



Areal



TJURHOLMEN

— KUNGÄLV | 181 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.



Mitt i Göta Älv

Genom Areal i Vänersborg ges nu en sällan återkommande möjlighet att förvärva en helt egen ö mitt i Göta Älv. Tjurholmen, som ön heter, är Göta Älvs näst största ö och är flera km lång. Bortsett från en ca 10 meter hög klippa så är ön platt och utgörs av åker- och betesmark samt madmarker. Ön har en samlad areal om ca 181 ha varav ca 120 ha är åkermark och ca 44 ha är betesmark. Utöver goda möjligheter till ett rationellt jordbruk finns här även möjlighet att utveckla en vacker och avskild boplats. Gårdscentrum, beläget mitt på ön, är bebyggt med två bostadshus samt några ekonomibyggnader. För den jaktintresserade finns på ön goda möjligheter till erkänt bra fågeljakt. Välkommen till Tjurholmen!



Innehållsförteckning

Bostadsbyggnader sid 6

Ekonomibyggnader m.m. sid 8

Mark sid 12

Rättsförhållanden sid 14

Försäljningsförutsättningar sid 18

Kontaktuppgifter sid 20

Köparens och säljarens ansvar sid 22

Kartor sid 24



Bostadsbyggnader

Mangårdsbyggnad

Äldre bostadshus uppfört i 1 ½ plan med stomme av timmer. Delvis på torpargrund och delvis med källare under byggnaden. Fasaden är beklädd med stående träpanel. Sadeltak beklätt med enkupigt lertegel. Det finns två murstockar. El och vatten har funnits men är idag inte i funktion. Avlopp anslutet till en äldre tvåkammerbrunn. Ej godkänd att användas. Boyta uppgår enligt taxeringsuppgifter till 200 kvm.

Byggnaden har under en längre tid stått obedd och får idag till följd av bristande skötsel och underhåll ses som ett genomgående renoveringsobjekt.

Röda huset (Tjurholmen 1:2)

Byggnaden är från 1929 och uppförd i 1 ½ plan med stomme i timmer på en källargrund. Sadeltak beklätt med lertegel och fasad beklädd med stående träpanel. Uppvärmning sker med hjälp av element. I byggnaden finns också en eldstad som idag ej är godkänd att elda i. Avlopp genom äldre trekammerbrunn. Vatten tas från en grävd brunn. Den är belägen mellan huset och berget. Vatten ej tjänligt. Boytan uppgår enligt taxeringsuppgifter till 64 kvm.

Energideklaration

Saknas och kommer ej att upprättas av säljarna.







Ekonomibyggnader m.m.

Ladugård

Byggnaden har historiskt använts som grisstall tillsammans med planlager. Idag används byggnaden som maskinhall och som planlager. Hela byggnaden är uppförd på gjuten platta. Sadeltak beklätt med plåt. Fasad beklädd med plåt och träpanel. Bärande konstruktion med stolpverk i trä och timmer. En mindre del av det gamla grisstallet finns kvar där det idag är lågt i tak, resterande del av byggnaden är öppet upp till taknock. El finns indraget. Byggnadsyta om 1 173 kvm.

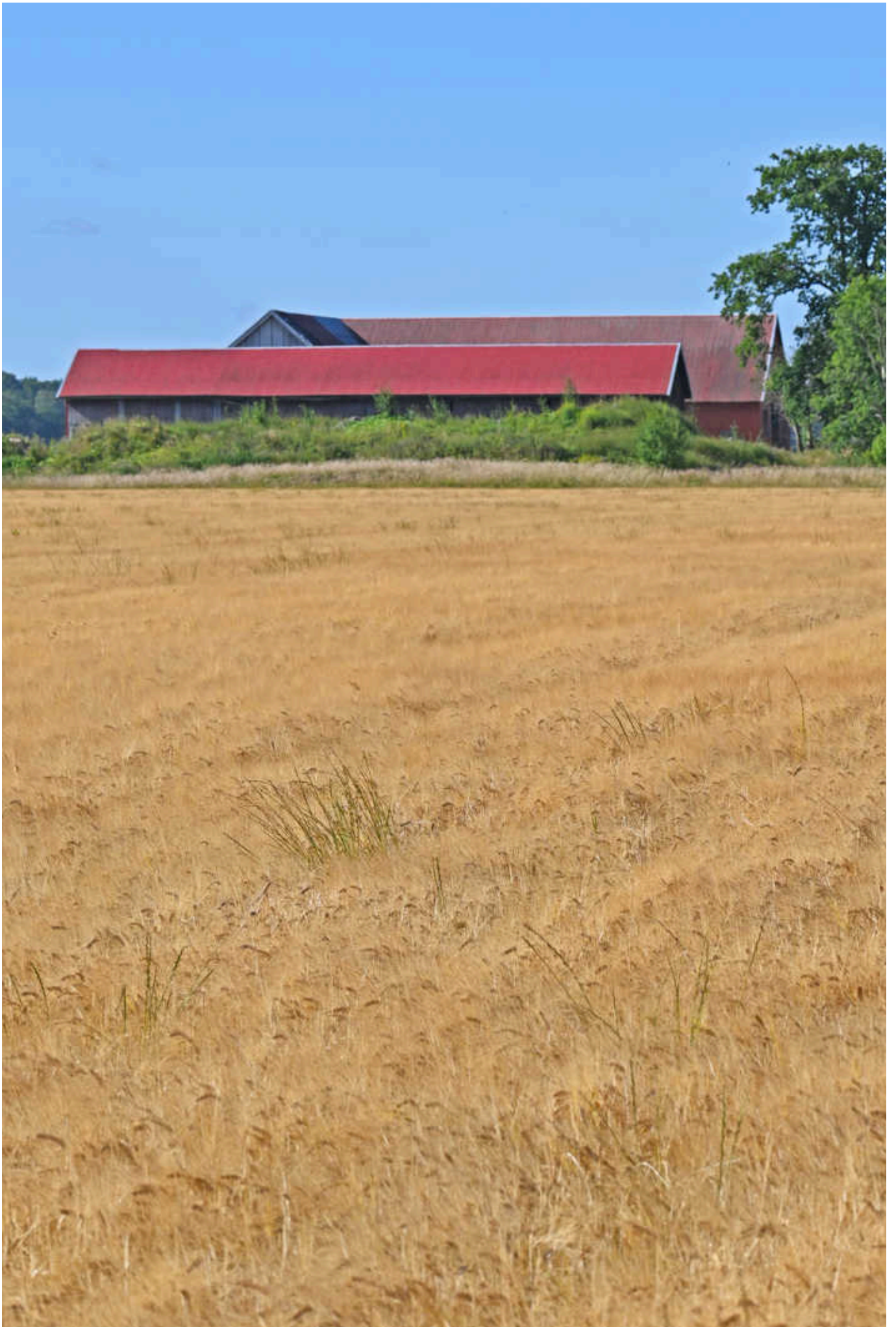
Stallet

Byggnaden är i sin helhet uppförd på gjuten platta. Den västra änden av byggnaden har delvis murade väggar. Resterande del av byggnaden är uppförd med stolpverk och timmer. Sadeltak beklätt med plåt. Fasad beklädd med tegel, plåt och träpanel. I den västra delen av byggnaden finns en äldre stalldel med höskulle ovan. Resterande del av byggnaden är öppen upp till taknock och används som maskinhall. Byggnadsyta om 431 kvm.

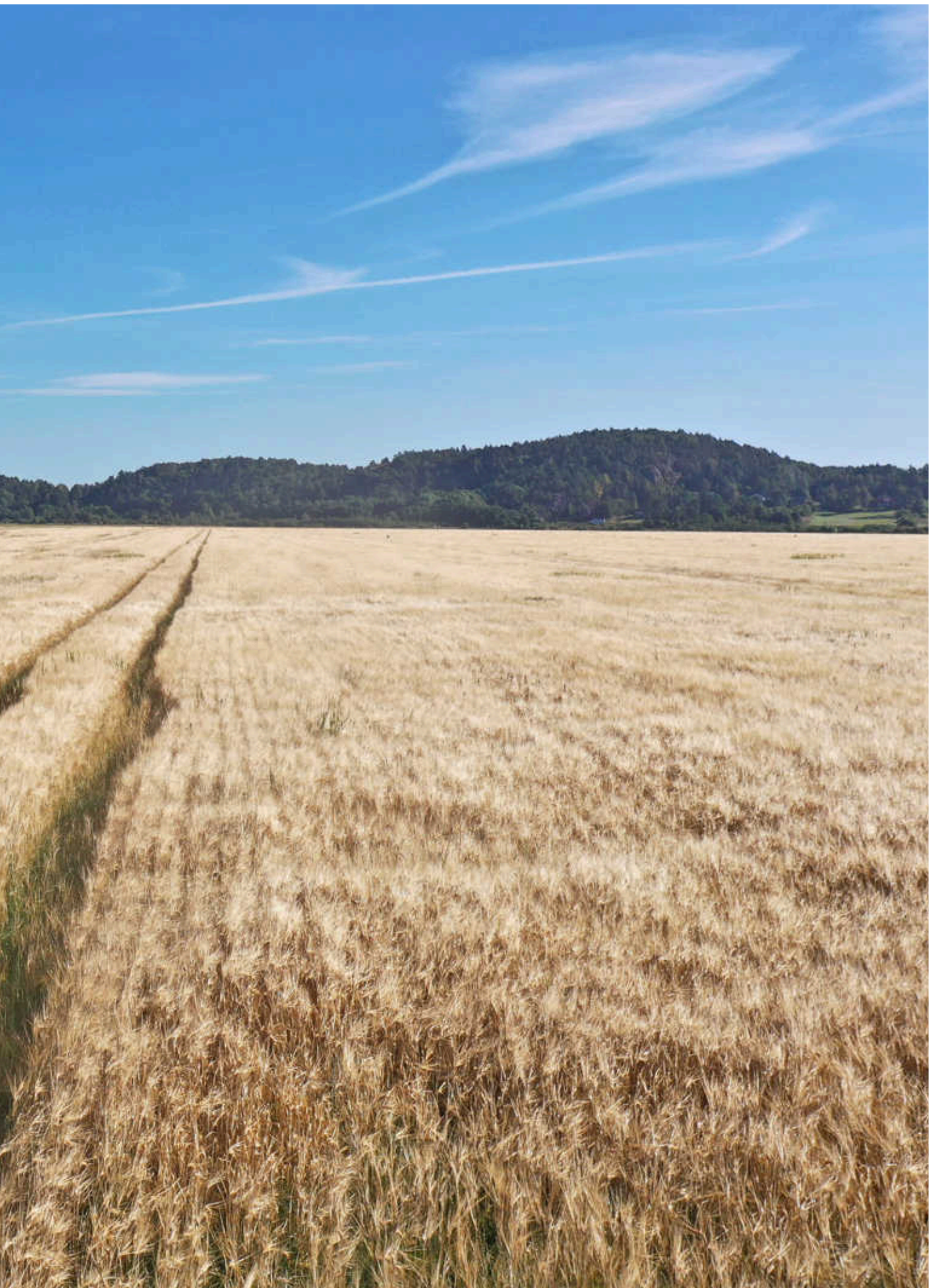
Bro till fastlandet

Historiskt tog man sig till Tjurholmen via pråm. På 1980-talet uppfördes den bro som idag finns på platsen. Bron är öppningsbar vilket var ett krav för att få tillstånd att upprätta den. Bron är BK1-klassad. 2020 gjorde Skanska en utredning samt inspektion för bestämning av bärförmåga för bron. De åtgärder som föreslogs har genomförts av säljarna och bron är idag i ett bra skick. För vidare information om bron, kontakta någon av handläggarna.











Mark

Åker- och betesmark

Åkermarken utgörs huvudsakligen av lerjordar. Väl-arronderad med primärt två stora skiften på vardera sida om gårdscentrum. All åkermark är invallad. Arealen åkermark uppgår till 120 ha och arealen betesmark till 44 ha. I mellanrummet mellan åker och vallar finns öppna diken. Pumpanläggning används för att pumpa ut dräneringsvatten. Pumpanläggning är belägen vid den södra änden av diket som skiljer åker och naturbeten ifrån varandra. Anläggningen är från mitten av 2010-talet. Åkermarken är täckdikad men systemet är äldre. Markkartering från 2022 som överlag visar på goda värden finns bilagd på Areal's hemsida.

I ett torrare klimat ligger ön 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.

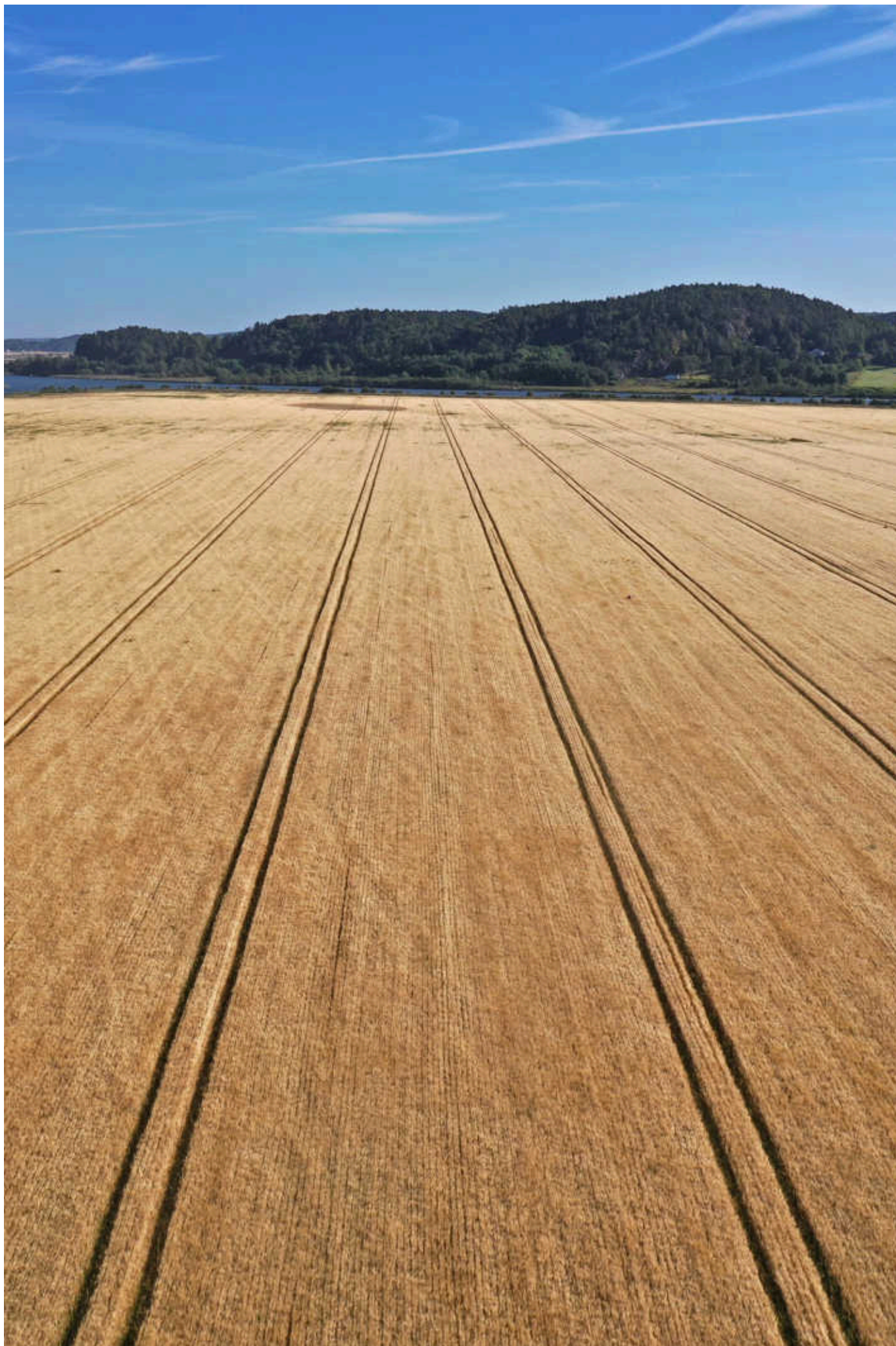
Jakt

Tjurholmen erbjuder en unik miljö för fågeljakt tack vare sitt flacka landskap. Jakten är för närvarande upplåten. Spännande fågeljakt.

Fiske

Möjlighet till fiske i Göta Älv.







Rättsförhållanden

Fastighet

Kungälv Tjurholmen 1:1 (område av)
Kungälv Tjurholmen 1:2
Kungälv Tjurholmen 1:3

Ägare

Lars-Otto Eriksson 1/2
Eivor Eriksson 1/2

Areal

Areal uppskattas på ortofoto till
Kungälv Tjurholmen 1:1 - 180,6 ha
Kungälv Tjurholmen 1:2 - 0,2 ha
Kungälv Tjurholmen 1:3 - 0,2 ha

Summa 181 ha

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:1 går ej att fastställa då försäljningsobjektet utgör område av fastighet.

Fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:2 har typkod 220 (småhusenhet, bebyggd), taxeringsvärde år 2024.

Tomtmarksvärde 1 030 000 kr
Bostadsbyggnadsvärde 634 000 kr

Summa 1 664 000 kr

Fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:3 har typkod 299 (småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr), taxeringsvärde år 2024.

Tomtmarksvärde 0 kr
Bostadsbyggnadsvärde 0 kr

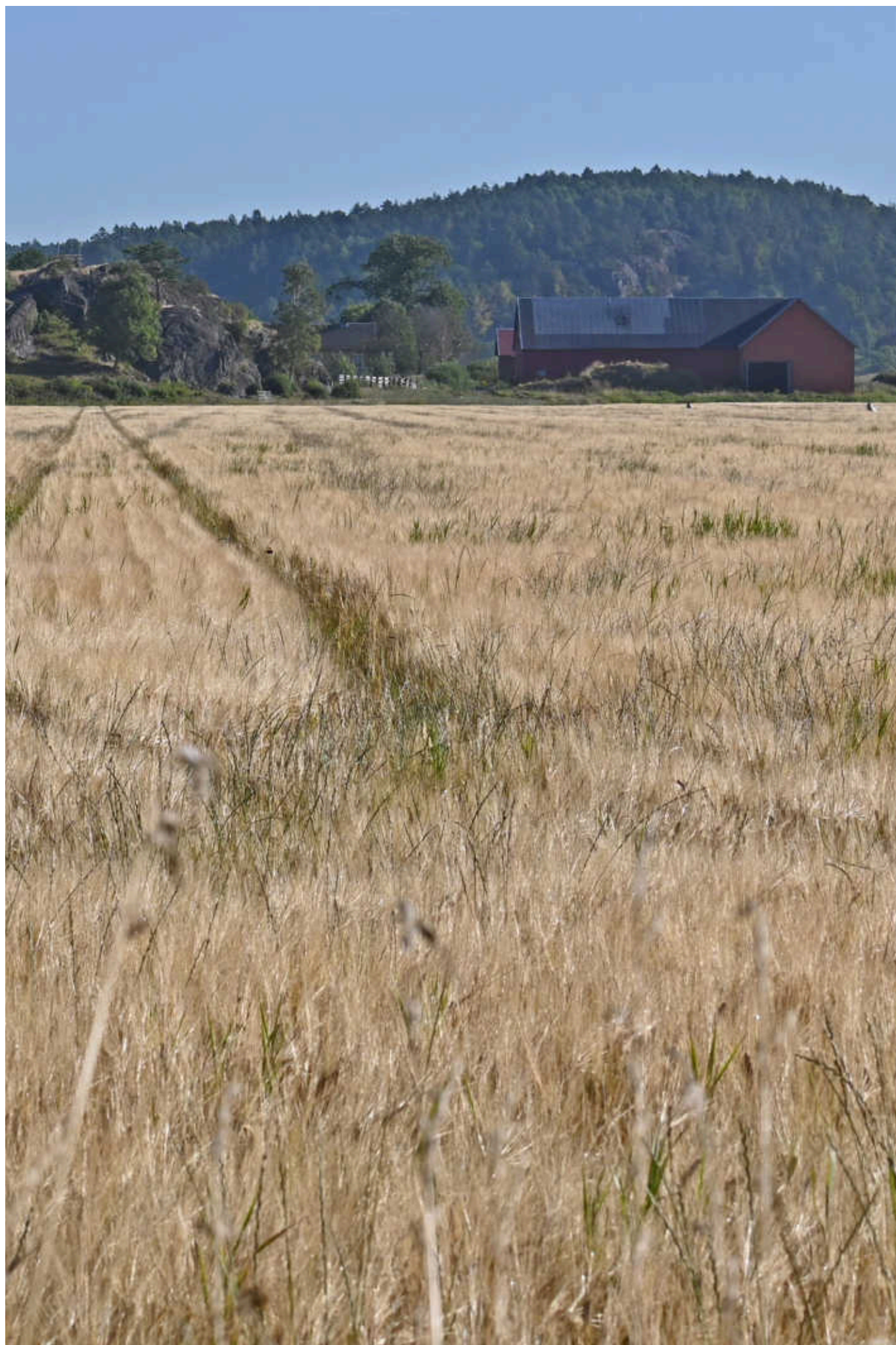
Summa 0 kr

Inteckningar/lån

Fastigheterna Kungälv Tjurholmen 1:1 och Kungälv Tjurholmen 1:2 är samintecknade. Det finns två (2) stycken penninginteckningar om totalt 13 205 000 kr uttagna i dessa fastigheter.

Det finns en (1) penninginteckning om totalt 150 000 kr uttagen i fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:3.

Inga lån skall övertas av köparen.





Servitut/nyttjanderätter m.m.

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:1:

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Väg, Officialservitut, Last, 14-ROM-820.1

Pump, ledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.2

Starkström, Ledningsrätt, Last, 14-ROM-835.1

Elledning, Avtalsservitut, Last, 1482IM-04/9141.1

Väg, vattentäkt, vattenledning, Officialservitut, Last, 14-ROM-813.3

Villa, Avtalsservitut, Last, 14-IM3-70/2162.1

Tele, Ledningsrätt, Last, 1482-86/84.1

Vattenledning, Avtalsservitut, Last, 14-IM3-74/11055.1

Avloppsledning, Officialservitut, Last, 14-ROM-813.1

Vattenledning, Avtalsservitut, Last, 14-IM3-72/5121.1

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:2:

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Pump, ledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.2

Väg, vattentäkt, vattenledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.3

Avloppsledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.1

Följande servitut, nyttjanderätter m.m. berör fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:3:

Ändamål, Rättighet, Last/Förmån, Akt

Pump, ledning, Officialservitut, Last, 14-ROM-813.2

Väg, vattentäkt, vattenledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.3

Avloppsledning, Officialservitut, Förmån, 14-ROM-813.1

Röda huset är uthyr. Kallhyra om 4 000 kr/månad.

Det finns ett upplåtelseavtal där fastighetsägaren upplåtit ett område på och nedanför klippan belägen vid gårdscentrum för etablering och drift av en GNSS-station. På klippan finns en GNSS-antenn och nedanför denna, söder om Röda huset, en instrumentbod. Upplåtelseavtalet tecknades 2006. Ersättningen till markägaren regleras med konsumentprisindex och uppgår idag till ca 13 000 kr/år.

Det finns ett arrendeavtal mellan nuvarande fastighetsägare och Trafikverket. Avtalet uppstod som en följd av de intrång i strandmiljöer med höga naturvärden inom riksintresse för naturvård som uppstod vid utbyggnaden av E45. Syftet med avtalet är att på längre sikt bevara och utveckla värdefulla strandängs- och våtmarksmiljöer längs Göta älv. Avtalet gäller för tiden från och med 2014-01-01 till och med 2039-01-01. Trafikverket, eller av dem utsedd förvaltare, har rätt att genomföra naturvårdande åtgärder, exempelvis betesdrift, slåtter, vassröjning och stängsling. Jakträtten kvarstår hos fastighetsägaren. Fastighetsägaren har företrädesrätt att bedriva betesdrift inom området. För kompensation för upplåtelsen har nuvarande fastighetsägare fått ett engångsbelopp.

Nuvarande markägare har ett skötselavtal med Trafikverket. Avtalet gäller all betesmark på Tjurholmen. Ersättningen för djurhållningen beräknas utifrån 15 kr/dag och djur som hålls inom avtalsområdet. För djur yngre än tolv månader men äldre än sex månader erhålls bidrag motsvarande 50 % av ovanstående. Söker djurhållaren miljöstöd för området skall den ersättningen som utgår för detta avräknas ovan angiven ersättning från Trafikverket. Årlig ersättning för betesdjur på Tjurholmen har i medeltal under de senaste tre åren legat på ca 280 000 kr.



Inskrivningar

Följande inskrivningar finns i fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:1:
Ändamål, Akt, Typ
Villa, 70/2162, Avtalsservitut
Vattenledning, 72/5121, Avtalsservitut
Vattenledning, 74/11055, Avtalsservitut
Elledning, 04/9141, Avtalsservitut
Avverkningsrätt, D-2018-00533672:1, Avtalsnyttjanderätt

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:1 har ett skattetal om 1 7/96 Mantal och del i följande registrerade gemensamhetsanläggningar och samfälligheter m.m.:

Namn, Ändamål

Kungälv Norrmannebo S:4, Vägar

Kungälv Norrmannebo S:5, Diken

Kungälv Norrmannebo S:6, Diken

Kungälv Romelanda-Solberg 1:9, Dike

Kungälv Romelanda-Solberg 1:10, Bäck

Kungälv Romelanda-Solberg 1:11, Å

Fastigheterna Kungälv Tjurholmen 1:2 och Kungälv Tjurholmen 1:3 har ej del i några registrerade samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Tjurholmen omfattas av ett naturreservat. Akt: 14-FA-285.

På den norra delen av Tjurholmen finns i Fornsök en markering i karta med anteckning fästning/skans.

L1968:4624. RAÄ-nummer:Romelanda 59:1.

Övrigt

På den östra delen av gårdscentrum finns fyllnadsmassor, ca 16 000 m³. Dessa är avsedda att användas för att utöka arealen betesmark på ön. Nuvarande fastighetsägare arbetar med tillstånd för att få utöka betesarealen. Skulle tillstånd ej beviljas kommer säljarna tillse att massorna bortforslas.

Pågående lantmäteriförrättningar

Säljarna har under sommaren 2026 ansökt om en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Som en del i denna lantmäteriförrättning kommer den areal som hör till fastigheten Kungälv Tjurholmen 1:1 och finns på fastlandet väster om Göta Älv att genom fastighetsreglering föras över till annan fastighet och ingår således ej i försäljningsobjektet. Försäljningsobjektets omfattning framgår av bilagd kartbild i denna handling. Lantmäteriförrättningen bedöms vara klar under kvartal 1 2027. Kostnaden för lantmäteriförrättningen (fastighetsregleringen) betalas av säljaren.

Förrättande lantmätare kommer i samband med lantmäteriförrättningen fördela andelar i samfälligheter och gemensamhetsanläggningar så som denne finner lämpligt. Samtliga mantal i fastigheten Kungälv Tjurholmen 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 m.m. 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 m.m. – 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 26 000 000 kr.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.



Städning

Bostadsbyggnader, ekonomibyggnader och mark överlåtes utan städning. 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 Romelanda socken, mitt i Göta Älv, väster om samhället Älvängen.

Adress är: Tjurholmen 110, 120 och 130, 442 92 Romelanda.

Koordinater

SWEREF99, X = 6428268,69, Y = 329256,41

SWEREF99, X = 6428489,99, Y = 329208,79

SWEREF99, X = 6428593,37, Y = 329077,63





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: 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



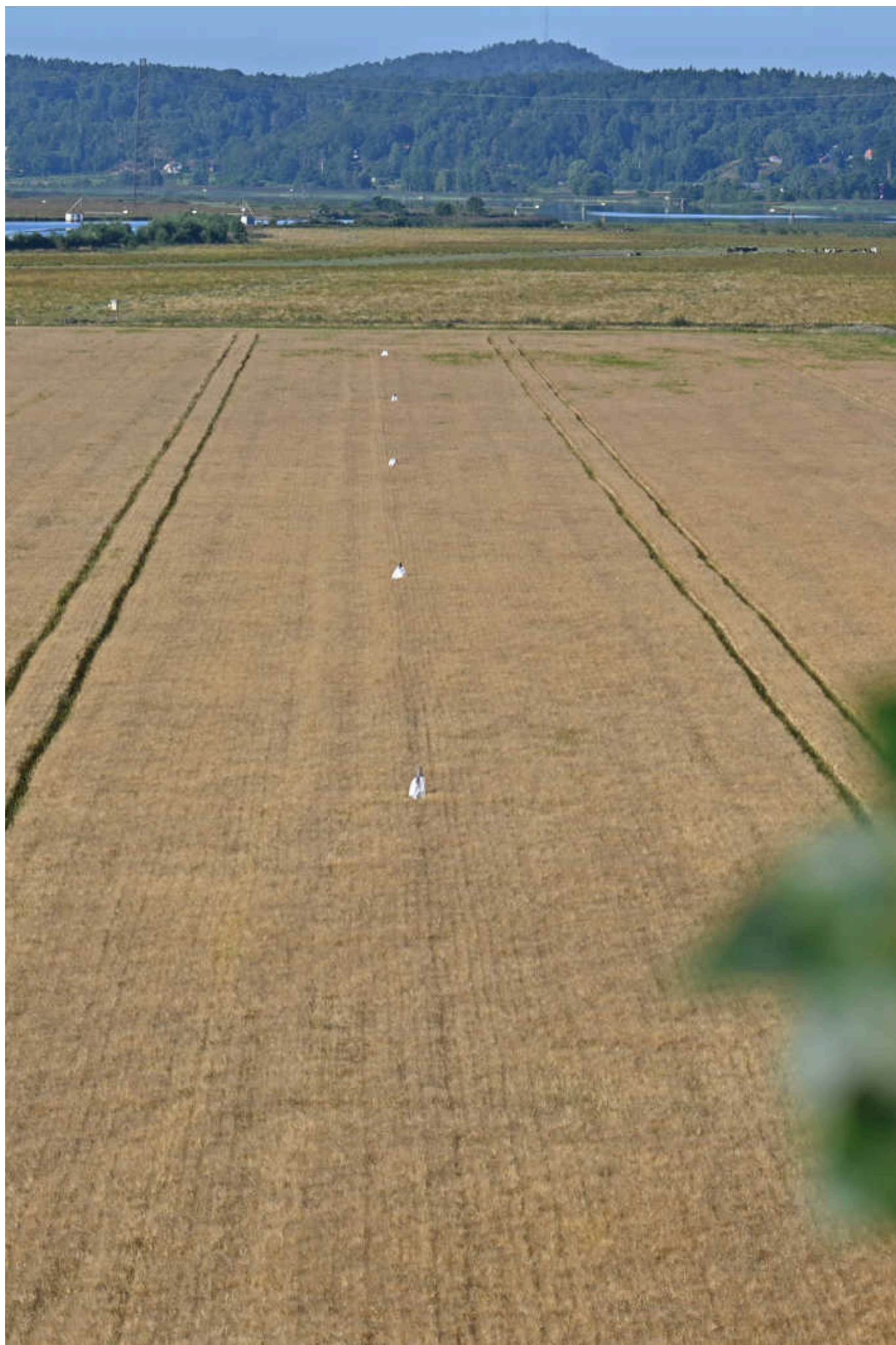
Åke Carlsson

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 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>



