



Areal



# SVENSERÖD

LILLA EDET | 65 HA

## **Vi delar gärna med oss av vår kunskap**

Alla vi på Areal är utbildade inom jord eller skog med fötterna stadigt i myllan. Utöver fastighetsmäklare, mäklarassistenter eller auktoriserade redovisningskonsulter är vi allt från agronomer och lantmästare till skogsmästare, jägmästare, skogstekniker och skogsvetare. Under åren har vi haft förmånen att förmedla tusentals jord- och skogsbruksfastigheter. Varje egendom vi förmedlat och varje kund vi samverkat med har lett till nya erfarenheter, djupare insikt och vi har lärt oss en hel del på vägen. På så vis har vi över tid byggt upp en gedigen kunskap om hur vi finner den rätta vägen till en lyckad fastighetsaffär. Vi har även god kunskap om hur ekonomin på bästa vis tas om hand i ett jord- eller skogsbruksföretag. Den kunskapen delar vi gärna med oss av och det gör vi alltid med största tänkbara engagemang. Precis som du har vi ett brinnande intresse för jord- och skogsbruk, jakt, fiske, byggnader och kulturhistoria.



## Mjölkgård utmed Göta Älv

Genom Areal i Vänersborg ges nu möjligheten att förvärva en gård belägen utmed Göta Älv som är inriktad mot mjölkproduktion. Gårdscentrum med bostadshus, mjölkkladugård med plats för 157 mjölkande kor och två Lelyrobotar mm, biobränslepanna, ungdjursstall samt verkstad mm levererar nytta för nuvarande produktionsinriktning. Landarealen uppgår till ca 65 ha och är fördelad över två närliggande skiften och utgörs av ca 51,5 ha åkermark samt ca 2,4 ha betesmark. För er som söker en gård att utveckla ges här en god möjlighet att förverkliga era drömmar.

Välkommen till Svenseröd!



# Innehållsförteckning

---

Bostadsbyggnader sid 8

Ekonomibyggnader sid 12

Mark sid 18

Rättsförhållanden sid 20

Försäljningsförutsättningar sid 24

Kontaktuppgifter sid 26

Köparens och säljarens ansvar sid 28

Kartor sid 30







## Bostadsbyggnader

### Mangårdsbyggnad

Byggnaden är ursprungligen från slutet av 1800-talet och är därefter tillbyggd och ombyggd i etapper. Ursprungligen är byggnaden uppförd med stomme av timmer med tillbyggnader i träkonstruktion. Byggnaden är i 1 ½ plan och uppförd på gjuten platta samt källare. Sadeltak beklätt med glaserat lertegel och veranda mm med, delvis med bandat plåttak. Uppvärmning med ett vattenburet system kopplat till vedpanna belägen i källaren. Sotning sker regelbundet och det är godkänt att elda idag. Avlopp genom trekammarbrunn med efterföljande markbädd.

Enligt fastighetstaxeringen uppgår boytan till 180 kvm. På det nedre planet finns hall, stort kök, badrum med dusch, tvättstuga och walk-in-closet samt kallförråd. Vidbyggt den östra delen av byggnaden finns ett stort isolerat uterum. På det övre planet finns kontor, badrum med dusch/bad, tre sovrum samt en kattvind. I källaren finns pannrum med torkmöjligheter, stort rum för vedförvaring där ved tippas in via vedinkast, en toalett samt ett badrum med dusch samt tvättrum samt ytterligare ett rum till förvaring.

### Vita huset

Äldre byggnaden uppförd i 1 ½ plan med en stomma av timmer på källargrund. Sadeltak beklätt med betongpannor och fasad beklädd med stående träpanel. Avlopp genom trekammarbrunn med markbädd.

Uppvärmning med ett vattenburet system kopplat till en vedpanna. Vedpannan finns i källaren. Sotning sker regelbundet och det är godkänt att elda idag. I byggnaden finns en vedspis, ej i användning.

Boytan uppgår enligt fastighetstaxeringen till 152 kvm med biytor om 35 kvm. På nedre planet finns kök, farstukvist, två sovrum, toalettutrymme ej i bruk samt veranda. Vidbyggt västra långsidan finns en veranda i samband med farstukvisten. På övervåningen finns badrum med dusch, två sovrum, ett allrum samt kattvindar. I källaren finns pannrum samt ett flertal övriga rum till bland annat förvaring.

Byggnaden har idag en lägre standard och används som arbetarbostad och personalutrymmen.

### Energideklaration

Saknas och kommer ej att upprättas av säljaren.

### Brunn

Vatten tas från en djupborrad brunn som är gemensam för hela gården. God tillgång på vatten. Mangan finns i vattnet. Vattenprov finns.









## Ekonomibyggnader

### Mjölkladugård

Dagens mjölkladugård är från 1996 och tillbyggd 2010. Hela byggnaden är uppförd på gjuten platta med stomme i stål och trä. Den äldre delen av byggnaden har betongväggar, ny tillbyggnad har väggar beklädda med plåt. Tak beklädda med plåt. Stalldel för 157 mjölkande kor. Två Lelyrobotar från 2010. Mjölktank från 1996. I byggnaden finns en stalldel med 100 kalvplatser, ladugårdsdel för mjölkande kor, kompressorum, mjölkrum, verkstadsutrymme, lagerutrymme samt utrymme förberett till personalutrymme. Flytgödsel forslas ut till kvadratisk flytgödselbrunn (3 400 m<sup>3</sup>) genom skrapgångar. Gödselbrunnen är från 1996. Fodersystem med mixervagn med körbart foderbord, Keenan Mf340. Byggnadsyta om 2 454 kvm.

Vid den norra delen av byggnaden finns en stor hårdgjord yta som används till förvaring.

### Ungdjursstall och plansilo (Svenseröd 1:1)

Byggnaden är från 1990-talet. Stålbyggnad uppförd på en gjuten platta. Plåttak och plåtfasad. El och vatten finns indraget. Enklare betonginredning. Djupströbädd i byggnaden. Körbart foderbord. Ca 350 platser. Byggnaden har en byggnadsyta om 2 275 kvm.

I anslutning till byggnaden finns en plansilo i betongkonstruktion med fyra fack. Lagringskapacitet om ca 1 000 kubik per fack. Anläggningen är från sent 1990-tal. Väster om plansilon finns hårdgjorda ytor för effektiv mottagning.

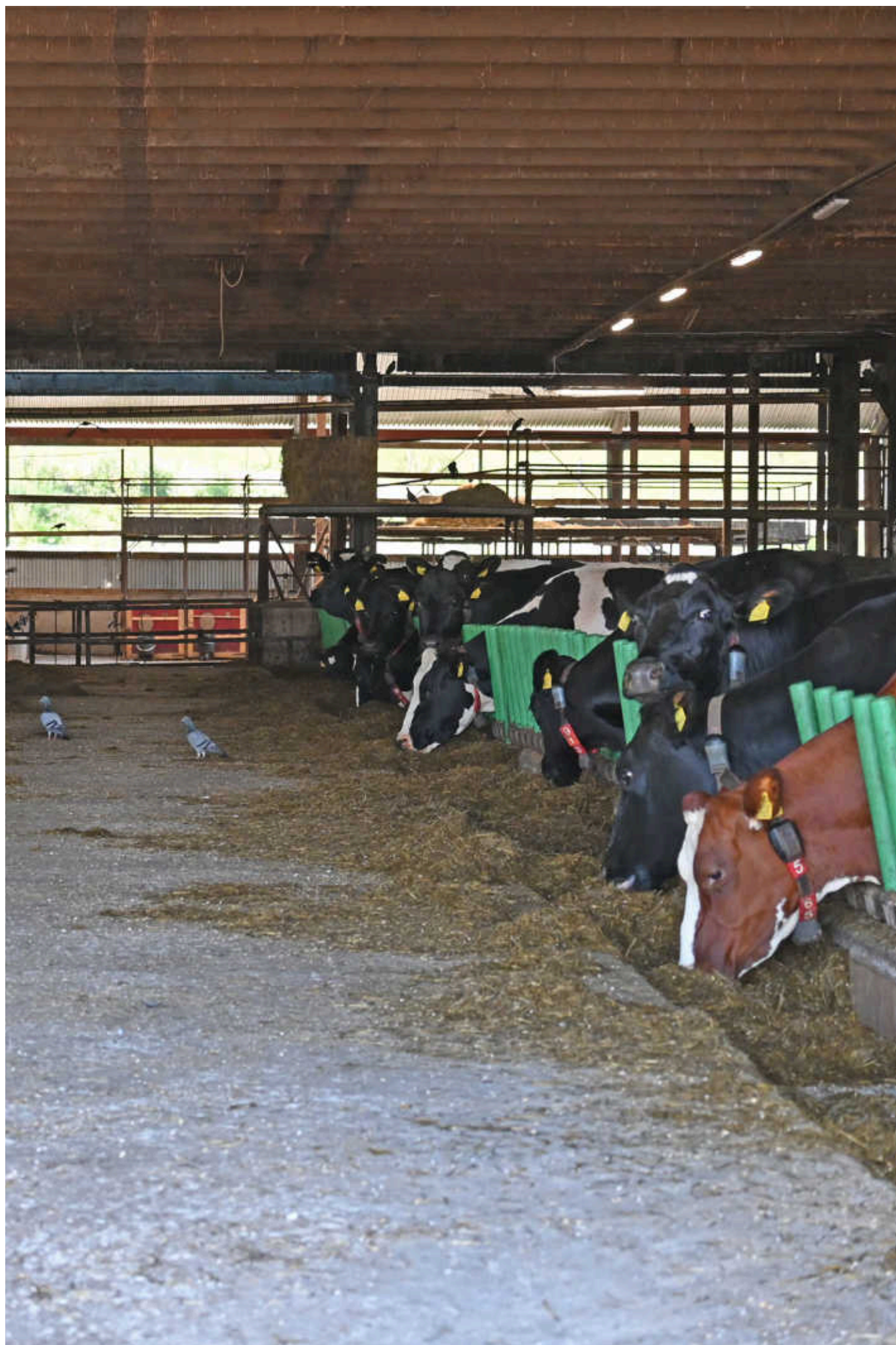
### Verkstad

Byggnaden är uppförd på gjuten platta. Stomme från 1950-talet och därefter till- och ombyggd. Byggnaden används idag som maskinhall och verkstad. Byggnadsyta om 570 kvm varav verkstadsdel med måtten om ca 10 x 30 meter.

### Biobränslepanna

Byggnaden uppfördes 2025. Stålkonstruktion på gjuten platta. Alcon Alheat modell 2030 BA, 500 Kw panna. Vattenburen värme via kulvert leds till spannmålstorken för torkning av spannmål. Pannan har kapacitet att värme även bostadshus, verkstad mm.







### Spannmålsanläggning

Byggnaden är ursprungligen från 1950-talet. Hela byggnaden är uppförd på gjuten platta. Bärande konstruktion med stolpverk i trä samt timmer, delvis murade väggar. I byggnaden finns en torkanläggning från 1986, kontinuerlig tork (Mica). Tippgrop med ny elevator (Akron, 2026). Vidare finns det i byggnaden planlager med mått om 9 x 23 meter samt även fem stycken stålsilos om totalt 120 m<sup>3</sup> för lagring av spannmål. I byggnaden finns även en spannmålskross (Valskross, modell Nirvana K600-7,5 Kw). Denna finns ovanför tippgropen. Byggnadsyta om ca 395 kvm.

### Gödselbrunnar

Rund fastgödselbrunn rymmer 800 m<sup>3</sup>. Anläggningen är från 1980-talet.

Fyrkantig flytgödselbrunn om ca 3 400 m<sup>3</sup>. Anläggningen är från 1996.

### Jordkällare med påbyggnad

På tomten intill mangårdsbyggnaden ligger en äldre stensatt jordkällare med påbyggnad ovan. Påbyggnaden är ombyggd till arbetarbostad. Påbyggnaden är uppförd i 1 plan i träkonstruktion. Sadeltak beklätt med plåt och fasad beklädd med stående träpanel. Avlopp gemensamt med mangårdsbyggnaden. Uppvärmning med element. Boytan uppgår enligt fastighetstaxeringen till 60 kvm.

### Övriga byggnader

Vidare finns det på brukningscentrum några övriga ekonomibyggnader. Ett garage, vedförråd, jordkällare med magasin ovan samt äldre hönsbarn intill verkstadens östra sida.

Vid vedförrådet har förberetts med el samt hårdgjord yta för att i framtiden kunna bearbeta ved. Det finns även en carport för exempelvis hjullastare eller husbil vidbyggt den östra långsidan











## Mark

### Åker- och betesmark

Till gården hör det ca 51,5 ha åkermark som ligger väl samlade i två skiften. Jordarten utgörs överlag av mellanleror. Marken är täckdikad med ett äldre system. Markkartering är upprättad 2022 vilken överlag visar på goda värden, kartering ligger tillgänglig på Areal's hemsida. Betesmarken omfattar ca 2,4 ha.

I ett torrare klimat ligger gården strategiskt med sin närhet till Göta Älv. Att bevattna åkermark klassas som en vattenverksamhet. Beroende på omfattning behövs antingen tillstånd alternativt en anmälan. För mer information, kontakta någon av handläggarna.

### Jakt

I området finns förekomst av dovhjort, vildsvin, älg och rådjur i varierande omfattning. Detta utöver övrigt småvilt.

### Anmälningspliktig verksamhet idag

Gården har tillstånd för upp till 400 djurenheter.







## — Rättsförhållanden —

### **Fastighet**

Område av fastigheterna:

Lilla Edet Svenseröd 1:1

Lilla Edet Svenseröd 3:5

Lilla Edet Svenseröd 3:6

Lilla Edet Amneröd 2:11

Fastigheten Lilla Edet Svenseröd 3:6 ägs av Eivor Eriksson (1/2) och Lars-Otto Eriksson (1/2).

### **Areal**

Areal uppskattas på ortofoto till 65,35 ha

### **Ägare**

Fastigheterna Lilla Edet Svenseröd 1:1, Lilla Edet Svenseröd 3:5 och Lilla Edet Amneröd 2:11 ägs av Eivor Eriksson.

### **Taxeringsvärde**

Går ej att fastställa då försäljningsobjektet utgör område av fastigheter.







### **Inteckningar/lån**

Med försäljningsobjektet följer penninginteckningar om totalt 12 000 000 kr.

Inga lån skall övertas av köparen.

### **Servitut/nyttjanderätter m.m.**

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör de olika fastigheterna:

Lilla Edet Svenseröd 1:1

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Väg, Officialservitut, Last, 1562-55.1

Väg, avloppsledning, Officialservitut, Last, 15-VÄY-724.1

Väg, Officialservitut, Last, 1562-207.1

Väg, avloppsledning, Officialservitut, Last, 15-VÄY-735.1

Utrymme, Officialservitut, Last, 1562-548.2

Väg, Officialservitut, Last, 1462-2018/23.2

Avlopp, Officialservitut, Last, 1462-634.2

Väg, Officialservitut, Last, 1462-634.1

Väg, Officialservitut, Last, 1462-178.1

Avlopp, Officialservitut, Last, 1462-178.2

Väg, Officialservitut, Last, 1462-354.1

Väg, Officialservitut, Last, 1462-102.1

Tele, Ledningsrätt, Last, 1562-246.1

Vattenledning, Officialservitut, Last, 1462-201.2

Lilla Edet Svenseröd 3:5

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Avlopp, Officialservitut, Last, 1462-383.2

Tele, Ledningsrätt, Last, 1562-246.1

Lilla Edet Svenseröd 3:6

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Tele, Ledningsrätt, Last, 1562-246.1

Lilla Edet Amneröd 2:11

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Väg, Officialservitut, Last, 1462-383.1

Avloppsledning mm, Avtalsservitut, Last, 15-IM2-86/10494.1

Tele, Ledningsrätt, Last, 1562-246.1

### **Inskrivningar**

Följande inskrivningar finns inskrivet i de olika fastigheterna:

Lilla Edet Svenseröd 3:5

Ändamål, Akt, Typ

Avverkningsrätt, D-2018-00533672:1, Avtalsnyttjanderätt

Lilla Edet Svenseröd 3:6

Ändamål, Akt, Typ

Fiske, 75/8248, Avtalsnyttjanderätt

Avverkningsrätt, D-2018-00533672:1, Avtalsnyttjanderätt

Lilla Edet Amneröd 2:11

Ändamål, Akt, Typ

Fiske, 75/8243, Avtalsnyttjanderätt

Avloppsledning mm, 86/10494, Avtalsservitut

Avverkningsrätt, D-2018-00533672:1, Avtalsnyttjanderätt



### Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten Lilla Edet Svenseröd 1:1 har ett skattetal om 1 3/4 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter mm:

Namn, Ändamål

Lilla Edet Svenseröd S:2, Vägar

Lilla Edet Hålt GA:1, Väg

Lilla Edet Svenseröd GA:1, Väg, vändplats samt upplagsplats

Kungälv Svartedalen GA:4, Väg

Fastigheten Lilla Edet Svenseröd 3:5 har ett skattetal om 1/8 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter mm:

Namn, Ändamål

Lilla Edet Svenseröd S:2, Vägar

Lilla Edet Hålt GA:1, Väg

Fastigheten Lilla Edet Svenseröd 3:6 har ett skattetal om 1/8 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter mm:

Namn, Ändamål

Lilla Edet Svenseröd S:2, Vägar

Lilla Edet Svenseröd GA:5, Väg

Lilla Edet Hålt GA:1, Väg

Fastigheten Lilla Edet Amneröd 2:11 har ett skattetal om 1/4 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter mm: LOTTEN LITT C (AKT 15-VÄY-675).

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Inom försäljningsobjektet finns följande fornlämningar mm:

Lämningstyp, Nr, Typ

Boplats, L1963:1287, Fornlämning

Boplats, L1963:1867, Fornlämning

### Pågående lantmäteriförrättningar

Säljarna har under sommaren 2026 ansökt om en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering mm). Som en del i denna lantmäteriförrättning kommer områden av fastigheterna Lilla Edet Svenseröd 3:5, Lilla Edet Svenseröd 3:6 och Lilla Edet Amneröd 2:11 föras över till fastigheten Lilla Edet Svenseröd 1:1 (försäljningsobjektet). Från fastigheten Lilla Edet Svenseröd 1:1 kommer det vidare att styckas av fastigheter samt genom fastighetsreglering flytta markområden till andra fastigheter. Försäljningsobjektets omfattning, så som det kommer att se ut efter genomförd lantmäteriförrättning, framgår av bilagd kartbild i denna handling. Lantmäteriförrättningen bedöms vara klar under kvartal 1 2027. Kostnaden för lantmäteriförrättningen (fastighetsregleringen mm) betalas av säljaren.

Förrättande lantmätare kommer i samband med lantmäteriförrättningen fördela andelar i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar så som denne finner lämpligt. Hälften av Mantalen i fastigheten Lilla Edet Svenseröd 1:1 kommer att följa med försäljningsobjektet.

### Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd.

## Försäljningsförutsättningar

### Förfarande

Fastigheten försäljes genom öppen anbudsgivning.

Öppen anbudsgivning innebär att intressenter som inkommit med skriftligt anbud får veta nivå på högsta anbud samt antal ingivna anbud.

Anbud skall inges skriftligen via e-mail eller post och lämpligast på bifogad blankett, därtill skall bankreferens eller motsvarande lämnas.

Eventuella villkor från anbudsgivare skall framgå av anbudet.

Efter anbudstidens utgång vidtar slutbudgivning mellan de, av säljaren godkända, anbudsgivare som inkommit med anbud och önskar delta.

### Buddag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Vänersborg tillhanda senast tisdagen den 12 januari 2027.

### Fri prövningsrätt

Säljarna förbehåller sig dock fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna. Ett lämnat anbud på fast egendom är inte bindande. Köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpehandling.

### Villkor

Förutsättningarna för försäljningen framgår av denna beskrivning samt eventuell tilläggsinformation. 10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

### Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

För vidare information om undersökningsplikt mm se bilagt informationsblad.

Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkrafts-etableringar i området.

### Råd

Behöver du hjälp med att tolka skogbruksplan, förstå EU-stödregler, skattefrågor, upprätta skriftlig boendekostnads-kalkyl mm – kontakta ansvarig mäklare så får du hjälp.

### Friskrivning

En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.

### Prisidé

Fastigheten säljs med en prisidé om 20 000 000 kr.

### Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.



### **Städning**

Ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. Bostadshus överlåtes i grovstädat skick. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

### **Visning**

Visning av fastighetens byggnader sker enligt överenskommelse med undertecknad fastighetsmäklare.

Besiktning av mark sker på egen hand efter anmälan till undertecknad fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, djur och växande gröda.

### **Vägbeskrivning**

Fastigheten är belägen mellan Kungälv och Lilla Edet, på den västra sidan av Göta Älv.

Adress är Svenseröd Svenseröd 209, 463 93 Västerlanda.





Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvarar ej. Ej heller för händelse som ägaren eller Areal icke kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren och/eller Areal förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån de anser erforderligt, utan särskilt meddelande.

Copyright: Areal i Sverige AB, 2026 Text: Åke Carlsson och Marcus Hallenberg Foto: Åke Carlsson och Marcus Hallenberg  
Layout: Moa Linder © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

## Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Vänersborg

### Ansvarig mäklare



**Åke Carlsson**

Skogstekniker  
Reg. fastighetsmäklare  
070-363 56 35  
ake.carlsson@areal.se



**Marcus Hallenberg**

Ekonomagronom  
Reg. fastighetsmäklare  
070-625 98 03  
marcus.hallenberg@areal.se



## Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick, budgivning mm

### 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, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte borde 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 svårtillgängliga utrymmen och områden av fastigheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fukt- och rötskador samt sättningar och andra skador i grunder på byggnader, vatten- och avloppsanläggningar, fastighetsgränser och virkesförråd, skador på växande skog, tillgång till skogsvägar, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, grundförhållanden mm.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudet 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. Köparen måste räkna med 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 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 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, dvs 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 att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul.

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 köpargenombgång. 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 oederligt 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.

### **Information om budgivning**

Ett bud (ibland används även benämningen anbud) är inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några

krav. Mäklaren skall ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren och det gäller även om ett bud lämnats på ett sätt som inte motsvarar det som bestämts. Det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte, inte mäklaren. Mäklaren ska informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren men också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren behöver heller inte motivera sitt val av köpare. Vidare är säljaren inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Som spekulant kan man inte heller räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

En fastighetsmäklare är skyldig enligt lag att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter namn, kontaktuppgifter samt bud med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella villkor om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

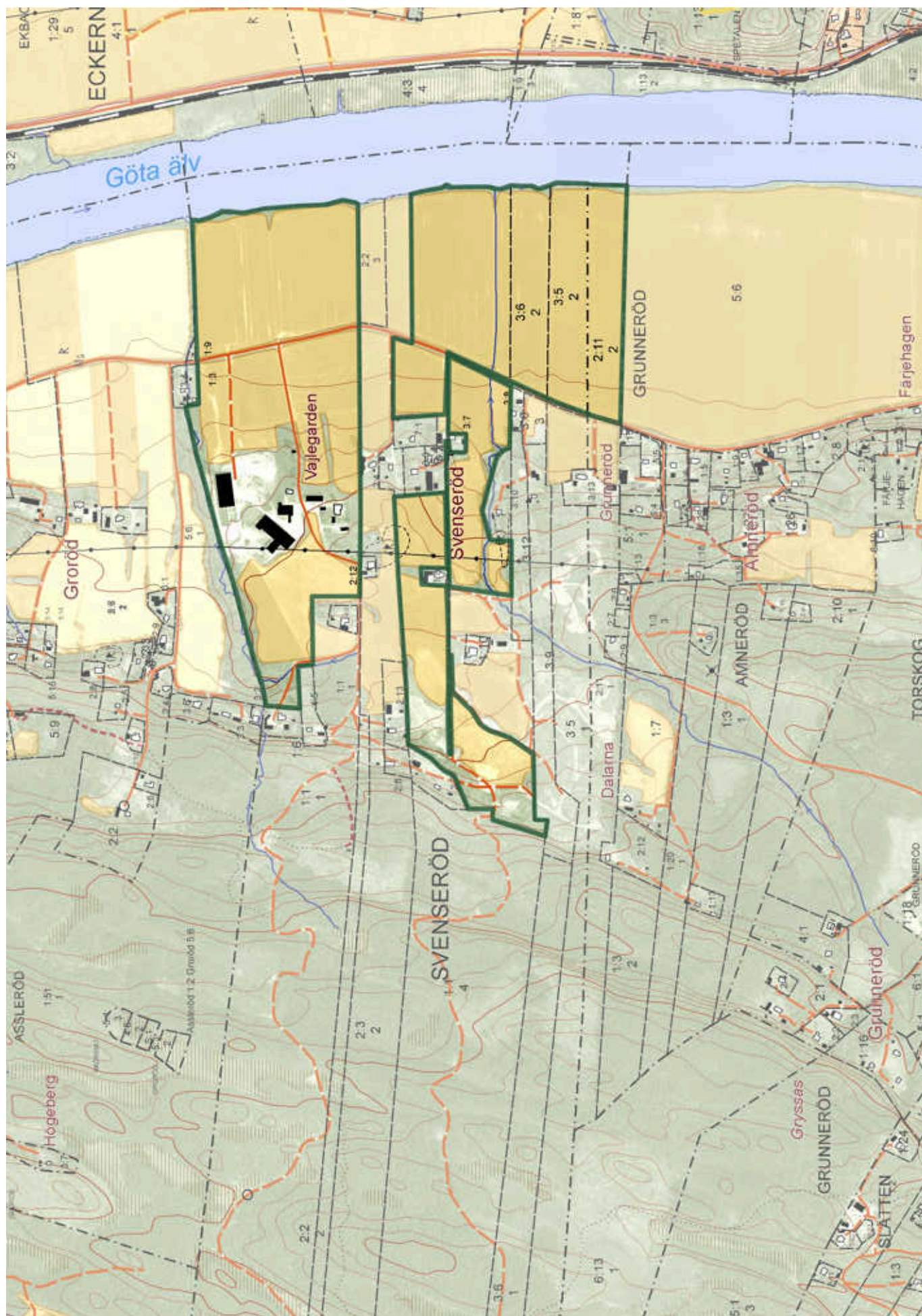
### **ID-kontroll**

ID-kontroll av köparen kommer att ske före köpehandlingens undertecknande med hänvisning till "Lag om åtgärder vid penningtvätt".

### **Upplysning om sk sidoverksamhet**

Ansvarig fastighetsmäklare förmedlar annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB och erhåller för denna förmedling en ersättning enligt vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete>







[illegible]

[illegible]



