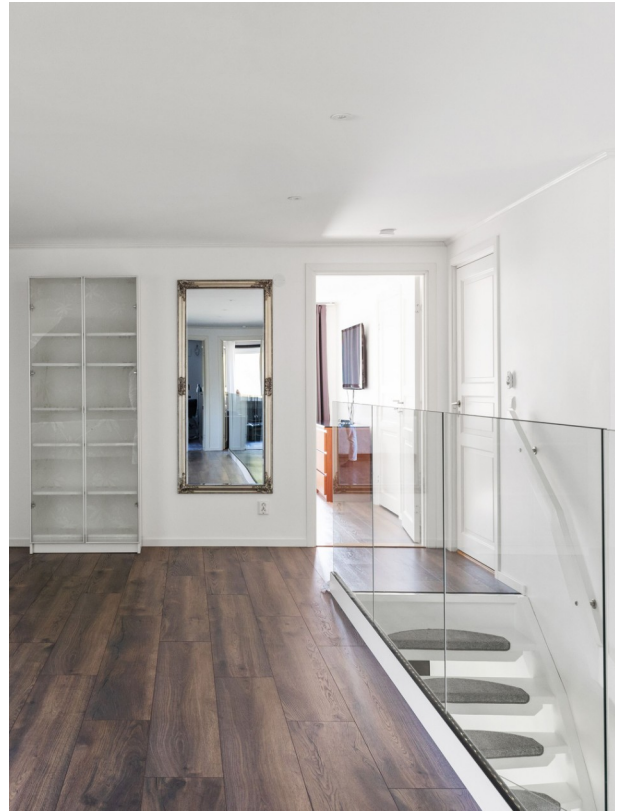






PRÄSTVÄGEN 700











PRÄSTVÄGEN 700

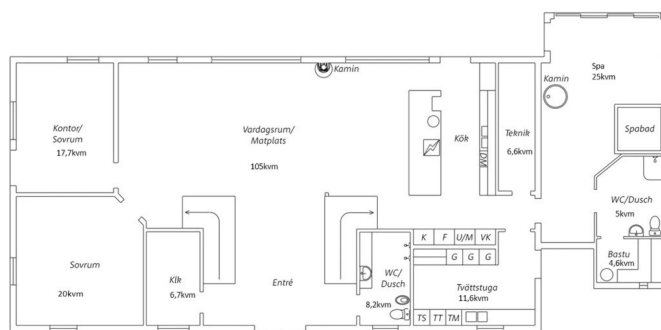


ADRESS:	Prästvägen 700, 44291 Romelanda
FÖRESLAGEN BUDSTART:	7 995 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kungälv
OMRÅDE:	Romelanda
ANTAL RUM:	7 rum varav 5 sovrum
STORLEK:	315 kvm, biarea 58 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	ca 2 450 kvm. Fastigheten är under avstyckning. Ny tomtarea är uppskattad och som köpare kommer man ha viss påverkan för ny dragning. Tomten är idag 11 594 kvm men beräknas vara ca 2 400 - 2 500 kvm efter avstyckning. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för mer information.
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Sanner 1:14
DRIFTSKOSTNADER:	ca 32 195 kr/år (el: 27 261 kr/år, va: 1 136 kr/år, sotning: 698 kr/år, renhållning: 3 100 kr/år) Fastigheten är befriad från fastighetsskatt till och med år 2035 vilket innebär att man slipper skatt om 10 074 kr per år.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.
NUVARANDE ÄGARE:	Leif Thomas Ivarsson

BYGGÅR:	2020
TAXERINGSVÄRDE:	8 420 000 kr varav byggnadsvärde 6 800 000 kr, värdeår 2020, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 320 000 kr
SERVITUT, GA,	Avtalsservitut Elledning
SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Förmån: Avtalsservitut EL-tele-vatten-och avloppsledning, 1482IM-07/4968.1 Förmån: Officialservitut Vattentäkt, vattenledning, 1482-2023/126.3 Last: Avtalsservitut Elledning, 1482IM-13/2159.1 Last: Ledningsrätt Vatten, 1482-96/52.1 Last: Officialservitut Avlopp, 1482-2023/126.2 Last: Officialservitut Väg, 1482-2023/126.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-10-03
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	64 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Vattenskyddsområde (2022-05-16)
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta
STOMME:	Trä och metall
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-glas (1998)
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Enskilt vatten. Enskilt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdreg
RENOVERINGAR:	Fiber anslutet. Lejon vid entré ingår ej i köp.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Dubbelgarage vid entré samt enkel gäststuga med toalett.

PLANRITNING

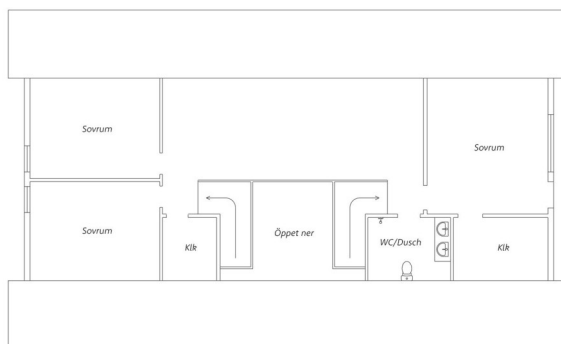
Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

PLANRITNING

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK 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 god kunnet förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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 borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksamats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 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 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare 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 vatten och avlopp, elinstallationer, 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 under tecknas 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 upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar viktigt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner

publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningsningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Gymnasiegatan 2 44248 Kungälv mail@erikolsson.se