



Diseröd, Kungälv

Brf Häljeröd Village

Fastighetsbyrån



Kungälv

Romelanda

Romelanda är en trevlig, lantlig kommun del som samtidigt har närhet till stadens puls. Här finns storslagen natur med raviner, utsiktsberg och många fina sjöar samt vackert brukslandskap.

För de fiskeintresserade finns möjlighet att agna kroken i Svartedalens naturreservat eller bara ströva runt i den underbara naturen. Diseröd som är det centrala samhället i Romelanda har mycket att erbjuda, för såväl gammal som ung. Det tar ca 10 minuter med bil in till centrala Kungälv från Diseröd och vill du cykla finns cykelbana mellan Diseröd och Kungälv, det är bara att hoppa upp på cykeln och trampa iväg! Ströva runt i, och njut av den underbara naturen eller ta del av de många aktiviteter som erbjuds.

Området är inne i en expansiv fas vilket kan leda till mer närservice. Romesjön är en vacker badplats i Romelanda med fin sandstrand och fräscha ombyteshytter. Den som vill ta sig en golfgrunda har möjlighet att göra det på vackra Lysegårdens golfbana. Banan gränsar mot Valleråns naturreservat och är fint belägen i en dal. Har man väl varit där brukar man minnas vattenfallet vid 13:e green. Midsommar firas på Lids Hembygdsgrd och arrangeras av Romelandas Hembygdsförening.



Ta ett
upppfriskande
dopp i Romesjön



Ansvarig mäklare

Linda-Marie Valfridsson

Varje bostadsförsäljning är unik, och jag anpassar alltid mitt arbetssätt efter dina specifika behov.

Genom att kombinera erfarenhet och de framgångsfaktorer som verkligen gör skillnad, ser jag till att din försäljning blir så lyckad som möjligt.

Som en genuin och passionerad fastighetsmäklare med rötterna i Dalarna och lång erfarenhet av försäljning, är det en ära för mig att få hjälpa dig med en av livets största affärer. Jag arbetar alltid efter mottot att överträffa förväntningar – både hos säljare och köpare.

Jag är franchisetagare, vilket innebär att jag driver verksamheten med både hjärta och entreprenörsanda. Från centrala Kungälv till Marstrand och dess omgivningar strävar jag efter att skapa en trygg och smidig försäljningsprocess som leder till bästa möjliga resultat.

0303-645 55, 070-964 56 55
lindamarie.valfridsson@fastighetsbyran.se

Välkommen till Brf Häljeröd Village Diseröd, Kungälv

Er framtida oas väntar på er!

Området ligger endast en kort promenad från Göta älv och bara 10 minuters bilfärd från centrala Kungälv. Brf Häljeröd Village erbjuder det optimala boendet för familjer som söker ett nytt hem med uteplats och en enkel trädgårdsskötsel. Den moderna fasaden i järnvitrol är inte bara en fröjd för ögat utan även mycket lättskött, så att ni kan slappna av och njuta av livet under närmsta åren. Alla hus förbereds för installation av solceller och laddboxar, vilket inte bara är ett steg mot en mer hållbar framtid utan också en möjlighet för er att själva generera energi och ladda era fordon med lätthet. (Prisförslag för installation kan ni få direkt om så önskas.)

Pris 3 900 000 - 4 100 000 kr

Antal rum 5

Byggnadsår 2026

Boarea 112 kvm (Byggherrens information)

Upplåten mark 425 - 600 kvm

Månadsavgift 1 949 kr Sophantering & väghållning

Adress Håffrekullen

Webbnummer 5140-92741

Ansvarig mäklare

Linda-Marie Valfridsson 070-964 56 55

lindamarie.valfridsson@fastighetsbyran.se

Extra kontaktperson

Jane Isaksson 073-082 38 85

jane.isaksson@fastighetsbyran.se



OBJEKTSBESKRIVNING

Brf Häljeröd Village

Interiört är materialen genomgående ljusa och moderna, valda för att hålla över tid. Här kan ni enkelt sätta er egen prägel – både genom de tillval som är möjliga och med egen inredning. Barnens konstverk kan bli en del av en färgglad tavelvägg och i hallen finns gott om yta så att både regnställ och gympapåsar kan samsas.

Drömmer ni om långa frukostar utomhus och sena grillkvällar i goda vänners lag? Det har ni alla chanser till här. Alla hus har en stor altan som rymmer både matplats och en loungegrupp, som bjuder in till socialt umgänge under årets varmare månader. Här kan ni också enkelt dricka morgonkaffe i lugn och ro, medan familjens yngre medlemmar leker på gräsmattan nedanför. Pricken över i:et är häcken med tujor, som ger både insynsskydd och en härlig grönska såväl sommar som vinter.

Diseröd är perfekt för er som vill bo i ett lugnt område med närhet till naturen, men samtidigt ha nära till både Kungälv och Göteborg. Kungälv nås enkelt med bil på 10 minuter, och för den som önskar vardagsmotion går det lika bra att cykla på cykelbanan till Kungälv. Området är i en expansiv fas, men redan nu finns det mesta ni behöver för en bekväm vardag – här hittar ni förskola, skola, närbutik, bibliotek och pizzeria.

I Diseröd är naturen ett givet inslag i vardagen. Här kan ni upptäcka de härliga naturstigarna som området erbjuder eller ta en golfgrunda på vackra Lysegårdens golfbana.

Ta med en picknickkorg till någon av sjöarna i närheten, eller köp ett fiskekort och prova fiskelyckan.

Välkomna till ert drömboende!



LÄGENHET

ANTAL RUM 5

BOAREA 112 kvm (Areakälla: Byggherrens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

UPPLÅTEN MARK 425 - 600 kvm, Trädgård

ÖVRIGA UPPLÅTNA UTRYMMEN 5.50 kvm, Förråd

BYGGNAD

BYGGNADSTYP 2 plans parhus

BYGGNADSÅR 2026

FÖNSTER 3-glas

ENERGIDEKLARATION Energideklaration krävs inte. Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.

FÖRENING

NAMN Brf Häljeröd Village

ANTAL LÄGENHETER 10

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Ja

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Brf Häljeröd Village bildades 2025 i samband med att byggnationen av parhusen. Föreningen kommer bestå av 10 lägenheter.

PARKERING Varje lägenhet har två parkeringar vid sin bostad, varav en i carport.

TV OCH BREDBAND Fiber finns indraget till varje lägenhet.

EKONOMI

PRIS 3 900 000 - 4 100 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är ej pantsatt. Inga lån att överta. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 1 949 kr Sophantering & vägghållning

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

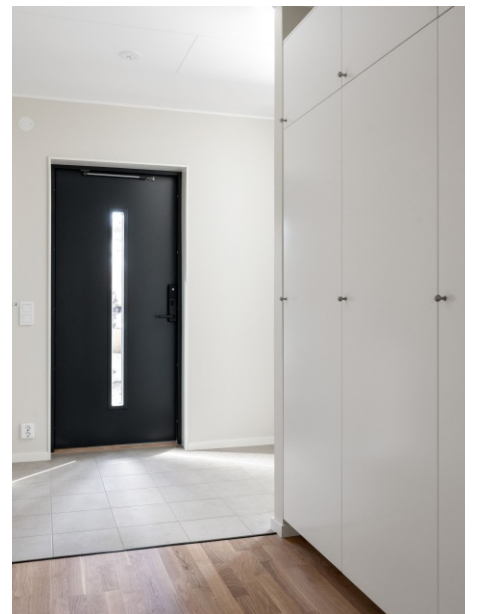
ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Diseröd ligger i kommundelen Romelanda och har närhet till både stad och natur. Här finns en matvaruaffär, busshållplats, skolor, förskolor, bibliotek och pizzeria. Det tar ca 7 minuter med bil in till centrala Kungälv och vill du cykla finns cykelbana mellan Diseröd och Kungälv så det är bara att hoppa upp på cykeln och trampa iväg! Området är inne i en expansiv fas vilket kommer leda till mer närservice. I närområdet finns flera vackra sjöar med härliga badplatser och för den fiskeintresserade finns möjligheter att, med fiskekort, fiska. I närområdet finns också vackra Lysegårdens golfbana. Banan gränsar till Valleråns naturreservat och är fint belägen i en dal. Har man väl varit där brukar man minnas vattenfallet vid 13:e green.



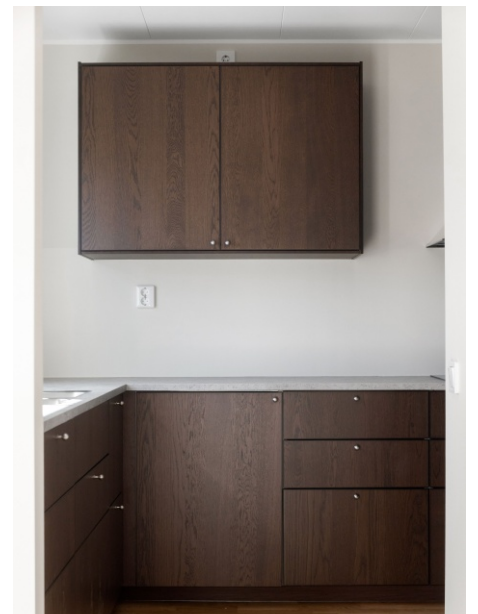
ÖVERST *Rendering*
 NEDAN VÄNSTER *Rendering*
 NEDAN HÖGER *Rendering*



ÖVERST Vardagsrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN VÄNSTER Vardagsrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN HÖGER Hall. Exempelbild tidigare etapp



ÖVERST Kök. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN VÄNSTER Kök. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN HÖGER Kök. Exempelbild tidigare etapp



ÖVERST Kök. Exempelbild tidigare etapp
 NEDAN VÄNSTER Kök. Exempelbild tidigare etapp
 NEDAN HÖGER Kök. Exempelbild tidigare etapp



ÖVERST Allrum/Sovrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN VÄNSTER Allrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN HÖGER Trapphus. Exempelbild tidigare etapp

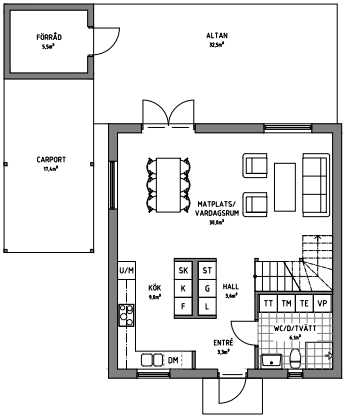


ÖVERST Badrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN VÄNSTER Badrum. Exempelbild tidigare etapp
NEDAN HÖGER Badrum. Exempelbild tidigare etapp

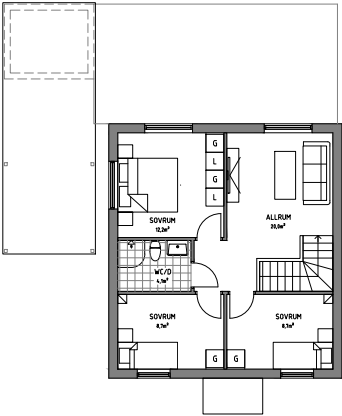
PLANLÖSNING

PARHUS 5 RUM OCH KÖK
Brf Häffrekullen
Häffrekullen 182A
Tomtstorlek: Ca 570m²

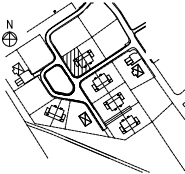
- TECKENFÖRKLARING
- K KYL
 - F FRYS
 - DM DISKMASKIN
 - U/M UGN / MIKRO
 - TM TVÄTTMASKIN
 - TI TORKTUMLARE
 - TE TEKNIK
 - VP VÄRMEPANNAN
 - ST STÄDSKÅP
 - G GARDEROB
 - L LINNESKÅP



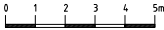
ENTRÉPLAN
BOA: 56,0m²



PLAN 1TR
BOA: 56,0m²



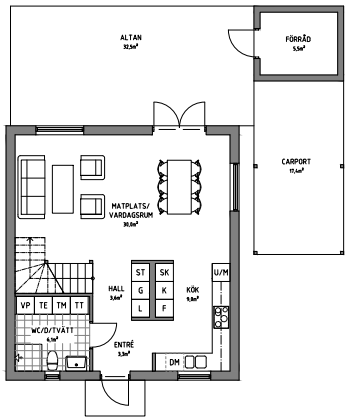
Datum	Skala
2025-05-06	SKALA 1:100 (A3)



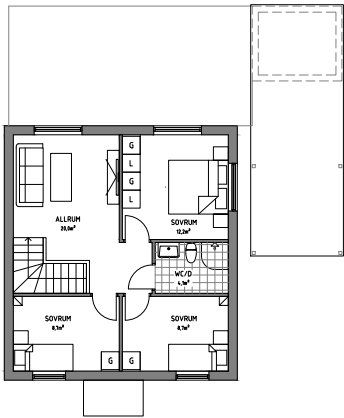
PLANLÖSNING

PARHUS 5 RUM OCH KÖK
Brf Häffrekullen
Häffrekullen 182B
Tomtstorlek: Ca 590m²

- TECKENFÖRKLARING
- K KYL
 - F FRY
 - DM DISKMASKIN
 - U/M UGN / MIKRO
 - TM TVÄTTMASKIN
 - TL TORKTUMLARE
 - TE TEKNIK
 - VP VÄRMEPANNAN
 - ST STÄDSKÅP
 - G GARDEROB
 - L LINNESKÅP

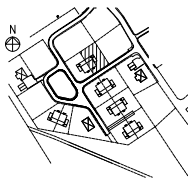


ENTRÉPLAN
BOA: 56,0m²



PLAN TTR
BOA: 56,0m²

Datum	Skala
2025-05-06	SKALA 1:100 (A3)





RUMS – OCH TEKNISK BESKRIVNING

BRF Häljeröd Village Parhus

September 2025

GENERELLT

Golv	Ekparkett trestav
Väggar (ej våtrum)	Släta målade vita
Innertak	Gipsplank målat vitt
Golvlist och dörrfoder	Fabriksmålade vita
Fönster- och dörrsmyggar	Fabriksmålade vita
Innerdörrar	Släta vita, dörrtrösklar av ek
Fönsterbänkar	Fabriksmålade vita
Trappa	Vitlackerad trätrappa med plansteg i vit furu Handledare i vit furu

HALL/ENTRÉ

Golv Entré	Grått klinker (3 färgval ingår)
Garderober	Släta vita dörrar. Hyllplan, draglådor, städinredning och klädstång
Lås	Yale doorman i entrédörr. Nyckellås till förråd.

KÖK IKEA

Inredning	Fullutdragslådor, besticklåda, väggskåp, plats för källsortering under diskho.
Diskbänk	Rostfri med 1 ho och avrinning, engrepps blandare kromad FM Mattsson.
Bänkskiva	Grå laminat
Stänkskydd	Vit målat våtrumsfärg.
Lucka	Matt yta antracit (Nickebo)
Handtag	Svart
Vitvaror	Rostfri inbyggnadsugn, mikrovågsugn, induktionshäll, kyl, frys, Integrerad diskmaskin och rostfri köksfläkt.
El	Eluttag över köksbänk.

RUMS – OCH TEKNISK BESKRIVNING

BRF Häljeröd Village Parhus

September 2025

WC/DUSCH/TVÄTT BOTTENVÅNING

Inredning	Handfat med kommod i vitt och luckor, blandare FMM spegelskåp med belysning, WC stol IFÖ.
Golv	Grått klinker (3 färgval ingår)
Väggar	Vitt Kakel 20x40cm
Tvätt/Vitvaror, tvättmaskin, torktumlare, värmepump (NIBE 370).	
Dusch	Vikdörrar av klarglas och aluminiumprofil. Duschblandare och dusch set FMM.
El	Spotlights
Övrigt	Badrumsbeslag med handdukskrokar och Toapappersrulle. (Lev löst)

WC/DUSCH ÖVERVÅNING

Inredning	Handfat med kommod i vitt och luckor, blandare FMM spegelskåp med belysning, WC stol IFÖ, 4 krokar (lev löst).
Golv	Grått klinker (3 färgval ingår)
Väggar	Vitt Kakel 20x40cm
Dusch	Vikdörrar av klarglas och aluminiumprofil. Duschblandare och dusch set FMM.
El	Spotlights
Övrigt	Badrumsbeslag med handdukskrokar och Toapappersrulle. (Lev löst)

MARK

Altan	Trädäck i tryckimpregnerat
Parkering	Gårdsgrus
Ytor	Grässådda ytor omgivna av thujahäckar.

RUMS – OCH TEKNISK BESKRIVNING

BRF Häljeröd Village Parhus

September 2025

TILLVALSMÖJLIGHETER UTÖVER STANDARD (Enligt senare prissättning)

KÖK

Köksinredning	Byte av köksluckor, handtag och bänkskivor. (IKEA)
Diskbänk	Byte till ett begränsat antal.
Stänkskydd	Byte till ett begränsat urval av kakel
Blandare	Byte av köksblandare, begränsat urval (DAHL)
Ugn	Byte till ugn med ångfunktion
Vitvaror	Byte av samtliga vitvaror

SOVRUM/VARDAGSRUM/ALLRUM

Väggfärg	Målat med valfri NCS kulör, en färg per rum
Golv	Byte till ett begränsat urval av parkettgolv (3) samma parkett-typ i hela bostaden) Colorama.

HALL/ENTRÉ

Golv	Byte till ett begränsat urval av klinkergolv
Övrigt	Hatthylla

VÅTRUM GENERELLT

Golv	Byte till ett begränsat urval av klinkergolv
Vägg	Byte till ett begränsat urval av kakel
Kommod	Byte av komod, begränsat urval (DAHL)
Blandare	Byte av blandare, begränsat urval (DAHL)
EL	Handukstork (DAHL)

ÖVRIGT

Innerdörrar	Byte av samtliga innerdörrsblad. (begränsat urval)
Trappa	Vitlackerad trätrappa med plansteg i ek Handledare i ek.
MARK	Asfalterad parkering.
EL	Solceller, Elbilsledare

RUMS – OCH TEKNISK BESKRIVNING

BRF Häljeröd Village Parhus

September 2025

BOSTADSHUS

Grund	Isolerad betongplatta på mark med golvvärme.
Yttertak	Takstolar av trä. Råspont och papp.
Ytterväggar	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel behandlad med järnvitrol.
Mellanbjälklag	Träbjälklag.
Vindsbjälklag	Isolerat med skiva av gipsplank.
Innerväggar	Regelverk, skivor av gips, isolering runt våtrum.
Fönster, fönsterdörrar	Fabriksmålade träfönster/fönsterdörrar med aluminiumbeklädd utsida.
Dörrar	Entrédörr med ljusspegel.
Husnummer	Metallskylt vid hushörne.
Postlåda	Placeras i grupp enligt postens anvisningar.
Sophantering	Enskild placering inom tomt.

FÖRRÅD/CARPORT

Grund	Betongplatta på mark (FÖRRÅD).
Tak	Takstolar av trä. Råspont och papp.
Väggar	Oisolerad träregelstomme med fasad av trä.
Dörr	Slät förrådsdörr med nyckellås och handtag.

INSTALLATIONER

Rörinstallationer	Separat vattenmätning, debitering inom föreningen. Vattenutkastare till varje bostad.
Uppvärmning/ventilation	Frånluftsvärmepump, vattenburna radiatorer. Golvvärme i Plan 1. Mekanisk frånluftsventilation med återvinning.
El och belysning	Separat mätning av hushållsel i varje bostad. Eluttag enligt svensk standard. Belysningsarmaturer i tak i kök och hall och vid spegel i våtutrymmen.

Belysningsarmatur vid entré, uteplats, carport vid
förråd. Eluttag vid uteplats och i förråd.

RUMS – OCH TEKNISK BESKRIVNING

BRF Häljeröd Village Parhus

September 2025

TV, tele & data

Fiberanslutning med media-central och uttag i
Vardagsrum och allrum.

MARKPLANERING

Hårdgjorda ytor

Altan av tryckt virke och skärmväggar av trä. Entré med
gårdsgrus.

Parkeringsytor

Parkeringsytor belagda med gårdsgrus. Två individuell
parkeringsplats per bostad.

Planteringar

Grässådd på tomtmark. Omgiven av thujahäck.

Nivåskillnader

Nivåskillnader i mark tas upp genom släntning

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Sophantering sker med gemensamt abonnemang och enskilda kärl.

Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.



**1 år bunden
bolåneränta
2,49%**

Erbjudandet gäller
tillträden till och med
30 april 2026.

Räkneexempel bolån:

- Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 3,79 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 2025-09-25), med rak amortering återbetalningstid 50 år, effektiv ränta: 3,86 % (ej Nyckelkund 3,86 %).
- Första månadsbetalningen inklusive amortering är 4 825 kronor, sista månadsbetalningen inklusive amortering är 1 672 kronor, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 949 079 kronor. Antalet avbetalningar är 600 stycken.

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad, förutsatt att du är Nyckelkund och aviseras digitalt. För ej Nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 650 kronor. Vid postala avier tillkommer en kostnad på 45 kronor i aviavgift. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du till exempel har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad.

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdraagsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt.

Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt löföfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ängra” köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besöka bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdraagsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätt finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerrätten och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdraagsgivaren har ängerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdraagsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdraagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerrätten.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyrån även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetpolicy.



Fastighetsbyrån Kungälv

Vendergatan 4, 44247 Kungälv,
0303-645 50, fastighetsbyran.com/kungalv
Linda-Marie Valfridsson, 0303-645 55, 070-964 56 55
lindamarie.valfridsson@fastighetsbyran.se

2026-01-15 11.18



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
integritetspolicy här.