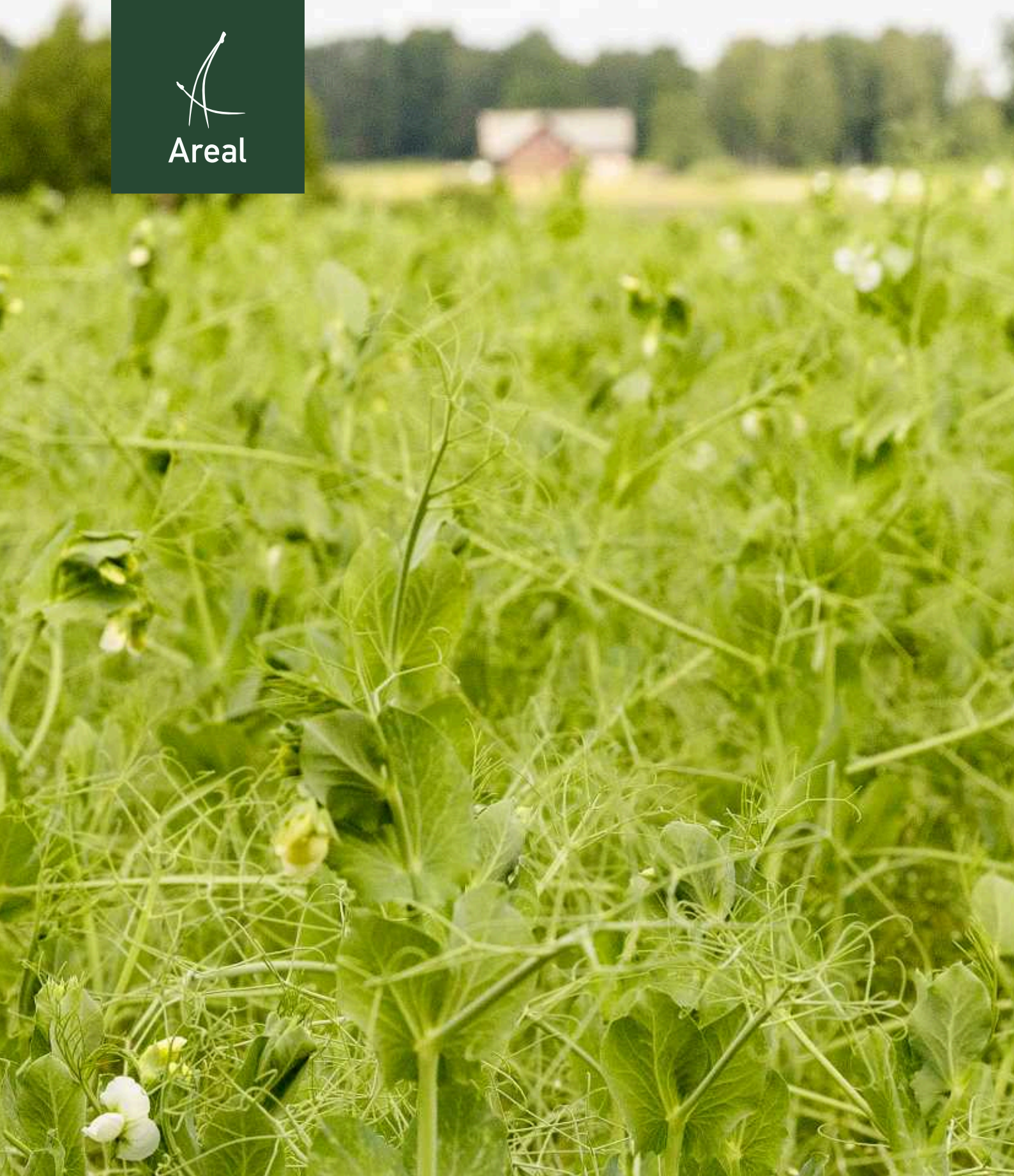




VIDARSGÅRDEN

ÖREBRO | 40 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.



Gård i Rinkaby med fina åkerarealer

I det bördiga slättlandskapet kring Rinkaby är Vidarsgården belägen.

Gårdscentrum kantas av den egna åkermarken som omgärdas av innehavets skogsmark i söder och öster. Norr och nordväst om gården finns ytterligare fyra åkermarksskiften med goda produktionsförhållanden. Fastigheten domineras av åkermark, ca 34 ha. Därtill tillkommer ca 4 ha produktiv skogsmark med skog i gallrings- till slutavverkningsbar ålder. Resterande areal utgörs av övrig mark, i huvudsak mark som betjänar gårdscentrum.

Vidarsgården är trevligt belägen, enskilt men ändå i utkanten av bygemenskapen som Rinkaby erbjuder. Tillsammans med grannfastigheten i norr utgör gården ett av områdets äldsta boställen.

Byggnationen utgörs av en bostadsbyggnad med kvarvarande äldre karaktär, en större ekonomibyggnad samt i övrigt betjänande uthus som ramar in bostadsbyggnaden på ett förtjänstfullt vis.

Brukad åkermark är upplåten enligt skriftligt ettårsavtal. Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen.

Fastigheten erbjuder även en fin andel i Glanshammars häradsallmänning som genererar en årligt återkommande intäkt. De senaste fyra årens intäkt från andelen har varierat mellan ca 38 000 kr till ca 63 000 kr per år.

Välkommen på visning av Vidarsgården med tillhörande jord och skog!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader - s. 6

Ekonomibyggnader - s. 10

Skog och mark - s. 11

Rättsförhållanden - s. 16

Försäljningsförutsättningar - s. 20

Kontaktuppgifter - s. 22

Köparens och säljarens ansvar - s. 24

Kartor - s. 26



Bostadsbyggnader

Bostadsbyggnaden

Densamma är uppförd under 1800-talet och totalrustades under 1960-talet. Byggnaden är uppförd i 2-plan med timmerstomme på torpargrund. En mindre tillbyggd del är uppförd på gjuten grund med stomme av träregelverk. Taket belagt med lertegel samt med plåt på tillbyggd del. Utvändigt är byggnaden delvis beklädd locklistpanel och imiterad locklistpanel. Fönster utgörs av kopplade 2-glas. Ventilation, självdrag. Vatten från grävd brunn. Avlopp till 3-kammarbrunn med tillhörande infiltrationsanläggning. Anläggningen är gemensam med två grannfastigheter.

Uppvärmning från bergvärmepanna (2005) mot radiatorer. Fiber finns anslutet. Boyta enligt taxeringen om 175 kvm. Byggnadsarea på mark, inklusive lägre tillbyggd del, om ca 115 kvm.

Nedre plan består av hall, kök (spisugn med filterfläkt, ho, diskmaskin, kyl och kallskafferi), tvättstuga med groventré (bergvärmepanna, tvättmaskin och torktumlare samt toalett med handfat och wc), vardagsrum (med öppen spis) samt allrum. Utanför hallen finns utgång till farstukvist med intilliggande, brädlagd, uteplats.







Övre plan utgörs av hall, sovrum, garderobsutrymmen, badrum (handfat, bidé, wc, dusch samt eluppvärmd bastu) samt ytterligare två sovrum. Mot öster finns även utgång till en balkong utan räcken.

Vedboden

Intill bostadsbyggnaden finns en bod uppförd i timmer under tak belagt med betongpannor. Byggnaden inrymmer vedbod samt två bräddlagda förrådsutrymmen.

Byggnadsarea på mark om ca 55 kvm.

Gamla bykstugan

Intill vedboden finns en gammal bykstuga uppförd i timmer under tak belagt med betongpannor. Utvändigt är byggnaden beklädd med locklistpanel. Halva byggnaden står över fastighetsgränsen, norrut. Planlösningsmässigt

är byggnaden delad (i nord-sydlig riktning) i två utrymmen varav det ena disponeras av grannen, över fastighetsgräns och det andra disponeras likvärdigt av säljaren, över fastighetsgräns. Säljarens rum inrymmer ett före detta bykutrymme utan berett underlag. Total byggnadsarea på mark om ca 38 kvm, varav ca 19 kvm bedöms ligga inom säljarens fastighet.

Uterummet

Intill bostadsbyggnaden finns ett uterum uppfört i trä under tak belagt med pannplåt. Utvändigt är byggnaden beklädd med locklistpanel. Byggnaden inrymmer ett oisolerat, inglasat uterum. Byggnadsarea på mark om ca 19 kvm.





Övrig tomtbyggnation

På tomten söder om bostadsbyggnaden finns även ett växthus uppfört med väggar och tak av kanalplast. Byggnadsarea på mark om ca 12 kvm. Väster om bostadsbyggnaden finns även en stenväld jordkällare uppförd.

Energideklaration och byggnadsbesiktning

Säljaren kommer inte att upprätta energideklaration eller byggnadsbesiktning innan fastighetsöverlåtelsen. I köpekontraktet kommer det skrivas in en klausul att en köpare inte kan upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad efter fastighetsöverlåtelsen.

Driftskostnader

Uppgifterna bygger på säljarens totala kostnader (ett

hushåll med 1-2 personer) för fastigheten det senaste året. Årlig elförbrukning enligt nedan är beräknat på ca 18 000 kWh.

El: 36 000 kr/år (inklusive nätavgift, huvudsäkring 25 A).

Sophämtning: 3 200 kr/år (tömning av två kärl).

Fiber: 6 000 kr/år.

Avlopp: 1 500 kr/år (gemensamt för tre hushåll/fastigheter, grannar).

Sotning: 600 kr/år (ej inklusive besiktning och brandskyddskontroll).

Vägar: 400 kr/år (0,4 % i Rinkaby-Esplunda vägsamfällighet).

Försäkring: 15 000 kr/år (inklusive näringsdel och fordon).

Totalt: 62 700 kr/år eller ca 5 225 kr/månad.





Ekonomibyggnader

Ladugården och logen

Ladugården är uppförd med uppmurad och putsad stomme som utvändigt delvis brädfodrads. Logdelen och övriga delar är uppförd med brädfodrad trästomme. Taket är belagt med eternit och plåt. Den före detta ladugårdsdelen är omgjord till en gjuten verkstadsdel, före detta hönshus samt bilgarage och förrådsutrymmen på gjutet underlag. Centralt i byggnaden finns en logdel uppförd med gjutet, brädlagt eller ej berett underlag. Längst åt öster finns en äldre tork (1950) med oljeeldad panna. Lagring har skett i träfickor.

Bakom torken finns även ett före detta fårstall och vagnslider. Dessa är tillbyggda logen med brädfodrad trästomme under tak belagt med plåt. Intill fårstallet finns även en extra grävd brunn. Byggnadsarea på mark om ca 600 kvm, inklusive lägre delar.





Skog och mark

Åkermark

Innehavet utgörs av ca 34 ha brukad åkermark enligt säljarens uppgifter om areal. Detta överensstämmer väl med Skogshubbens arealanalys som visar på ca 31 ha åkermark, ca 2 ha övrig öppen mark samt ca 2 ha åkermark under kraftledning. Mätningar av bedömd brukad areal på ortofotokarta är även den bedömd som likvärdig.

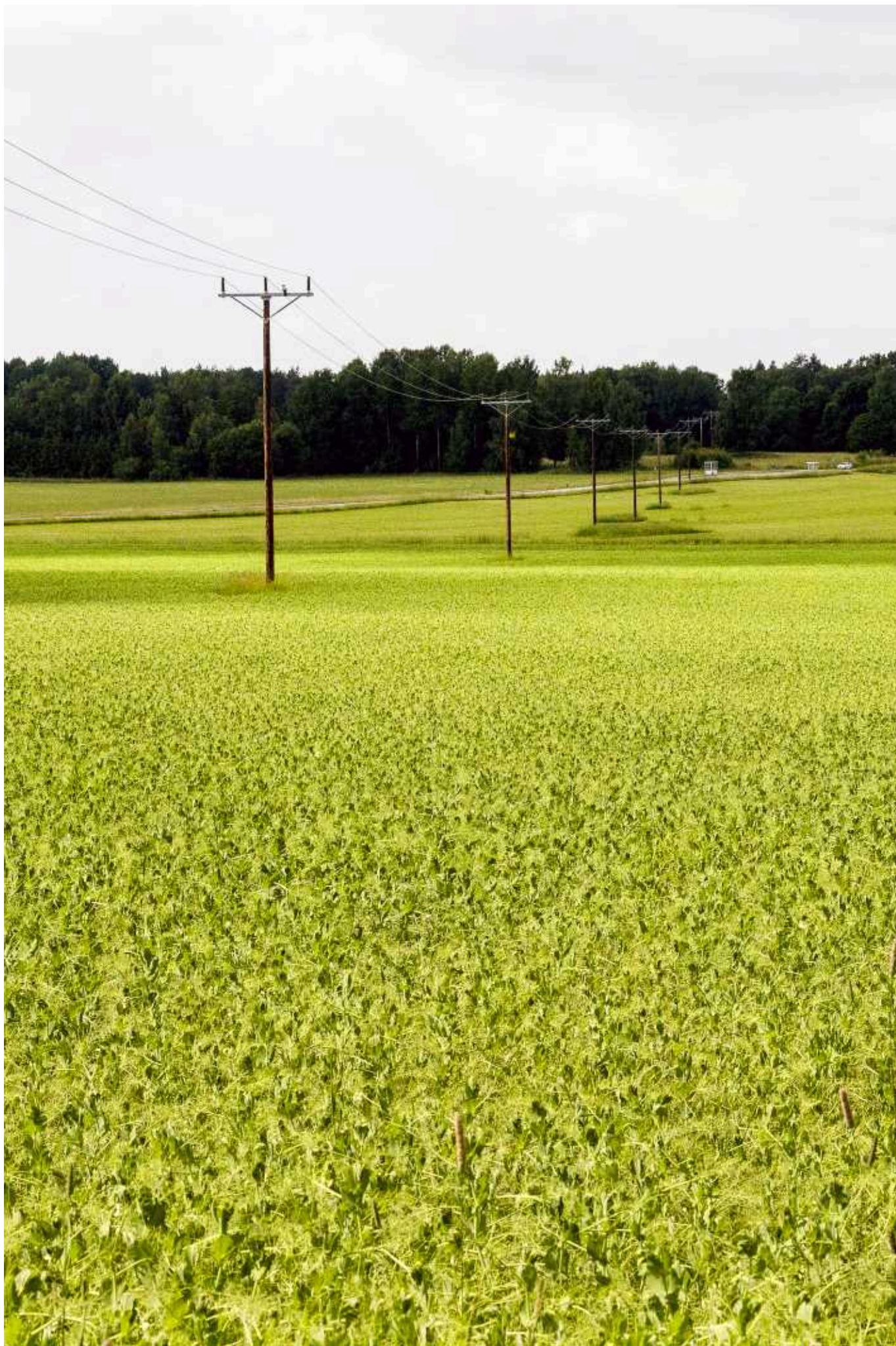
Markerna brukas av en arrendator enligt skriftligt jordbruksarrende, ettårigt. Upplåten areal enligt arrendeavtalet är 34 ha. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av detaljer i ingånget avtal.

Markerna har under 1960-talet genomgående systemtäckdikats. Därefter har endast behovsdikningar utförts. Jordarna bedöms överlag ha tillfredställande dränering enligt säljaren.

Jordart, dominans av lera, enligt säljaren. Enligt SGU:s översiktliga markkartering domineras jordarna av lera med sandinslag mot högre partier samt inslag av mulljordar mot lägre partier.

Markerna ingår i Gränsjö-Mäjsta dikningsföretag av år 1956, Ävestaåns torrlägningsföretag av år 1884, Esplunda och Sjögesta med flera byar markavvattnings-







företag samt i Hjälmarens och Kvismarens sjösänkning. Utdebitering utgår vid behov av åtgärd. Enligt jordägaren har ingen utdebitering skett i närtid för gemensam markavvattnings.

Skogsmark

Skogen saknar aktuell skogsbruksplan eller annan likvärdig skogsinventering. Uppgifter om skogen bygger på uppgifter från Skogshubben med laserscanningdata från 2023-04-15, teoretiskt framskriven till 2026-08-06.

Den produktiva skogsmarken på fastigheten uppgår ca 4,4 ha enligt Skogshubbens analysverktyg.

Skogen domineras av äldre skog med inslag av yngre gallringsskog. Yngre skog domineras av gran. Den äldre

skogen utgörs av en blandskog med såväl äldre barr- som lövträd.

Fastighetens skogsinnehav är rationellt samlat i en sammanhängande enhet, dock splittrat av mellanliggande inägomark. Tillgången till väg är god och inga långa transportavstånd i skogsmark förekommer i samband med skogliga åtgärder. Inga större, naturliga, drivningshinder föreligger på innehavet.

För mer information om skog och skogsmark, kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av analysen från Skogshubben. Observera att densamma inte bygger på fältinventering eller fysiska inmätningar. Uppgifter om volym stående skog och övriga skogliga parametrar innehåller därför en viss osäkerhet.





Nyckelbiotoper och naturvärden

Fastigheten berörs ej av nyckelbiotoper eller naturvärden som finns registrerade i myndigheternas öppna arkiv. För mer information om offentligt registrerade nyckelbiotoper och naturvärden i närområdet, se Skogsstyrelsens hemsida. Använd verktyget "Skogens pärlor".

Jaktmöjligheterna anses på det stora hela vara begränsade till smyg- och vakjakt på grund av närheten till omkringliggande byggnation.

Fastigheten saknar registrerad fiskerätt enligt fastighetsregistret.

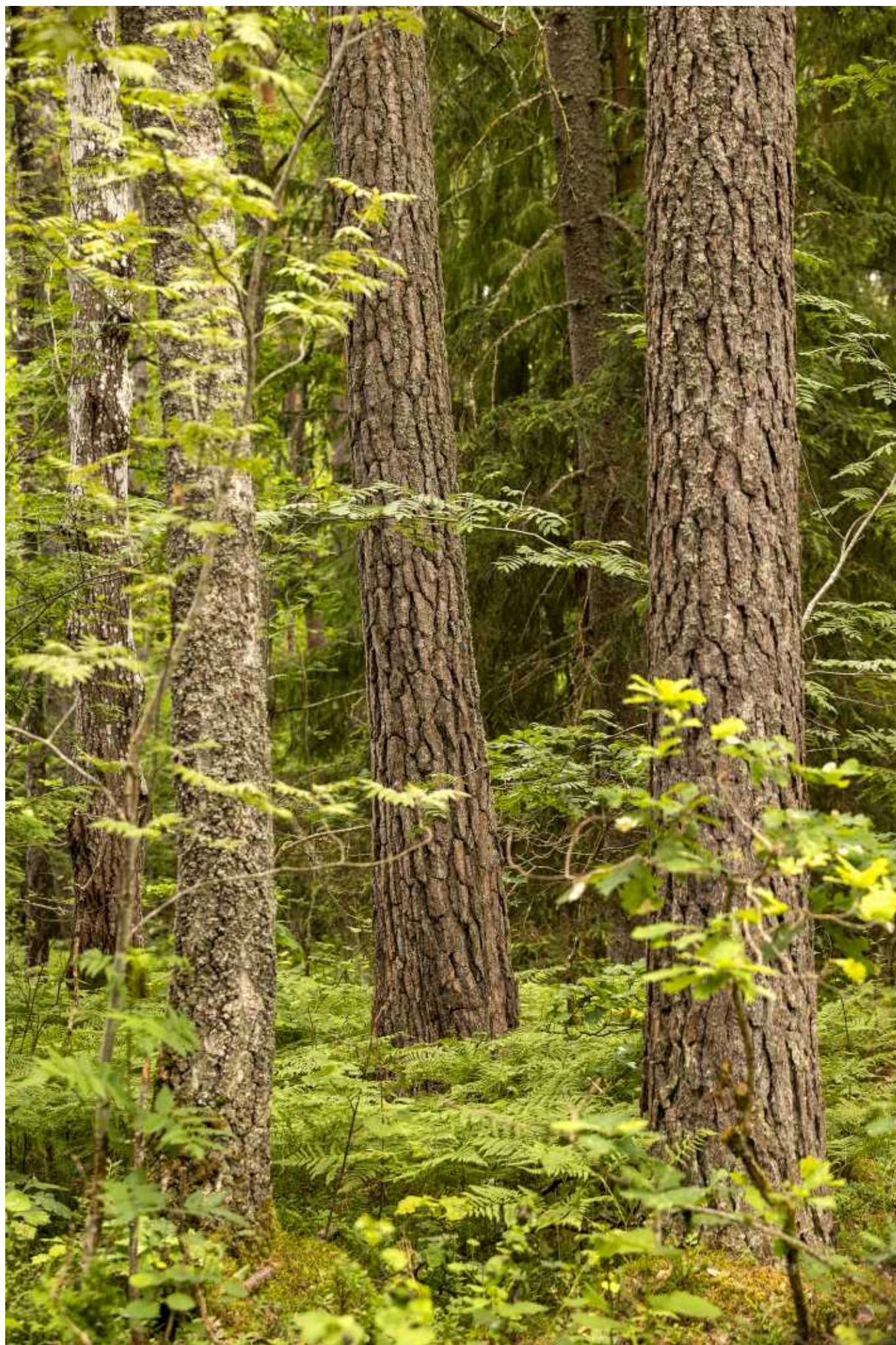
Jakt

Jakträtten övergår till köparen på tillträdesdagen.

Markerna ingår Frövi ÄFO samt delvis i Kåglans ÄSO och KSO.

Jaktbart vilt är älg, kronhjort, dovhjort, vildsvin, rådjur och annat småvilt.







Rättsförhållanden

Fastighet

Örebro Rinkaby 3:10.

Rinkaby församling. Örebro kommun.

Ägare

Vidar Sandvall, 1/1-del.

Areal

Areal enligt fastighetsregistret är 38,7648 ha.

Areal enligt fastighetskartan (Metria) är 39,7 ha.

Arealfördelning enligt Skogshubbens markanalys är,
Produktiv skogsmark: 4,4 ha.

Åkermark (inklusive mark under kraftledning) och övrig
öppen mark: 34,9 ha.

Vägrmark och övrig mark: 0,4 ha.

Totalareal enligt Skogshubben: 39,7 ha.

Taxeringsvärden

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet
(typkod 120). Taxeringsår 2026. Taxeringsvärden enligt
nedan.

Skog: 357 000 kr.

Skogsimpediment: 4 000 kr.

Åkermark: 2 654 000 kr.

Ekonomibyggnad: 590 000 kr.

Småhusbyggnad: 1 959 000 kr.

Småhusmark: 515 000 kr.

Summa: 6 079 000 kr.

Inteckningar/lån

Fastigheten berörs av tre penninginteckningar om totalt
1 283 500 SEK. Samtliga av dessa utgörs av datapantbrev.

Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter mm

Fastigheten berörs av 21 inskrivna laster enligt
fastighetsregistret. Se nedan.

Avtalsnyttjanderätt avseende tele, last (akt: 73/2171).

Avtalsservitut avseende avloppsbrunn, last. Förmån för
Örebro Rinkaby 3:9 (akt: 18-IM1-88/2699.1).

Ledningsrätt avseende tele, last. Ledningshavare:
Televerket (akt: 1880-85/23.1).

Ledningsrätt avseende vatten och avlopp, last.

Ledningshavare: Örebro kommun (akt: 1880-3832.1).

Avtalsservitut avseende avloppsbrunn, förmån. Last för
Örebro Rinkaby 3:9 (akt: 18-IM1-88/2698.1).

Officialservitut avseende avlopp, last. Förmån för Örebro
Rinkaby 3:19 (akt: 1880-232.1).

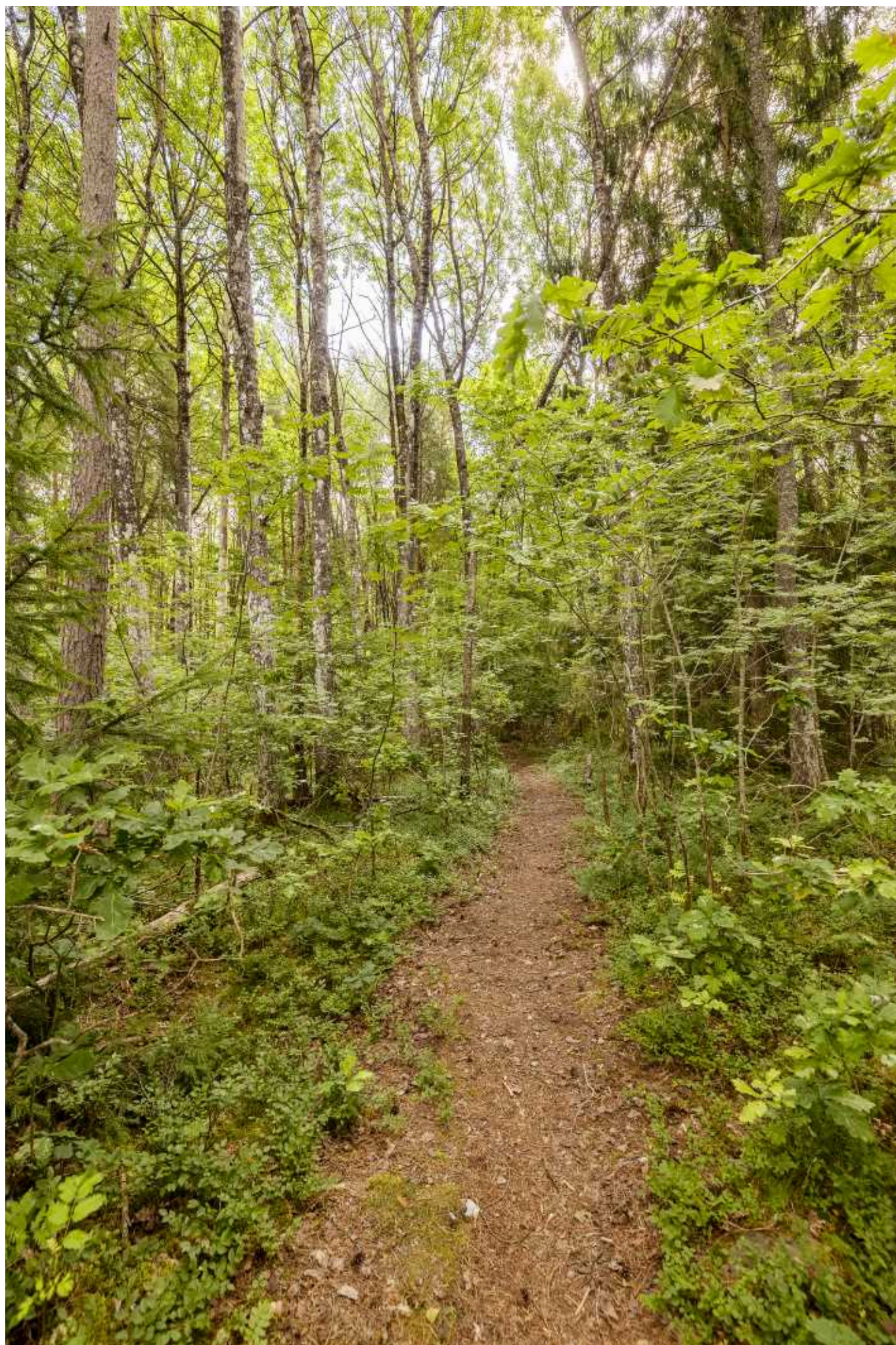
Officialservitut avseende vattenledning, last. Förmån för
Örebro Rinkaby 3:15, 3:16 (akt: 1880-92/113.3).

Officialservitut avseende väg, last. Förmån för Örebro
Rinkaby 1:10, 1:11, 1:12 (akt: 18-RIN-200.1).

Avtalsservitut avseende avlopp, last. Förmån för Örebro
Rinkaby 1:14 (akt: D201600149313:1.1).

Avtalsservitut avseende kraftledning, last. Förmån för
Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4 (akt: 1880IM-08/2716.1).

Avtalsservitut avseende dräneringsrör, last. Förmån för
Örebro Rinkaby 3:31 (akt: D202000427432:1.1).





Officialservitut avseende väg, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:18 (akt: 1880-193.1).
 Avtalsservitut avseende avlopp, last. Förmån för Örebro Rinkaby 1:13 (akt: D201600149314:1.1).
 Avtalsservitut avseende kraftledning, last. Förmån för Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4 (akt: 1880IM-11/2730.1).
 Ledningsrätt avseende starkström, last. Ledningshavare: Gullspångs Kraft och Nät AB (akt: 1880-97/72.1).
 Officialservitut avseende avlopp, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:16, 3:17 (akt: 1880-92/113.1).
 Officialservitut avseende avlopp, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:18 (akt: 1880-193.2).
 Officialservitut avseende vattenledning, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:18 (akt: 1880-193.3).
 Avtalsservitut avseende avloppsdike m.m., last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:9, 3:12 (akt: 18-IM1-87/23546.1).
 Avtalsservitut avseende avloppsledning, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:23 (akt: 1880IM-10/24805.1).
 Officialservitut avseende väg, last. Förmån för Örebro Rinkaby 3:18 (akt: 1880K-2026/50.1).

Utöver detta berörs även fastigheten av en oinskriven rättighet enligt nedan.

Brukad åkermark är upplåten enligt skriftligt jordbruksarrende, ettårigt. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att ta del av detaljer i ingånget avtal.

I övrigt berörs fastigheten inte av andra inskrivna eller oinskrivna rättigheter.

Inskrivningar

Fastigheten berörs av en pågående lantmäteriförrättning, enligt säljaren avseer lantmäteriförrättningen bildande av ledningsrätt för fiber och pumpstation. Lantmäteriförrättningen är registrerad 2024-11-12 med ärendenummer 246286. I övrigt berörs fastigheten inte av övriga inskrivningar.

Anteckningar

Fastigheten berörs inte av registrerade anteckningar enligt fastighetsregistret.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm

Fastigheten har ett skattetal om 1 47/552 Mantal.
 Fastigheten har andel i nedanstående samfälligheter och gemensamhetsanläggning, enligt fastighetsregistret.

Örebro Rinkaby S:1 (vägmark, 0,11 ha).
 Örebro Rinkaby S:2 (soldattorpen, 0,7 ha).
 Örebro Rinkaby S:3 (fattighustomt, 0,05 ha).
 Örebro Rinkaby S:5 (väg, 0,02 ha).
 Örebro Rinkaby S:6 (väg, 1,0 ha).
 Örebro Rinkaby S:8 (väg till Äsplunda, 0,4 ha).
 Örebro Rinkaby S:9
 (väg från Ramstigen till Repa rågång, 6 alnar bred, 0,2 ha).
 Örebro Glanshammars Häradsallmänning S:1
 (1,0851 andelar).
 Örebro Rinkaby GA:5 (vägar, 0,4 andelar).

Fastighetens andelar i gemensamma vägar genererar en årligt återkommande kostnad om ca 400 kr/år. Vid större underhåll eller reparationsåtgärder kan en högre utdebitering komma att ske.



Fastighetens andel i häradsallmänningen har de senaste fyra åren genererat en årlig intäkt som varierat mellan ca 38 000–63 000 kr.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fastigheten berörs av planer i form av "Rinkaby detaljplan" (akt: 1880-P91/22 med beslutsdatum 1991-08-20) samt "Del av Rinkaby 3:10 detaljplan" (akt: 1880-P690 med beslutsdatum 2010-11-18).

Dessutom berörs fastigheten av sex registrerade fornlämningar enligt fastighetsregistret (akt: L2019:1180, L2019:1180, L2024:254, L2024:257, L1981:9229, L1981:9230). Forn- och kulturlämningar utgörs av boplatslämningar, gårdstomt, torplämning, stensättningar samt röjningsrösen.

Fastigheten berörs även av en övrig bestämmelse i form av "Väg 823, Örebro-Glanshammar, GC-väg" (akt: 1880-P937 med beslutsdatum 2016-06-13). I övrigt berörs inte fastigheten av fastställda planer eller andra områdesbestämmelser som finns inskrivna i fastighetsregistret.

Gällande forn- och kulturlämningar på fastigheten och i närområdet, läs mer på Riksantikvarieämbetets hemsida. Använd verktyget "Fornsök" för att få mer information om lämningar i närområdet och dess geografiska placering.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver alltid förvärvstillstånd och nekas i regel för juridisk person.

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.

Anbudsdag

Skriftligt anbud skall vara Areal i Örebro tillhanda senast måndagen den 19:e oktober 2026.

Fri prövningsrätt

Säljaren förbehåller sig 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.

En klausul kommer att inskrivas i köpekontraktet som gör att en köpare inte kan upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad efter fastighetsköpet.

En klausul kommer att inskrivas i köpekontraktet att fastighetsförsäljningen måste godkännas av Överförmyndarnämnden i Örebro.

Undersökningsplikt/besiktning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari 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 m.m. se bilagt informationsblad.

Det åligger köparen att själv, eller med sakkunnig, kontrollera skogstillståndet inom fastigheten. I köpekontraktet kommer det att skrivas in en klausul där det betonas att de lämnade uppgifterna om skogen är ungefärliga och inte innefattar någon garanti.

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

Råd

Behöver du råd gällande skogen, förstå EU-stödregler, har skattefrågor eller dylikt. Kontakta då ansvarig fastighetsmäklare 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 8 500 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse, efter godkännande av överlåtelsen av Överförmyndarnämnden i Örebro.

Avstädnig

Bostadshus och övrig byggnation överläts i det skick desamma befinner sig i vid visningstillfället. Ytterligare slutstädning kommer inte att ske. Mark överläts utan vidare avstädnig. Den lösa egendom som på tillträdesdagen eventuellt finns kvar på fastigheten övergår till köparen.

Visning och besiktning av mark

Visning av gårdscentrum med tillhörande byggnation sker på annonserade visningsdagar eller efter tidsbokning med ansvarig fastighetsmäklare. Besiktning av mark sker på egen hand, alternativt enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda samt skog.

Vägbeskrivning

Fastigheten är belägen i Rinkaby, i Örebro kommun. För att hitta till de olika skiftena, använd bifogat kartmaterial.

Adressen till gårdscentrum är:

Rinkaby 519, 705 96, Glanshammar.

Se även nedanstående koordinater för att orientera er till och på fastigheten samt dess olika skiften.

Koordinater

SWEREF 99 TM, N = 65 75 300, E = 51 89 00.

Koordinater till skifte 1 enligt fastighetskartan.

SWEREF 99 TM, N = 65 75 300, E = 51 96 50.

Koordinater till skifte 2 enligt fastighetskartan.

SWEREF 99 TM, N = 65 75 300, E = 51 91 00.

Koordinater till skifte 3 enligt fastighetskartan.

SWEREF 99 TM, N = 65 75 000, E = 51 88 00.

Koordinater till skifte 4 enligt fastighetskartan.

SWEREF 99 TM, N = 65 75 100, E = 51 90 55.

Koordinater till skifte 5 enligt fastighetskartan.

SWEREF 99 TM, N = 65 75 700, E = 51 95 00.

Koordinater till skifte 6 enligt fastighetskartan (skiftet med gårdscentrum).



Information i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller eventuella kommande, i detta material ansvaras 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: Mats Fröjdenstam. Foto: Alexander von Sydow.
Layout: Mats Fröjdenstam. © Lantmäteriverket. Ärende nr MS2007/04528.

Fastigheten utbjudes till försäljning genom Areal | Örebro

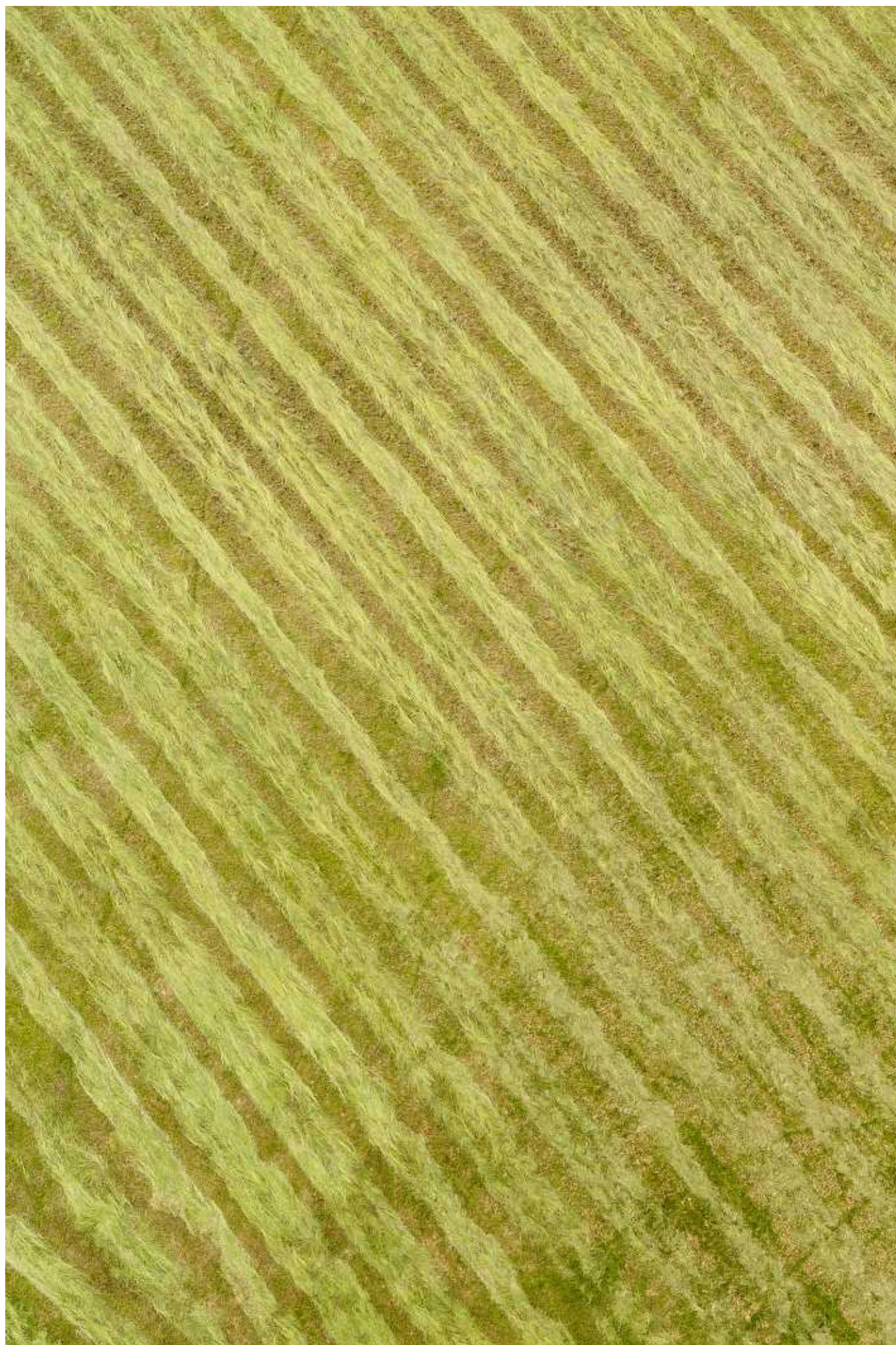
Ansvarig mäklare



Mats Fröjdenstam
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-666 53 71
mats.frojdenstam@areal.se



Andreas Appelbring
Skogsmästare
Reg. fastighetsmäklare
070-198 22 00
andreas.appelbring@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 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, 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>

