



Disponentvillan i Ljungaverk till salu

ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 3:82 & 52:2

**norra
skog**



Mathias Hagman

Fastighetsmäklare

076-1296993

mathias.hagman@norraskog.se

Beskrivning

Välkommen till ett vackert och representativt boende uppfört i sengustaviansk stil belägen i den hämförande vackra Ljungandalen med ett kuperande jordbrukslandskap och älven Ljungan som en av de närmsta grannarna. Den vackra Disponentvillan uppfördes år 1910 i samband med att Stockholms Superfosfatfabrik valde att etablera sig på orten som då kallades Ljungafors och i dag heter Ljungaverk. Boendet nyttjades då till tjänste- och representationsbostad till fabriken disponenter fram till 1980 -talet då fabriken lades ner. I dag har makarna Mjärdsjö förmånen att bo i denna anrika fastighet och de har genomfört en vacker och tidsenlig renovering, både in- och utvändigt och återskapat Disponentvillans tidigare glans.

Här finns salonger, herrum, matsal, sovrum, gästrum, relax, bastu och inte minst de forna tjänstefolkens utrymmen och för den cigarrintresserade finns även ett speciellt cigarrum under takåsen. I överlåtelsen ingår möbler och lösören, här är det bara att flytta in och bo. - Välkommen att boka in din enskilda visning.

Pris

4 950 000kr/Utgångspris

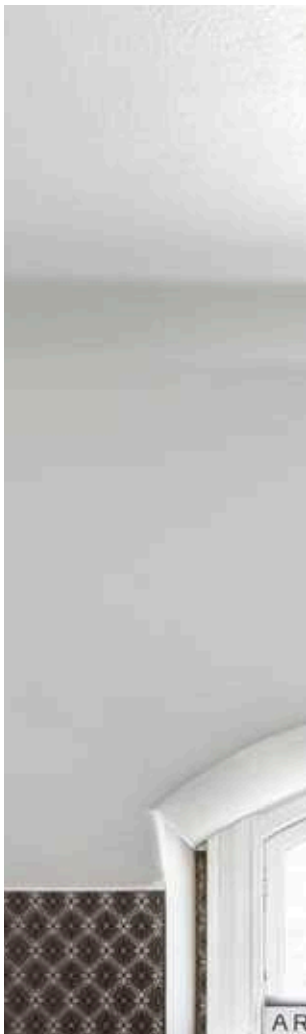
















Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 3:82 & ÅNGE
VÄSTERHÅNGSTA 52:2

Område

Ljungaverk

Adress

Kvarnvägen 7, 84199 Ljungaverk

Utförda renoveringar

2010

- Nytt kök med vitvaror, vedspis och specialbeställd spiskåpa
- Ombyggnad elsystem med nya centraler med automatsäkringar (3st)
- Genomgång värmesystem med kompletterande värmekällor
- Renovering öppen spis och installation av värmekassett (Handöl)
- Total fasadrenovering och målning (silikatfärg)
- Målning utvändiga snickerier samt renovering/målning fönster (linoljefärg)
- Internet/fiber och Ubiquiti ruters i 3 våningsplan
- Genomgång och reparation av yttre takbeklädnad

2011

- Grävning runt hela grunden, ny dränering med fuktspärre samt nya stuprör
- Invändig målning av tak och snickerier samt tapetsering av samtliga inredda rum
- Renovering eldstad i lilla salongen (Kolmårdsmarmor) och insättning av fläkt

2012

- Renovering av 2 st gästbadrum/toalett
- Nytt Master badrum och toalett
- Iordningställande av Cigarrum med ventilationsfläkt och spisbränslekamin
- Anläggning av trädgård/park och grusplan/P-platser med rondell med el dragen för Adventsgran

2014

- Ny altan i söderläge med belysningsstolpar (4 st)
- Nya trägolv (trall) båda balkongerna

2015

- Uppförande av paviljong med utsikt över Ljungans spegeldamm vid Disponentvillan

w- Renovering (målning och nytt golv) av glasveranda plan 2, tidigare vädringsveranda.

2016

- Ny värmepump (jordvärme) med central termostattstyrning

2017

- Renovering/omdisponering källarplan, ny spa avdelning (bastu/bad/dusch/toa/relax) ny tvättstuga och nytt gym

2018

- (Nuvarande ägare flyttade till Disponentvillan för permanent boende)
- Renovering trapp huvudentré (skiffersten) med installation av elvärme- Plattsättning och iordningsställande av utekök med solskydd vid köksentré.

2025

Säljaren har lejt underentreprenörer för ommålning av allt exteriört förutom själva fasaden. Fönster har målats om och kittats om samt snickerier, takplåt och skorstensbeklädnad har målats sommaren 2025.

Disponentvillan

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1911

Taxeringsvärde: 690 000 SEK

Värdeår: 1929

Boyta: 445 m². Biarea: 216 m²

Areauppgifter enligt: Säljaren.

Antal rum: 12 rok, varav 7 sovrum.

Entréväningen har en välkomnade rymligt foaje/hall med separat kapprum samt wc med toalett och handfat.

Tre rum i fil utgörande matsal med serveringsgång och två vackra salonger med en vacker eldstad - som också upplevs utgöra hjärtat i bostaden.
Kontor/bibliotek.

Modernt utrustat ljust kök med kyl/frys/spis/inbyggnadugn/diskmaskin/vedspis och ett tidsenligt skafferier och ett separat förråd.

Köksentré samt trapp till källarplan.
Övre våningen inrymmer en rymlig övre hall med utgång till balkong. Bibliotek. Tv-rum med värmande braskamin samt 5 st välplanerade sovrum varav masterbedroom med klädkammare, wc med toalett och handfat och närhet till intilliggande inglasatuterum. 2 st badrum med wc/handfat och duschplats samt en separat wc med handfat och toalett. Tre av gästrummen har egna handfat.

Under hela bostadshuset har vi en rymligt generös källarvåning med bl.a gym, relax med bastu och dusch, mat/vinkällare, pannrum, tvättstuga och förråd.

Del av källarvåningen är oinredd och kan utvecklas vidare till exempelvis en biosalong det är bara fantasin som sätter

dina gränser.

Trädgården är rymlig och parkliknande och det vidbyggda soldäcket har nyttjats som scen i samband med olika evenemang och tillställningar.

Bjälklag: Trä

Fasad: Putsfasad samt grundmur av granit.

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Platta på mark

Utvändiga plåtarbeten: Lackerad plåt

Stomme: Tegel

Takbeklädning: Plåt med lertegelsstruktur

Utvändiga plåtarbeten: Lackerad plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Kommunalt avlopp

Uppvärmning

Jordvärme/braskamin och vedspis

Ventilation

Typ: Självdrag

El

Huvudsäkring: 16 A

Skorsten

Alla eldstäder i bostadsbyggnaden är löpande besiktigade och sotade. Inga eldningsförbud föreligger.

Bilparkering

Här finns en rymlig grusplan med gott om möjliga parkeringsplatser samt en rondell med el dragen för adventsgranen.

TV/Internet

Internet/fiber och ubiquiti rauters finns installerat i tre våningsplan.

Driftskostnad

I kostnadsposten Vatten/avlopp ingår renhållning.

Total driftskostnad: 55 404 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning el inkl hushållsel: 38 469 SEK/

år. Vatten och avlopp: 6 674 SEK/år

Snöröjning väg 1250kr/år. Sotning: 750

SEK/år

Försäkring vid Dina Försäkringar: 9511 SEK/år.

Årlig elförbrukning ca: 31 016 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

(Bygger på säljarnas nyttjande och upplysning)

Energideklaration

Energiprestanda: 31 016 kWh/m²/år

Energiklass: B

Status: Energideklaration är utförd den 2021-10-28.

Besiktningsman: Åke Åström,

Åkeenergicoach AB

Antal bostadsbyggnader: 1 st

Boarea: 445 m²

Biarea: 216 m²

Fastighetsuppgifter

Tomtmark

På den rymliga parkliknande tomten finns förrådshus och en grillstuga (år 1852) samt en trivsamt paviljong med utsikt över Ljungans spegeldamm vid Disponentvillan.

Uteplats

Gott om plats för mingel och trevliga sammankomster. Här finns vidbyggt soldäck i söderläge samt separata utrymmen med gott om plats för utemöbler och en gräsyta som inbjuder till lek och skritt. En rymlig stensatt uteplats vid köksentrén används som utekök där inventarierna ingår.

Bilplats

Här finns en rymlig grusplan med gott om möjliga parkeringsplatser samt en rondell med el dragen för adventsgranen.

Förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd krävs för privatpersoner som ej är bosatta i Ånge kommun.

Ansökan om förvärvstillstånd skickas till Länsstyrelsen, Lantbruksenheten i Västernorrlands län.

Avgiften för fysisk person är 5200 kr. Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare

Bara att flytta in, möbler och lösören ingår

I överlåtelsen ingår det möbler och lösören enligt överenskommelse, på tillträdesdagen får du nyckeln och kommer att kunna flytta in och bo eftersom du köper huset möblerat. Detta kommer att

regleras vid upprättande av fångeshandlingen.

Personliga ägodelar ingår ej i överlåtelsen.

Köparens undersökningsplikt

UNDERSÖKNINGSPLIKT/BESIKTNING

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka försäljningsobjektet och förvissa sig om försäljningsobjektet skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga försäljningsobjektet och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av försäljningsobjektet.

Historik

Disponentvillan, som den i folkmun kallas, uppfördes 1910-11 som representationsbostad till disponenten med familj för den då nybyggda Stockholms Superfosfatfabriks anläggning Ljungaverken vid dåvarande Ljungafors, den ort som idag heter Ljungaverk. Ljungaverken var när den driftsattes norra

Europas mest moderna elektrokemiska

industrianläggning och orten har kallats för den svenska elektrokemiska industrins vagga. Ljungaverk är beläget längs E14 mellan Sundsvall och Östersund, i Ånge kommun, Sveriges mittpunkt.

Disponentvillan är ritad av arkitekt H. Arvidsson, Månsbo, (1910) och den större genomgående funktionsrenoveringen (1959) ansvarade arkitekt B. Lekhammar, Sundsvall för. Ritningar från ursprunglig byggnation och renovering finns bevarade samt ett stort antal foton.

Huset är uppfört i sengustaviansk stil med många tidsenliga detaljer som entrén i klassicistisk konstruktion med doriska kolonner.

Disponentvillan bedöms ha ett kultur- och industrihistoriskt värde och är upptagen i ett av Sveriges kulturmiljövårds intresseområde Ljungans dalgång (Y7a). Härigenom är fastigheten väl dokumenterad i arkiv och på senare år även i media (Disponentvillan i Ljungaverk).

När nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2009, primärt som fritidsboende, var underhållet kraftigt eftersatt. Inredningen hade moderniserats, men planlösningen var i stort densamma som vid ursprunglig byggnation. En genomgående renovering planerades i samverkan med Länsstyrelsen i Västernorrland, Läns museet och Sundsvalls museum och den kunde påbörjas 2010 under överinseende av en sakkunnig kontrollant/byggnadsantikvarie utsedd av Länsstyrelsen.

Efter närmare 8 år av varsam renovering är nu Disponentvillan till stora delar återställd i sitt sengustavianska skick men med modern funktion.

Salonger, matsal och gästrum är möblerade i tidsenlig anda och detaljer som serveringsgång med skåp fyllda med fabriken egna porslin och bordssilver finns kvar samt betjäningssystemet som återigen kan användas för att påkalla service.

Visning

Visning sker enligt överenskommelse med ansvarig fastighetsmäklare. Vederbörlig hänsyn bör därför lämnas till fastighetsägaren och intilliggande fastighetsägare.

- Välkommen att boka din visning.

Allmänt om området

Samhället Ljungaverk är belägen i Ånge kommun vilken är en glesbydskommun belägen i Västernorrlandslän och utsågs utgöra platsen för Sveriges Geografiska Mittpunkt via Stockholms högskola (nu KTH) 1947. Ånge kommun och Ljungaverk har historiskt präglats av ett aktivt skogs- och jordbruk och har med älven Ljungans belägenhet nyttjats för bland annat timmertransporter till de sågverk och industrier som varit och är belägna vid våra vattendrag.

Befolkningsmängd är ca 9300 invånare och visar senast på en ökad positiv inflyttning då många kanske upplever landsbygdens fördelar iform av ett lugnare tempo, natur och rekreation samt möjligheterna till att sköta sina arbeten från hemmet och den möjliga arbetspendlingen med tåg som erbjuds från Ånge kommun till intilliggande orter och städer.

För mer information om Ånge och vad Ånge kommun kan erbjuda gå in på <https://www.ange.se> eller ring Telefon: 0690-25 01 00 (växel) alternativt maila till e-post: ange@ange.se

Kommunikation

Ljungaverk är beläget längs E14 mellan Sundsvall och Östersund, i Ånge kommun, Sveriges mittpunkt. Här har du goda transport förbindelser med bland annat en tåg perrong och bussförbindelser. Med ett avstånd på ca 13 mil och restid om ca 1,5 timme tar du dig till alpin skidåkning vid Storhogna/Klövsjö och Vemdalsskalet.

Närservice

I Ljungaverk finns restauranger, tågpergong för arbetspendling och transport, skola årskurs1 - 6 samt förskola och dagis. I Fränsta finns vårdcentral/mataffärer och simhall. Här finns något i stort sett för alla intressen och friluftaktiviteter.

Här erbjuds golf, fotboll, jakt, natur, fiske, kanot, cykel, skoter och längdskidåkning. Slalom erbjuds vid Getberget och söker man brantare backar så är du ca 13 mil från alpin skidåkning vid Storhogna/Klövsjö och Vemdalsskalet.

Med tåg tar du dig smidigt till Åre och härliga Åreskutan, avståndet från Ljungaverk till Åre är ca 20 mil.

Något som är spännande och som passererar genom Ljungaverk/ Ångkommun är den välkända St Olofsleden även kallad Pilgrimsleden som sträcker sig mellan Selånger i Sundsvall till Trondheim i Norge och passerar Disponentvillan i Ljungaverk.

Arrende/stöd/nyttjanderätter

På fastigheten finns två upplåtna nyttjanderätter den ena avser åkermark vilken är upplåten till lokal bonde. Avtalsformen är oklar med intilliggande bonde slår vall och håller marken öppen. Upplåtelse nummer två avser garagebyggnad på ofrigrund. Kopia på avtal går att beställa från ansvarig fastighetsmäklare.

Miljöstöd och åtagande

Lokal bonde söker stöd på marken.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 123 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 567 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 690000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

Värdeåret är: 1929.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad lantbruk: 690 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Inteckningsdatum: 2002-01-23

Belopp: 700 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2009-11-04

Belopp: 275 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2011-01-05

Belopp: 525 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 500 000 SEK

Rättigheter och

belastningar

Plan och bestämmelser

Ljungaverk, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 19721207), Ladugårdsgärde, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 19841119).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: Vatten och avloppsledningar
– Se beskrivning, Officialservitut: Rätt att för
utfart använda befintliga vägen y – Väg,
Officialservitut: Väg, Officialservitut: Väg.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut VATTEN OCH

AVLOPPSLEDNINGAR, Avtalsnyttjanderätt

MARKARRENDE, Avtalsnyttjanderätt MARK.

Försäljningssätt

Öppen budgivning

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant
som handpenning vid kontraktstecknandet
och resterande senast vid tillträdet.

Visning

Kontakta mäklaren för visning. Visning sker
enligt överenskommelse. Vederbörlig
hänsyn bör därför lämnas till
fastighetsägaren och intilliggande
fastighetsägare. – Välkommen på visning.

Områdesbeskrivning

Samhället Ljungaverk är belägen i Ånge
kommun vilken är en glesbydskommun
belägen i Västernorrlandslän och utsågs
utgöra platsen för Sveriges Geografiska
Mittpunkt via Stockholms högskola (nu
KTH) 1947. Ånge kommun och Ljungaverk
har historiskt präglats av ett aktivt skogs-
och jordbruk och har med älven Ljungans
belägenhet nyttjats för bland annat
timmertransporter till de sågverk och
industrier som varit och är belägna vid
våra vattendrag.

Befolkningsmängd är ca 9300 invånare
och visar senast på en ökad positiv
inflyttning då många kanske upplever
landsbygdens fördelar iform av ett lugnare
tempo, natur

och rekreation samt möjligheterna till att sköta sina arbeten från hemmet och den möjliga arbetspendlingen med tåg som erbjuds från Ånge kommun till intilliggande orter och städer. För mer information om Ånge och vad Ånge kommun kan erbjuda gå in på <https://www.ange.se> eller ring Telefon: 0690-25 01 00 (växel) alternativt maila till e-post: ange@ange.se.

Nuvarande ägare

Anders Gunnar Mjärdsjö, Las Vegas, USA

Kommunikationer

I Ljungaverk finns restauranger, tågplattform för arbetspendling och transport, skola årskurs1 - 6 samt förskola och dagis.

I Fränsta finns vårdcentral/mataffärer och simhall.

Här finns något i stort sett för alla intressen och friluftaktiviteter.

Här erbjuds golf, fotboll, jakt, natur, fiske, kanot, cykel, skoter och längdskidåkning.

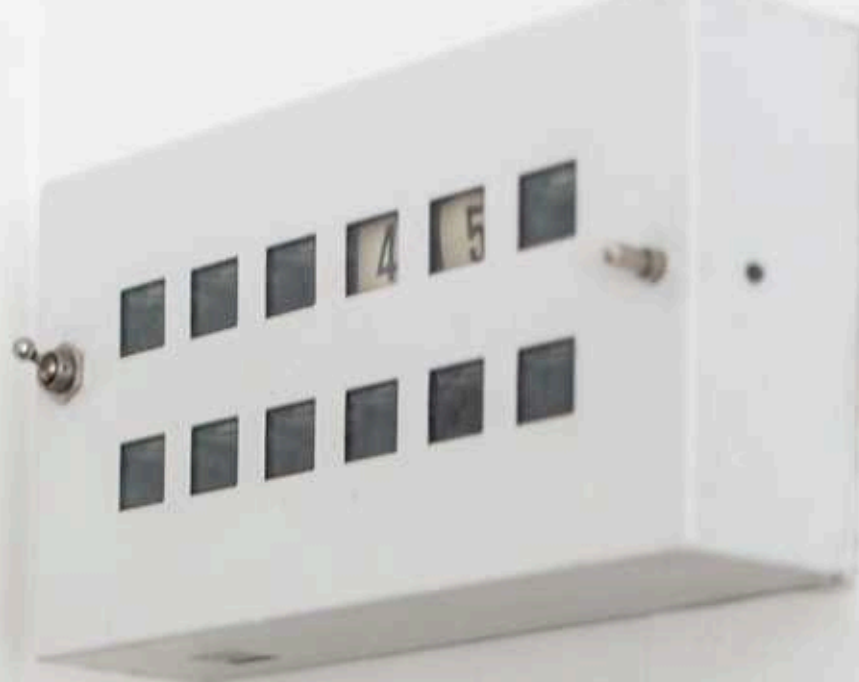
Slalom erbjuds vid Getberget och söker man brantare backar så är du ca 13 mil från alpin skidåkning vid Storhogna/Klövsjö och Vemdalskalet.

Med tåg tar du dig smidigt till Åre och härliga Åreskutan, avståndet från Ljungaverk till Åre är ca 20 mil.

Något som är spännande och som passerar genom Ljungaverk/Ångeskommun är den välkända St Olofsleden även kallad Pilgrimsleden som sträcker sig mellan Selånger i Sundsvall till Trondheim i Norge och passerar Disponentvillan i Ljungaverk.

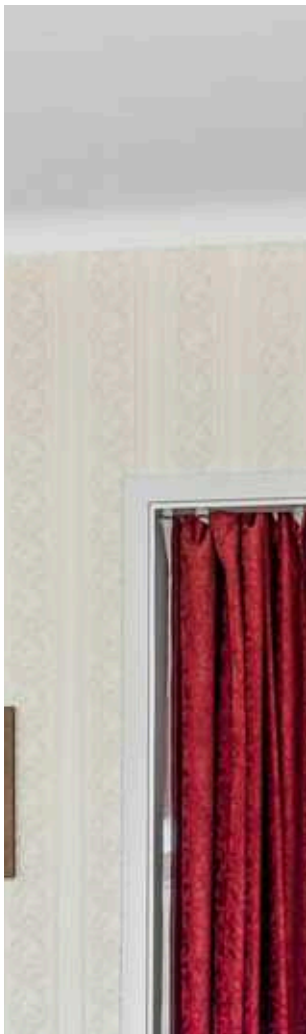
Vägbeskrivning

Ljungaverk är beläget längs E14 mellan Sundsvall och Östersund, i Ånge kommun, Sveriges mittpunkt. Här har du goda transport förbindelser med bland annat en tåg perrong och bussförbindelser. Med ett avstånd på ca 13 mil och restid om ca 1,5 timme tar du dig till alpin skidåkning vid Storhogna/Klövsjö och Vemdalskalet.





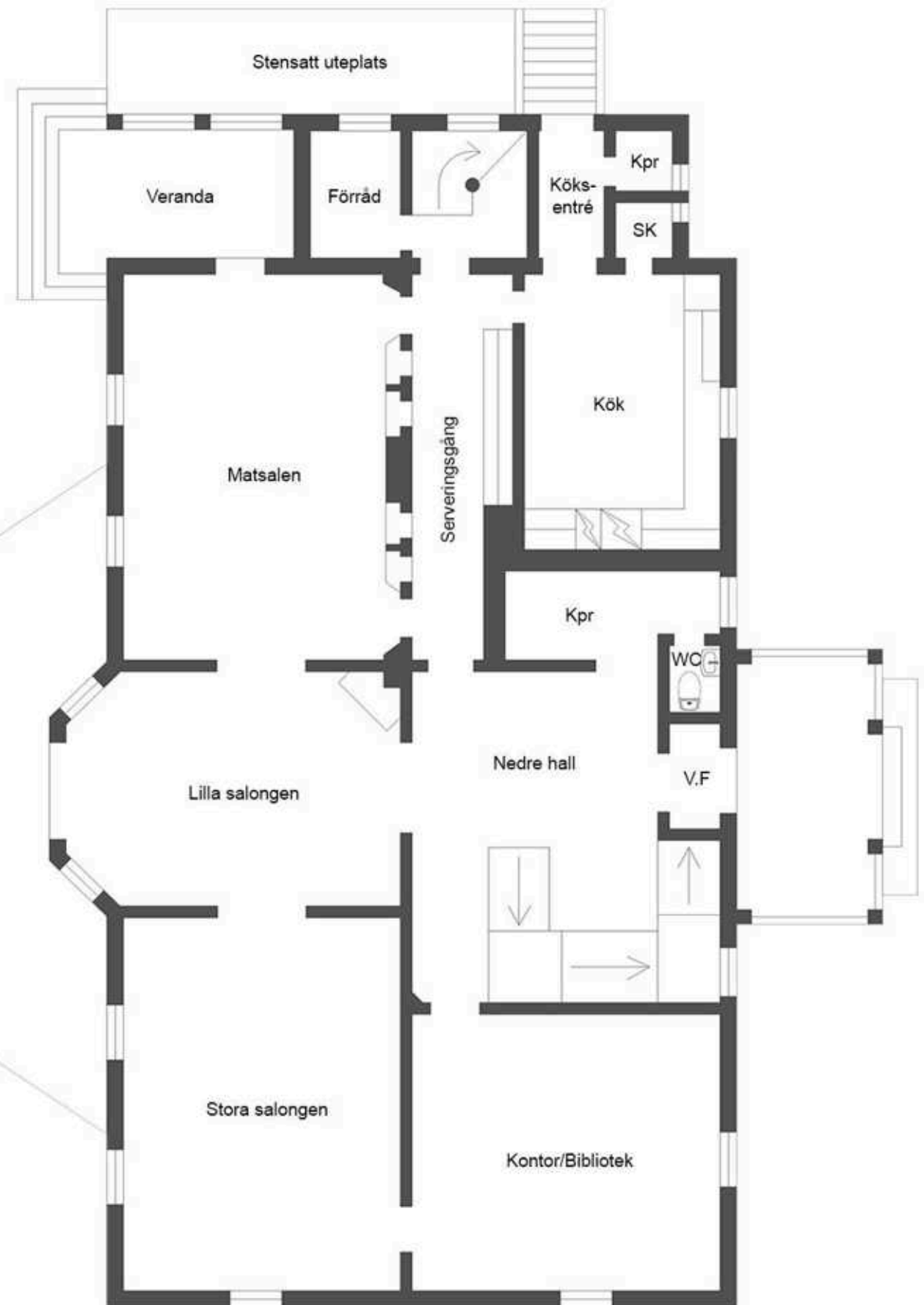






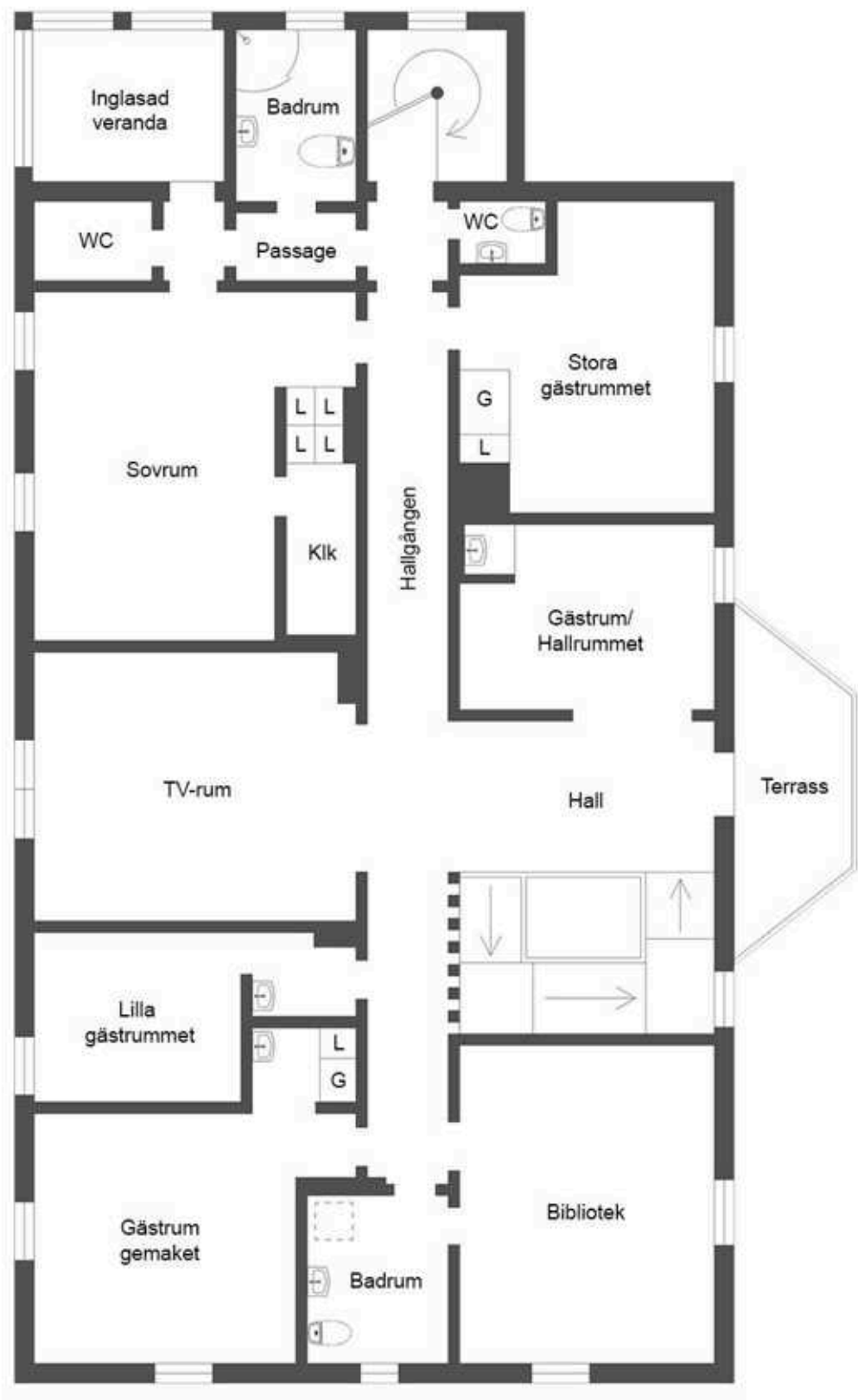


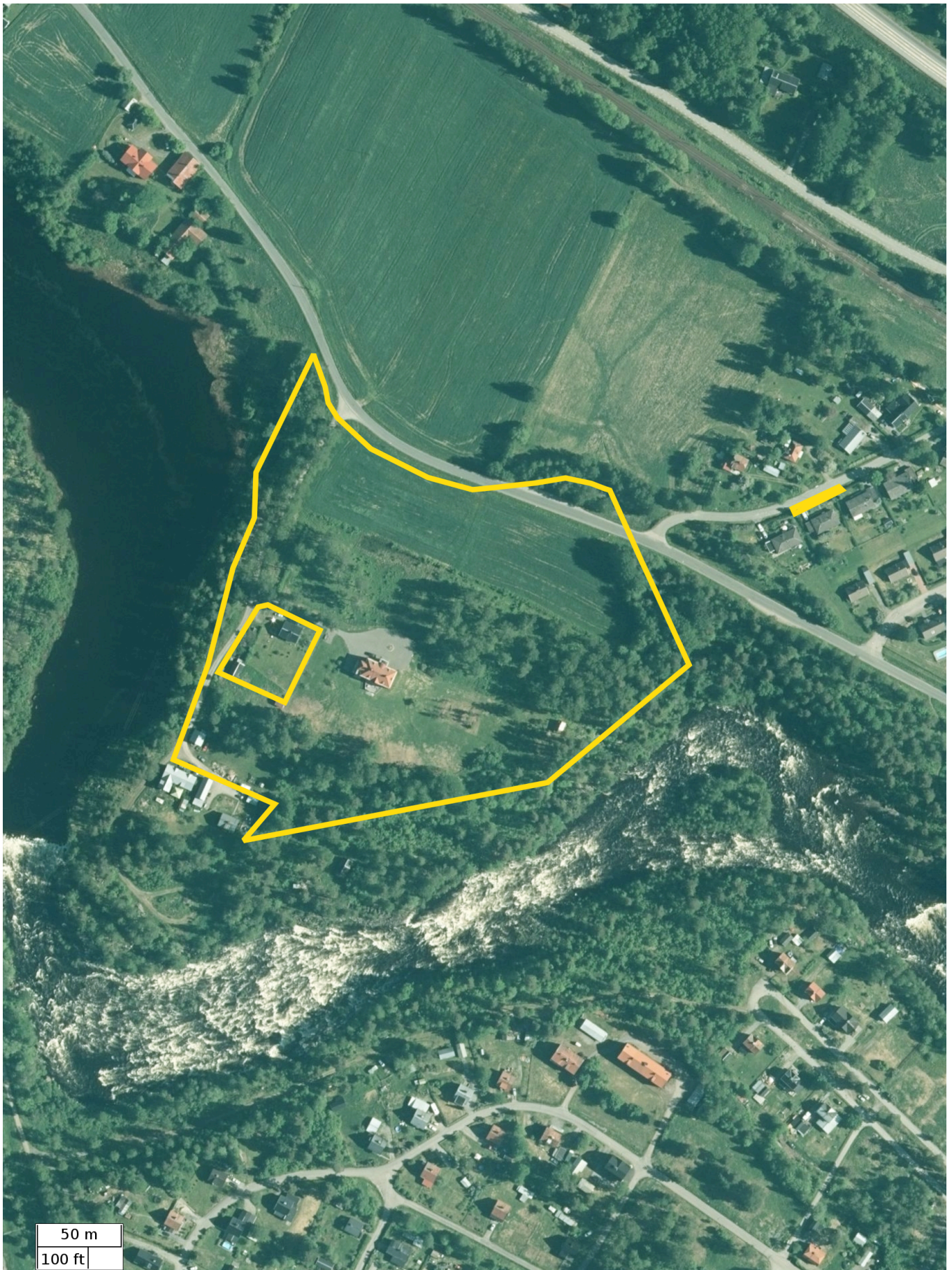
Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan





Skala: ~1:3130



Fd.föreståndarbostad

Föreståndarbostad med unikt strandnära läge vid Ljungan

Kvarnvägen 14, 84199 Ljungaverk

Vid förvärv av den representativa Disponentvillan ingår även denna fastighet med ett fantastiskt läge intill den vackra Ljungan. Denna tidigare föreståndarbostaden bär på en spännande historia och erbjuder idag en attraktiv tomt om 940 kvm i ett mycket eftertraktat, naturnära och strandnära läge.

Bostadshuset uppfördes omkring 1940-talet och inrymmer två rum och kök med både vedspis i köket och kakelugn iorstugan, detta är detaljer som skapar en genuin och tidsenlig charm. Fastigheten användes tidigare som fritidsboende och renoveringsarbeten påbörjades för några år sedan men är ej färdigställd. Bostaden är idag i behov av omfattande renovering eller ersättning med ny byggnad beroende på en köparens ambitioner. Fastighetens verkliga styrka ligger i det natursköna läget. Här bor du med älven som närmaste granne och med närhet till både bad, fiske och friluftsliv. Formellt benämns

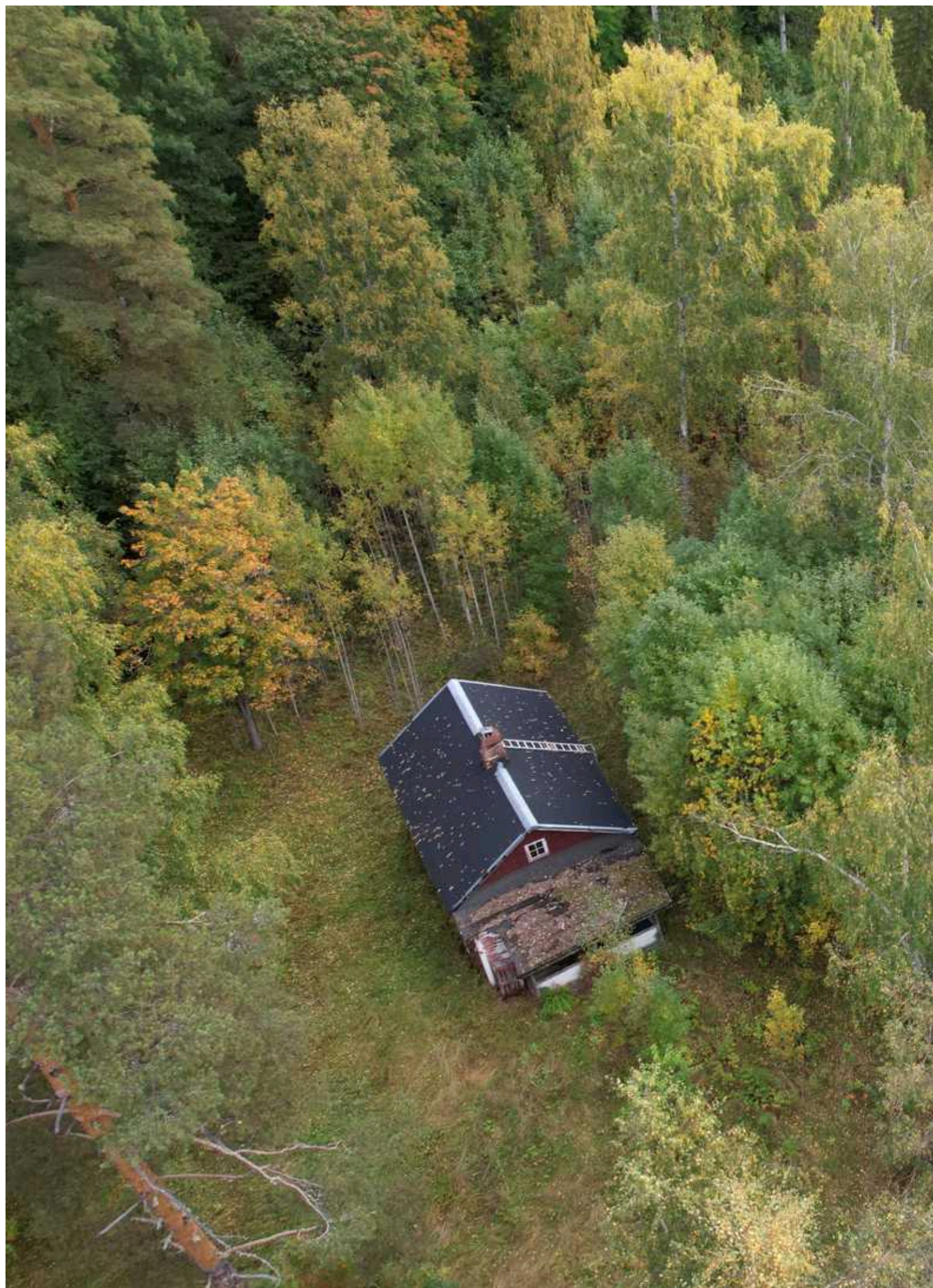
fastigheten som strandnära då marken närmast vattenlinjen ägs av kraftbolaget. I praktiken upplevs läget som en strandtomt. Den generösa tomten erbjuder goda möjligheter för den som söker en plats för fritidsboende, gästhus eller ett framtida rekreationsprojekt. Tidigare planer har bland annat funnits på att skapa ett exklusivt spa- och bastuhus med Ljungan som naturlig fond. El har tidigare funnits inkopplad men kopplades bort för några år sedan. Vatten och avlopp saknas till byggnaden och eldstäder behöver besiktigas och godkännas innan nyttjande.

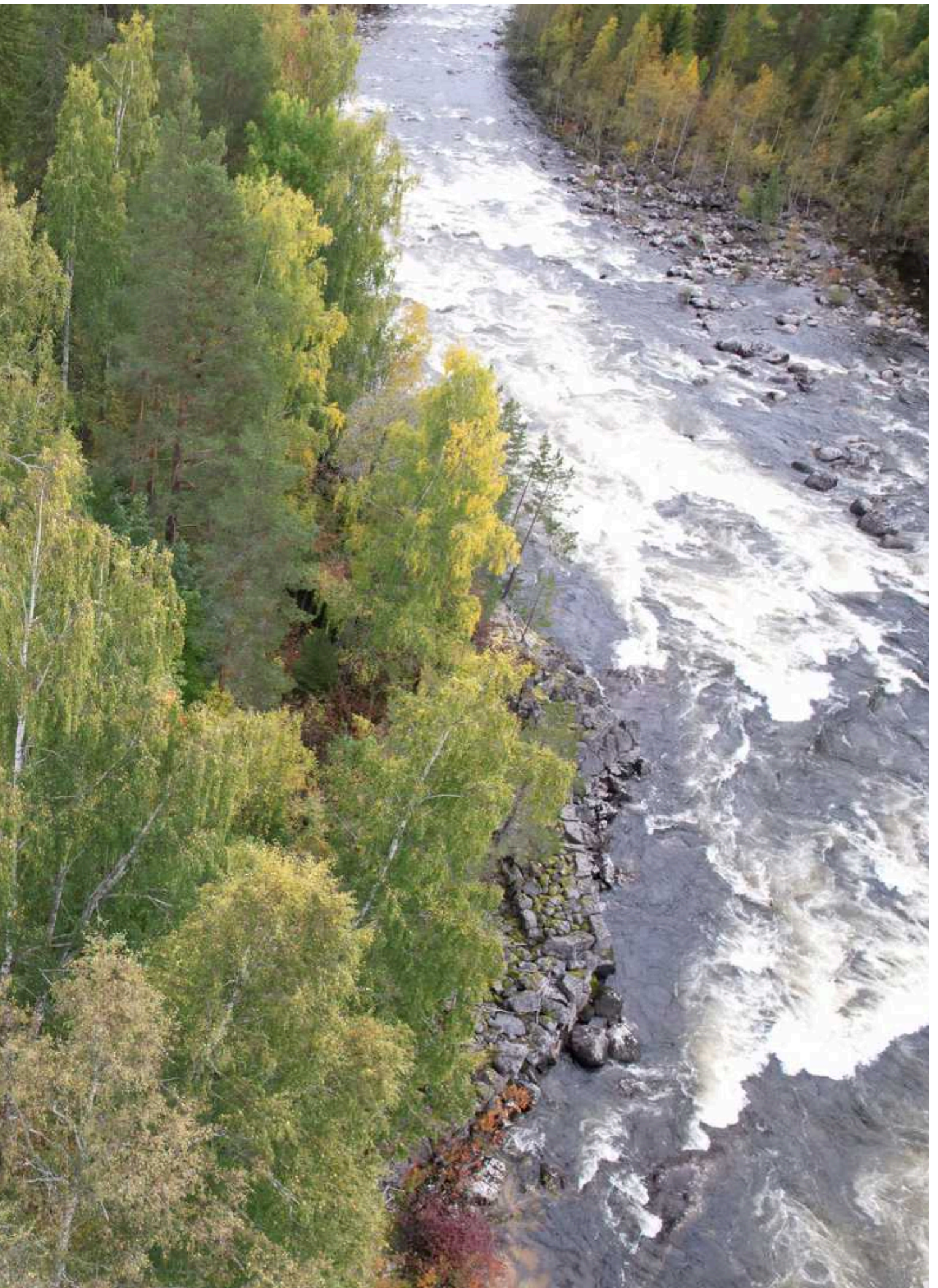
Nu ingår något utöver det vanliga. Detta är inte främst ett hus att flytta direkt in i utan en möjlighet att förvärva en attraktiv tomt med ett mycket svårslaget läge. Kombinationen av älvnära miljö, spännande historia och utvecklingspotential gör fastigheten till ett intressant objekt för den som vill skapa sitt eget fritidsparadis vid Ljungans strand. Här är det läget som står i centrum – en plats där naturen, vattnet och lugnet möts. En unik kompletterande fastighet till den anrika Disponentvillan.

Officialservitut väg (2260-80/55) & officialservitut Väg (2260-80/55.1
Kommunal fastighetsavgift: endast 240 kr/år
Föreslaget taxeringsvärde 2027: 65 000 kr (tomtmark)









Säljarens och köparens ansvar för fastighetens skick, budgivning , ID-kontroll m.m.

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 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 bort 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.

Skog

Presenterade skogsuppgifter skall endast ses som hjälp vid egen skogsinventering. Skogsinventering sker genom stickprovvis taxering, en beprövad teknik som ger ett uppskattat värde. Avvikelser i såväl enskilda bestånd som i totalförord kan förekomma. Det åligger köparen att innan köpet själv eller via sakkunnig kontrollera uppgifterna i skogsbruksplanen mot verkligheten. Vidare är det viktigt att undersöka fastighetsgränser,, skador på växande skog, dränering av åkermark, maskinell utrustning i ekonomibyggnader, planförhållanden, grundförhållanden mm.

Byggnader

Köparen uppmanas att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, och om möjlighet finns, bör köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), röt-skador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha

"förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder 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 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 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 för köpet, d v s 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 återropa 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 återropa 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 säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k 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 ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa 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 utfästelser

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.

Att lägga bud

Spekulanten kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Budet kan förenas med villkor. Spekulanten kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanten har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att fastigheten har sålts till någon annan.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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 är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande.

Mäklarens roll

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

En mäklare är skyldig att upprätta en budförteckning över budgivningen. Den ska överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Öppen eller sluten budgivning.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

ID-kontroll

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

Upplysning om sk sidoverksamhet

Om fastighet en annonseras på Hemnet erhåller Norra Skog för denna sido-verksamhet en administrationsersättning på 50 % exkl. moms av annonskostnaden.

Registrering av personuppgifter

Spekulant/köpare samtycker till att personuppgifter registreras i fastighetsmäklarens kundregister. För hantering av personuppgifter se www.norraskog.se/integritetspolicy

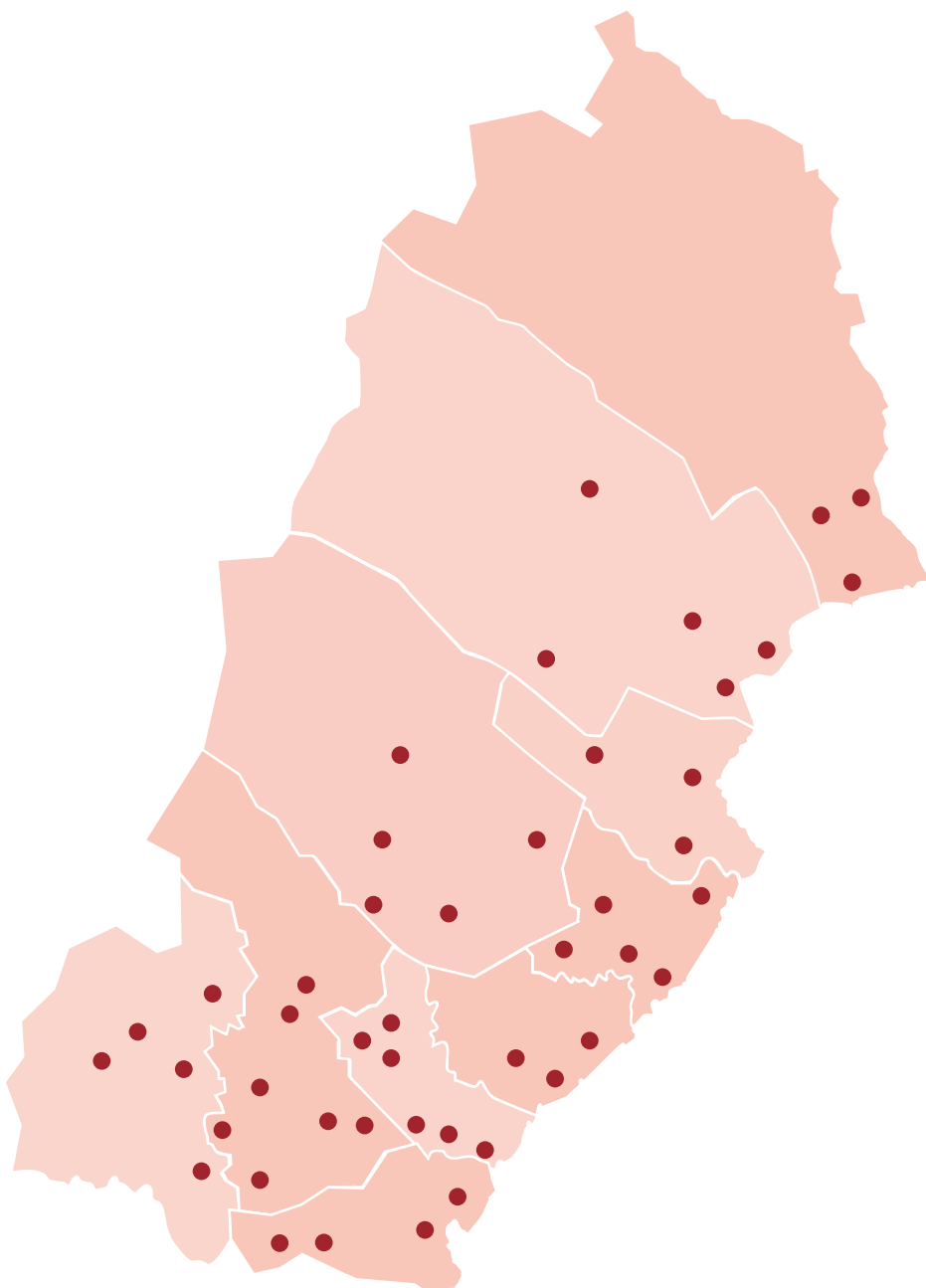
Övrigt:

Frågor rörande skoglig verksamhet i området kan besvaras av den lokala Skogsinspektorn 010-583 10 00 www.norraskog.se

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Kontakta din fastighetsmäklare för att diskutera ytterligare frågeställningar du anser är viktigt, t.ex. om du behöver hjälp med en boendekostnads kalkyl, skattefrågor eller frågor av helt annan karaktär. Din fastighetsmäklare kan svara på frågor som inryms inom uppdraget för en fastighetsförmedling.

Skogsbyråns fastighetsförmedling

– verkar i hela norra Sverige



Våra Fastighetsmäklare

**Charlotta
Rosell Sundström**
073-058 25 77

Per Stadling
070-519 15 08

Emil Lundström
072-080 80 02

Clas Tjäder
070-282 48 85

Thomas Simensen
072-725 48 79

Mathias Hagman
076-129 69 93

**norra
skog**