



Storgatan 11 och Kvånum Broholm 1

Utgångspris: 15 000 000 kr



Frida Gryttborn

Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare

0706-65 91 47

frida.gryttborn@lansfast.se



Unik investerings- möjlighet i Kvänum!

Nu ges chansen att förvärva två starka och välförvaltade kommersiella fastigheter i Kvänum – båda med stabila, långsiktiga hyresgäster och attraktiva hyresintäkter. Det här är en investering som kombinerar trygghet med lönsamhet.

Kvänum Broholm 1 är en modern industrifastighet på hela 2 400 kvm, uthyrd till Åkerstedts – en väletablerad aktör inom fläkttillverkning. Här finns funktionella ytor för lager, verkstad, kontor och konferens, kompletterat med ett fristående lager på 220 kvm och en separat kontorsbyggnad på 115 kvm med fyra kontor, kök och garage. Den asfalterade och inhägnade tomten ger både säkerhet och effektiv logistik. Fastigheten genererar hyresintäkter om 994 956 kr per år, med låga driftkostnader på endast 40 208 kr. Tack vare det långa hyreskontraktet med en solid hyresgäst är detta en investering med mycket begränsad risk.

Storgatan 11 är en centralt belägen fastighet om 395 kvm, uthyrd till en välfungerande tandläkarmottagning. På entré våningen finns kliniken, medan ovanvåningen erbjuder kök, kontor och allrum. Fastigheten har även asfalterade parkeringsplatser för besökare och personal. Den årliga hyresintäkten är 529 288 kr och driftkostnaderna uppgår till 148 278 kr. Även här finns en långsiktig och stabil hyresgäst med stark betalningsförmåga.

Tillsammans utgör dessa två fastigheter en sällsynt möjlighet för investerare som söker en kombination av stabila kassaflöden, trygga kontrakt och långsiktig värdetillväxt. Ett attraktivt och säkert tillskott i en fastighetsportfölj!

Snabb fakta

Utgångspris: 15 000 000 kr

Adress: Kvänum Broholm 1 och
Storgatan 11, 535 91, Kvänum

Totalareal: 12 843 kvm

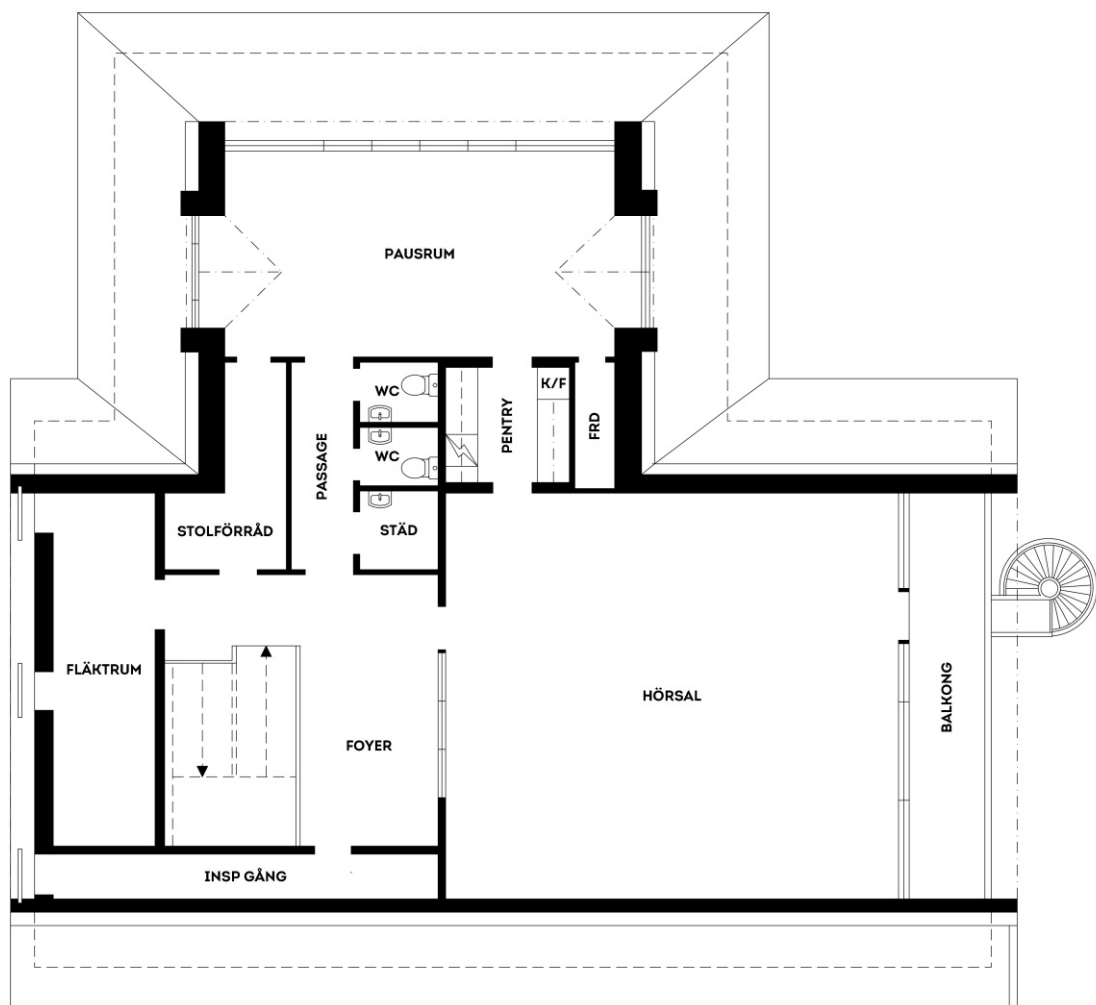
Boendeform: Hyresfastighet och
industrifastighet.

Planlösning Storgatan 11



Med reservation för avvikelser. Ritningen är inte skalenlig.

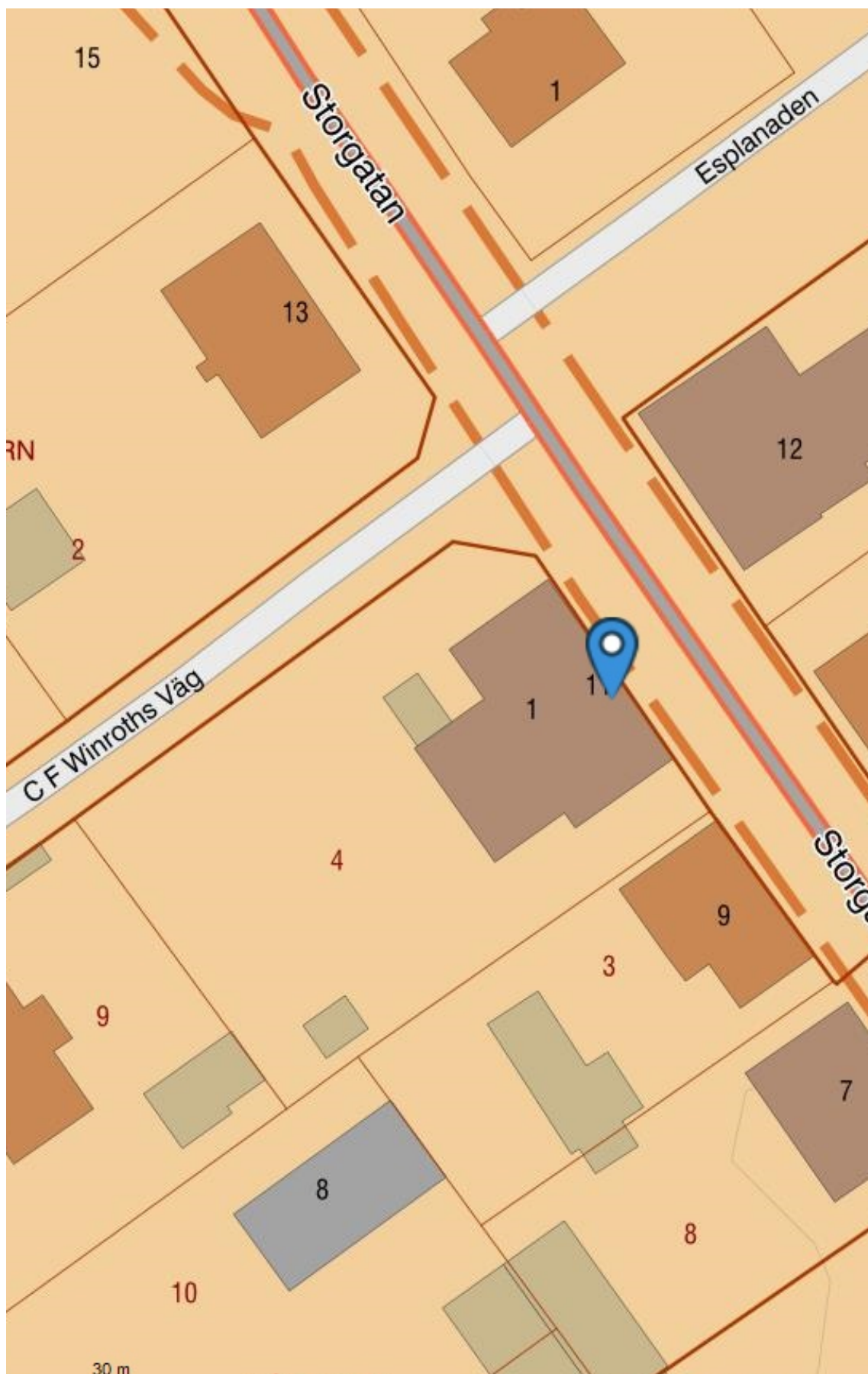




Med reservation för avvikelser. Ritningen är inte skalenlig.



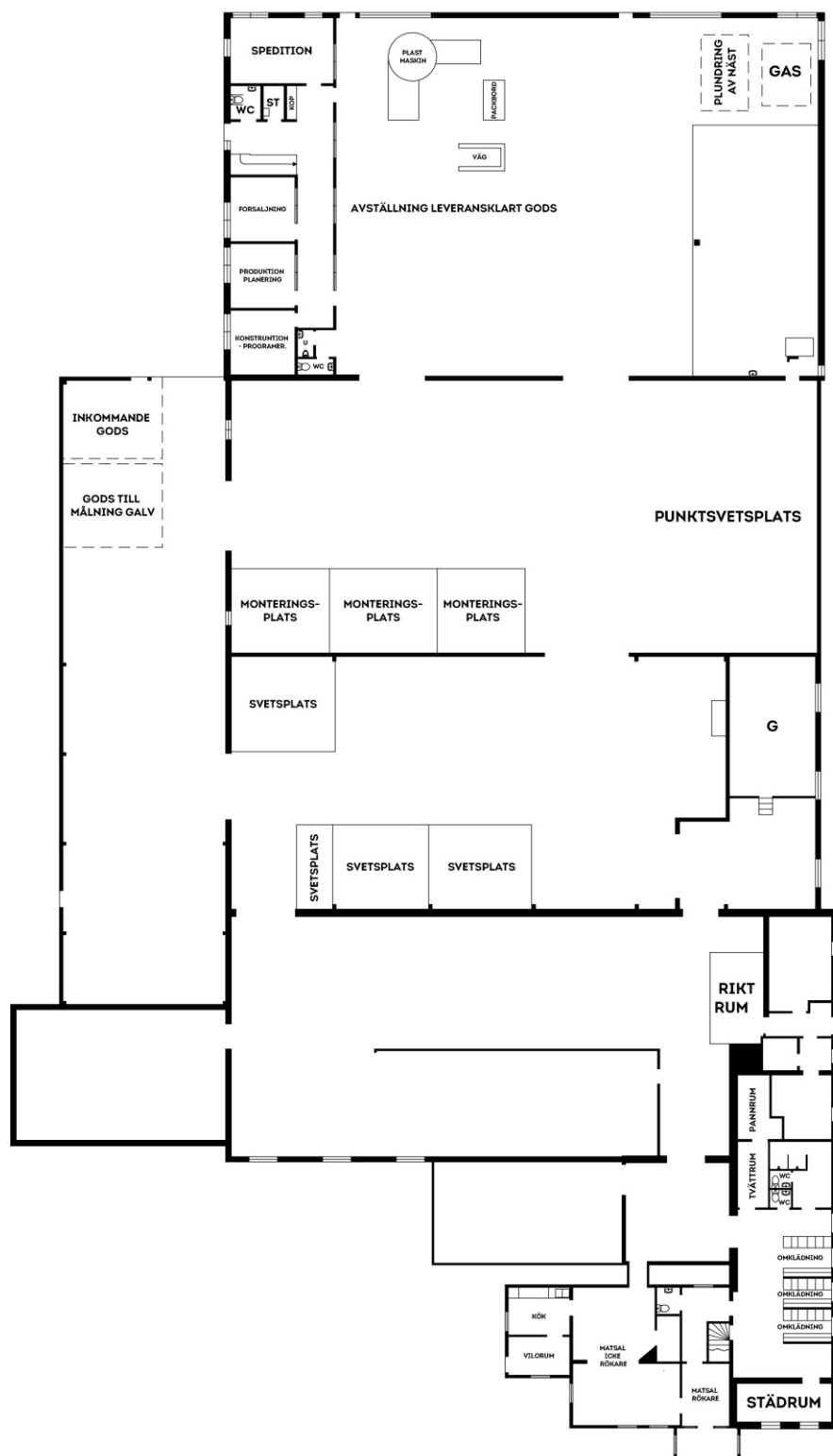




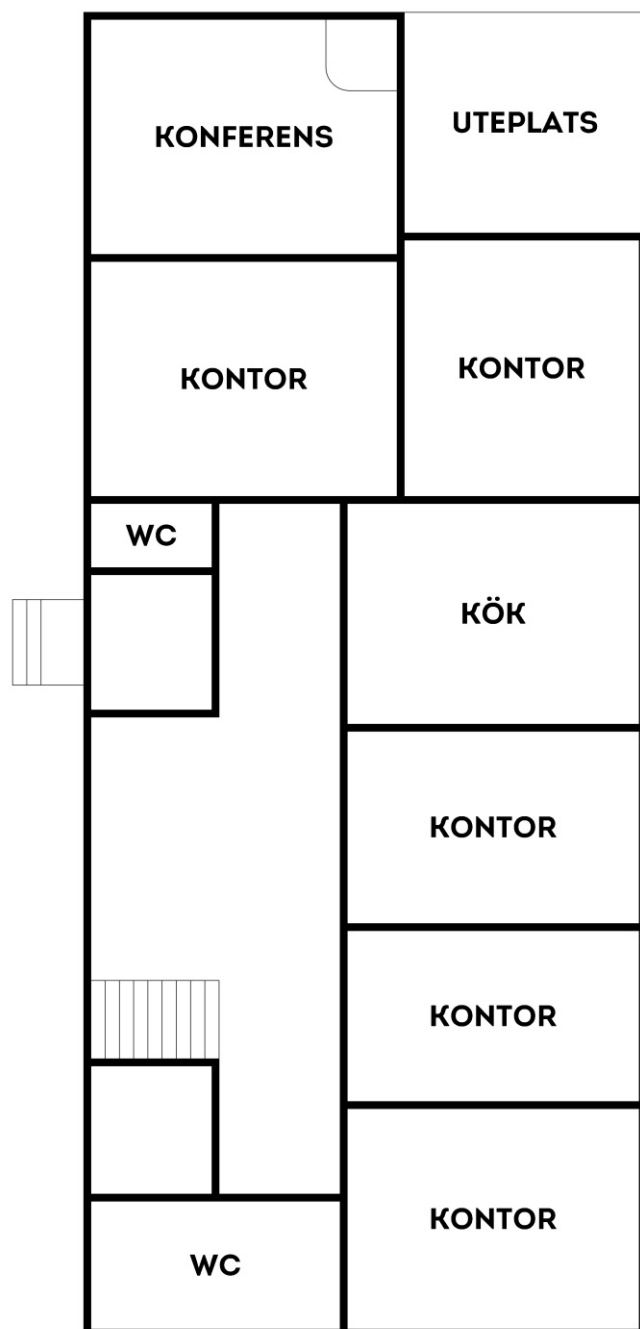




Planlösning Kvänum Broholm 1

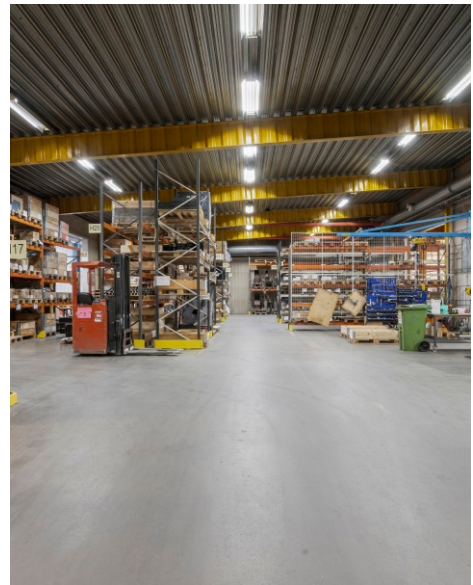


Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Med reservation för avvikelser. Ritningen är inte skalendig.

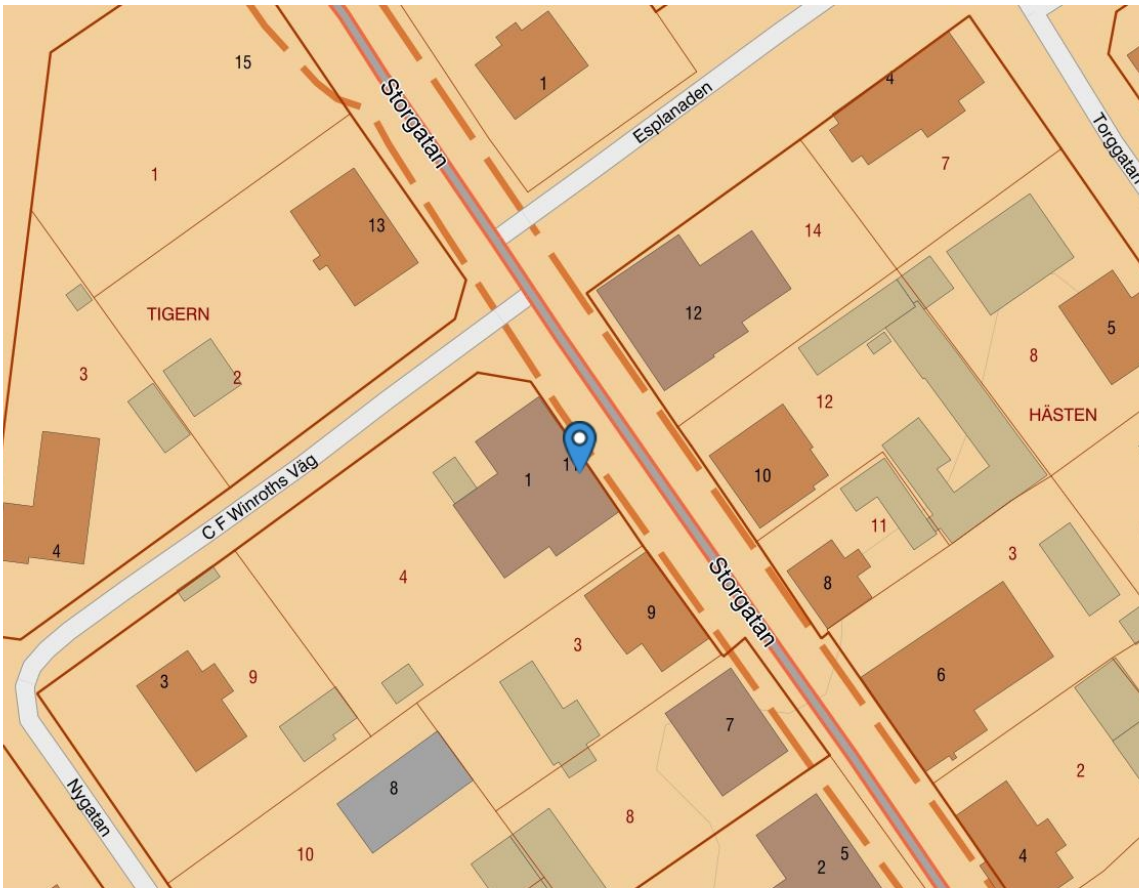












Fastighetskarta Storgatan 11

Fakta om bostaden

Kvänum Broholm 1

Kontor

Fastigheten utgörs av en tegelvilla som idag är inredd och används som kontor. Lokalen erbjuder fyra kontorsrum i varierande storlek, ett renoverat kök samt två toaletter.

Planlösningen ger god funktionalitet för kontorsverksamhet och kan anpassas efter behov.

Utöver kontorsytorna finns en trevlig terrass samt ett garage. Källaren ger ytterligare utrymme för förvaring eller kompletterande funktioner. Fastigheten kombinerar representativa ytor med praktiska lösningar.

Verkstad

Fastigheten omfattar en lokalarea om cirka 2 400 kvm och används idag av Åkerstedts som bedriver tillverkning av fläktar. Lokalerna är anpassade för industriell verksamhet och inrymmer verkstad, lagerutrymmen samt personaldelar.

I personalytorna finns bland annat omklädningsrum, tvättstuga, gym och lunchrum. Sammantaget erbjuder fastigheten välplanerade och funktionella lokaler som stödjer både produktion och personalens behov.

Lager

Lagerlokal om cirka 220 kvm med goda förvaringsmöjligheter. Lokalen lämpar sig väl för lagring eller enklare logistikändamål

Storgatan 11

Fastighet om ca 395 kvm som tidigare inrymde banklokal. Entréväningen är idag fullt utrustad som tandläkarmottagning med anpassade lokaler för vårdverksamhet.

På ovanvåningen finns kök, kontor och allrum. Till fastigheten hör även uteplats samt laddmöjlighet för elbil. Lokalen kombinerar funktionella ytor för verksamhet med praktiska faciliteter för personal och besökare.

Allmänt om fastigheterna

Tomtarea: 12 843 kvm

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Parkering: Asfalterade parkeringsplatser på båda fastigheterna.

Båda fastigheter är anslutna till fiber.

Ekonomi

Utgångspris: 15 000 000 kr

Typkod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri. Taxeringsår 2025.

Taxeringsvärde 5 517 000 kr, fördelat på industrimark 1 384 000 kr, kontor 236 000 kr, lager 257 000kr, lokaler 3 640 000 kr.

Typkod 325, Hyreshusenhet, lokaler
Taxeringsår 2025.

Taxeringsvärde 1 965 000 kr, fördelat på lokaler 1 800 000 kr, lokalmark 165 000 kr.

Pantbrev: 10 st om totalt 7 873 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 137 665 kr/år.

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 80 262 kr/år.

Vatten och avlopp: 5 770 kr/år.

Försäkring: 31 776 kr/år.

Övrigt: 10 678 kr/år.

Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/ avgift 47 235 kr (184 900 kr)

Kommentar till driftskostnad:

Redovisade driftskostnader avser fastigheten Vara Rådjuret 4, Storgatan 11.

Driftskostnader gällande Vara Tornum 12:2, Kvänum Broholm 1 står hyresgästen själv för.

Ansvarig mäklare

Frida Gryttborn 0706-65 91 47

frida.gryttborn@lansfast.se

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



VARA TORNUM 12:2

Aktualitet fastighetsregistret:

2019-02-14 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-0322-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

70, VARA

Övriga noteringar:

Socken: Kvänum

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG

VARA TORNUM 11:2

VARA TORNUM 12:1

ADRESS



Adress:

Kvänum Broholm 1

Postnr:

535 91

Postort:

Kvänum

Kommundel:

Kvänum

LAGFART



Perpressa Fastigheter AB

Organisationsnummer: 559189-7631

Adress: STORGATAN 11
535 30 KVÄNUM

Akt: D-2019-00093692:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-02-11, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-01-16 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2019-00093692:1 Beviljad

Köpeskilling: 6 657 305 SEK

Avser hela fastigheten

TAXERING



Industrienhet, metall- och maskinindustri, typkod 423

Beslutsår: 2025

Taxeringsid: 437585-1

Taxeringsvärde kr: 5 517 000

Industritillbehör: Nej

Tax.enhet avser:

VARA TORNUM 12:2

Taxerade ägare

559189-7631

Perpressa Fastigheter AB

STORGATAN 11

535 30 KVÄNUM

Andel: 1/1

Juridisk form: Aktiebolag

Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id:	3011052202025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	236 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	236 000
Riktvärdeområde:	1470060
Standardklass:	Höglklassiga.
Lokalarea:	115
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1986
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	3011052212025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	257 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	257 000
Riktvärdeområde:	1470060
Standardklass:	Normala
Lokalarea:	220
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1986
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id:	27813202025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	3 640 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	3 640 000
Riktvärdeområde:	1470060
Tillhör byggnad:	1
Lokalarea:	2 400
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1986
Standardpoäng:	28
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id:	27803202025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 384 000
Riktvärde kr:	1 384 000
Riktvärdeområde:	1470060
Areal i kvm:	11 535

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 6 000 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 150 000	Belopp:	SEK 1 100 000	Belopp:	SEK 750 000
Akt:	75/921 Beviljad	Akt:	87/3011 Beviljad	Akt:	91/20880 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-05-07	Inskrivningsdag:	1987-02-17	Inskrivningsdag:	1991-11-14
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 300 000	Belopp:	SEK 200 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	94/4234 Beviljad	Akt:	98/9376 Beviljad	Akt:	06/8729 Beviljad
Inskrivningsdag:	1994-03-28	Inskrivningsdag:	1998-12-11	Inskrivningsdag:	2006-04-27
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8		
Belopp:	SEK 2 000 000	Belopp:	SEK 500 000		
Akt:	12/21040 Beviljad	Akt:	12/21041 Beviljad		
Inskrivningsdag:	2012-12-05	Inskrivningsdag:	2012-12-05		

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-08-28

Senaste ändring för fastigheten: 2019-02-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I79/3177, I87/3007, I77/375, I86/24108, I87/3008, I78/79, I86/24108, I87/3009, I86/12212, I87/3010, I87/3013, I87/3014, I91/20879, I75/4776, Ö97/1786, A98/6760, A98/9426, I87/3012, I91/20881, I94/4235, I59/1078, I00/968, I99/3528, I99/3529, Ö01/2277, A12/18125, A12/21597

AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Ändamål	Förhållande	Typ	Akt
TELE OPTOKABEL	Last	Ledningsrätt	1470-2018/2.1

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1986-11-12	1660-738	Fastighetsreglering	2000-01-27	1470-62
Fastighetsreglering	1998-09-18	1470-24	Ledningsrättsåtgärd	2018-06-29	1470-2018/2

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
11 535 kvm	11 535 kvm	0 kvm
1,15 ha	1,15 ha	0 ha
EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE(AKT 1470-24)		

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	58,29	13,19	-609,32	909787,79

TIDIGARE ÄGARE



ÅKERSTEDTS VERKSTADS AB

Organisationsnummer:	556172-8030
Adress:	BROHOLM 535 91 KVÄNUM
Akt:	86/13294 Beviljad
Inskrivningsdag:	1986-06-24
Fång:	Köp 1986-05-13
Akt:	86/13294 Beviljad
Överlåten andel:	1/1
Övr fång:	86/13383

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer			
Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TORNUM 11:1 M.FL., KVÄNUMS TÄTORT (Detaljplan)	1470-P159	2023-08-10	Vara
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2010-03-29
Laga kraft:	2010-04-22	Genomförande:	2010-04-23 - 2015-04-22

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

ENERGIDEKLARATION



Energideklaration är ej utförd/registrerad.

*Rapporten hämtades 2025-08-29 13:06:45
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET



VARA RÅDJURET 4

Aktualitet fastighetsregistret:

2022-12-12 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a69-6133-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

70, VARA

Övriga noteringar:

Socken: Kvänum

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

R-KVÄNUM HJORTEN:4

1980-11-21

1660-106

R-KVÄNUM RÅDJURET:4

1984-11-14

1681-393

URSPRUNG

VARA TORNUM 6:27

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

C F Winroths väg 1

535 30

Kvänum

Kvänum

Storgatan 11

535 30

Kvänum

Kvänum

LAGFART



Perpressa Fastigheter AB

Organisationsnummer: 559189-7631

Adress: STORGATAN 11
535 30 KVÄNUM

Akt: D-2019-00263514:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2019-06-10, Andel: 1/1

Fång: Köp 2019-05-28 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2019-00263514:1 Beviljad

Köpeskilling: 950 000 SEK

Avser hela fastigheten

TAXERING



Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325

Beslutsår: 2025

Taxeringsid: 446725-1

Taxeringsvärde kr: 1 965 000

Tax.enhet avser:

VARA RÅDJURET 4

Taxerade ägare

559189-7631

Perpressa Fastigheter AB

STORGATAN 11

535 30 KVÄNUM

Andel: 1/1

Juridisk form: Aktiebolag

Värderingsenheter

Hyreshus lokal

Skatteverkets id:	295813202025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 800 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 800 000
Riktvärdeområde:	1470060
Värdeår:	2006
Årshyra kr:	600 000
Under uppförande:	Nej
Ligger på tomt:	295823202025
Nybyggnadsår:	1974
Om eller nybyggnadsår:	2021
Tillhör byggnad:	1
Area total (kvm):	395

Hyreshus lokalkmark

Skatteverkets id:	295823202025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	165 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	165 000
Riktvärdeområde:	1470060
Byggrätt i kvm:	474
Tillhör byggnad:	1

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 1 873 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 1 373 000
Akt:	79/5754 Beviljad	Akt:	D-2020-00174422:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	1979-06-20	Inskrivningsdag:	2020-05-04

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2025-08-27	Senaste ändring för fastigheten:	2020-05-12
Inskrivningskontor			
Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Eksjö	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I79/5755, L74/262, I94/13838, Ö01/2117

AVTALS RÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Inga rättigheter hittades.

ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning, fastighetsreglering	1974-01-10	16-KVJ-416

AREAL



Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
1 308 kvm	1 308 kvm	0 kvm
0,13 ha	0,13 ha	0 ha

LÄGE, KARTA



Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	58,3	13,18	-609,32	909787,78

TIDIGARE ÄGARE



SKARABORGS LÄNS SPARBANK

Organisationsnummer: 568400-4855
Adress: BOX 163
532 22 SKARA
Akt: 74/262 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1973-03-23 Andel: 1/1
Akt: 74/262 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Sparbanken Skaraborg AB (publ)

Namn på lagfart: SPARBANKEN SKARABORG AB
Organisationsnummer: 516401-0141
Adress: BOX 163
532 22 SKARA
Akt: 01/1687 Beviljad
Inskrivningsdag: 2001-03-08

Fång: Övriga fångeshandlingar 2000-11-17 Andel: 1/1
Akt: 01/1687 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
RÅDJURET 4, KVÄNUMS SAMHÄLLE (Detaljplan)	1660-P108	1991-02-01	Vara
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1989-01-25		
	Genomförande: 1989-02-22 - 1994-12-31		

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
BJÖRNEN, HÄSTEN, RÅDJURET, VARGEN (Tomtindelning)	1660K-KVÄ4/1944	2023-04-27	Vara
Status: Gällande	Beslutsdatum: 1948-06-28		

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

BRUNNAR



Brunnsid:	920056275	Borrdatum:	2020-07-03	Läge:	25 M SYDÖST OM HUS.
Användning:	Energibrunn (värme, kyla)	Totaldjup (m):	225		
Vattenmängd l/h:	2000	Grundvattennivå (m):		Grundvatten uppmätt:	2020-07-03
Koordinater:	X=58,3 Y=13,18				
Grundvattenanmärkning:					

Brunnsid:	920056262	Borrdatum:	2020-07-02	Läge:	4 M SV OM HUS.
Användning:	Energibrunn (värme, kyla)	Totaldjup (m):	225		
Vattenmängd l/h:	2000	Grundvattennivå (m):		Grundvatten uppmätt:	2020-07-02
Koordinater:	X=58,3 Y=13,18				
Grundvattenanmärkning:					

ENERGIDEKLARATION



Energideklaration är ej utförd/registrerad.

*Rapporten hämtades 2025-08-28 15:59:52
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

Erbjudande till dig som köper eller säljer din bostad via
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och tecknar bolån* hos LF Skaraborg

0% ränta i 2 månader!



25% rabatt på din boendeförsäkring

Med vår boendeförsäkring får du ett tryggt och ekonomiskt fördelaktigt skydd för ditt nya hem. Rabatten gäller under hela första året hos LF Skaraborg.



3 månader kostnadsfritt bolåneskydd

Vårt bolåneskydd Bo kvar är en försäkring som ökar den ekonomiska tryggheten under perioder av arbetslöshet, sjukdom eller om någon försäkrad skulle gå bort.

**Erbjudandet gäller nya bolån med bindningstid på minst 1 år för dig som bor i Skaraborg och har haft ett förmedlingsuppdrag (köp eller försäljning) via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Gäller även om du köper nästa bostad via annan mäklare efter försäljning med LFF. Efter den räntefria perioden gäller ränta enligt överenskommelse.*

Räkneexempel bolån

Med ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, en rak amortering på 50 år, en ränta på 3,44 procent (snittränta i december 2024 för tre-månaders bindningstid), autodebitering och inräknat uppläggningsavgift 700 kronor samt denuntiationsavgift 750 kronor uppgår den effektiva räntan till 3,5 procent. Den första månadsbetalningen blir 4 534 kronor och totalt belopp att betala tillbaka uppgår till 1 861 962 kronor. Antalet avbetalningar har då varit 600 stycken. Tänk på att om du har lön i annan valuta än svenska kronor kan beloppet som ska återbetalas påverkas av valutakursförändringar. Krediten tillhandahålls av Länsförsäkringar Hypotek (publ), 106 50 Stockholm, organisationsnummer: 556244-1781. För att låna behöver du ha ett konto och internetbanken hos oss. Som säkerhet för lånet pantsätts din bostad.

NYHET: NU MED HEMLARM

Få koll och kontroll på ditt hem.

Gör ditt hem både tryggare och säkrare med Alf, vår tilläggstjänst som hjälper dig att upptäcka inbrott, brand och vattenläckor i tid.

10% extra rabatt på din hemförsäkring hos LF när du installerat Alf.
Besök [LFskaraborg.se/alf](https://lfskaraborg.se/alf) för mer information.



LF Skaraborg

Vid frågor ring gärna oss på kontoret i Vara!
0512-797 270 | info@LFskaraborg.se | [LFskaraborg.se](https://lfskaraborg.se)

Juridisk information.

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklaren är en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvaret för fel ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte någon undersökningsplikt men mäklaren har en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Vem ansvarar för fel i bostaden?

Utgångspunkten är att fastigheten överläts i det skick den är i på kontraktsdagen. Säljaren ansvarar för dolda fel i 10 år enligt jordabalkens regler. Ett fel är dolt om det inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet och om fastigheten avviker från vad som följer av avtalet eller vad en köpare kan förvänta sig med anledning av fastighetens ålder och skick. Om köpet rör ett äldre hus måste man som köpare alltså ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller renovering.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökningsplikt är mycket långtgående och en köpare är skyldig att undersöka bostaden noggrant innan kontrakt skrivs. I undersökningsplikten ingår att köparen måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på mattor för att undersöka ytskikten. Köparen bör vara extra noggrann med att undersöka kök och badrum efter eventuella fuktskador. Även andra utrymmen som källare och vind omfattas av köparens undersökningsplikt samt även fastighetens fasad, tak, skorsten och elinstallationer, värmeanläggningar och brunnar för vatten och avlopp. Även vattnets kvalitet omfattas av köparens undersökningsplikt. Köparen behöver även kontrollera eventuell förekomst av radon i vatten, mark och byggnad. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökgångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Säljaren kan dock hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Det gäller framförallt om säljarens uteblivna upplysning kan antas ha inverkat på köpet och om felet är så pass väsentligt att en köpare borde ha kunnat räkna med att ha blivit upplyst om detsamma. Det får antas ligga i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som säljaren känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

Parterna kan komma överens om en annan ansvarsfördelning för fastighetens skick än den som följer av lag. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Det innebär att köparen inte kan rikta några anspråk mot säljaren avseende fel i de delar som säljaren har friskrivit sig från.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare. Om säljaren har tecknat en säljaransvarsförsäkring via Länsförsäkringar kan du som köpare göra en skadeanmälan via <https://www.lansfast.se/vara-tjans-ter/lansdeklarerat-plus/>

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vad ingår i köpet?

Ibland uppstår frågan vad som ingår i köpet. Enligt jordabalken finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör kan exempelvis vara vitvaror, badrumsinredning, spisfläkt, persienner, hatthylla, badkar, parabol, platsbyggda hyllor och torkskåp. Köparen och säljare kan alltid komma överens om att viss egendom ska eller inte ska ingå och då är det bra om parterna klargör det i köpekontraktet.

Formkrav vid köp av fastighet

Det krävs ett skriftligt köpekontrakt som är underskrivet av både köpare och säljare för att ett köp av fastighet ska bli giltigt. Det innebär att en muntlig överenskomelse om att köpa eller sälja inte är bindande mellan parterna. När parterna har skrivit under köpekontraktet kan inte någon av parterna ångra köpet om det inte finns ett särskilt återgångsvillkor i kontraktet.

Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har sin finansiering ordnad innan kontraktet skrivs under. Om det inte finns något villkor i kontraktet om finansiering kan köpet inte återgå och köparen är bunden av köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte endast är giltigt om köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp. Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren vid försäljning av en fastighet se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutligen köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Budgivning

Det är säljaren som bestämmer formerna för budgivningen. Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren kan sälja till vem säljaren vill, även om det inte är till det högsta budet. Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Det gäller fram till dess att bostaden är såld. Mäklaren är skyldigt att upprätta

en anbudsförteckning över de bud som lämnas med kontaktuppgifter till budgivarna samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen. Spekulanterna har inte rätt att få information om vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamationen/underrättelsen om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter enligt lag. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Kundkännedom

En fastighetsmäklare omfattas av lagar och regler för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. För att genomföra din bostadsaffär på ett tryggt och säkert sätt behöver fastighetsmäklaren en del uppgifter om köparen för att kunna uppnå kundkännedom. Det betyder att fastighetsmäklaren kommer göra en identitetskontroll och även ställa frågor för att förstå varför köparen vill köpa bostaden samt hur köpet ska finansieras. Det är viktigt att handpenningen betalas in från köparen av bostaden och ingen annan.

Tilläggstjänster

Nedan följer de tilläggstjänster som mäklaren eller mäklarföretaget marknadsför samt den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster. För fullständig information läs på lansfast.se/tillaggstjanster samt på den lokala bobutikens hemsida.

Hemnet Service HNS AB: Mäklarföretaget kan erhålla dels en administrationsersättning om 600 kr, dels en provisionersättning.

Boneo AB: Vid förmedling av annonserbjudande kan mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning om 50 % av kostnaden för samtliga Boneo annonspaket, samt för kostnaden för extra-tjänsten Boost.

LFAB: Mäklarföretaget kan erhålla 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen: Genom samarbete med länsförsäkringsgruppen erbjuds våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper gärna till med en kontakt till det lokala länsförsäkringsbolaget och får ingen ersättning för denna förmedling.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av LF Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.

