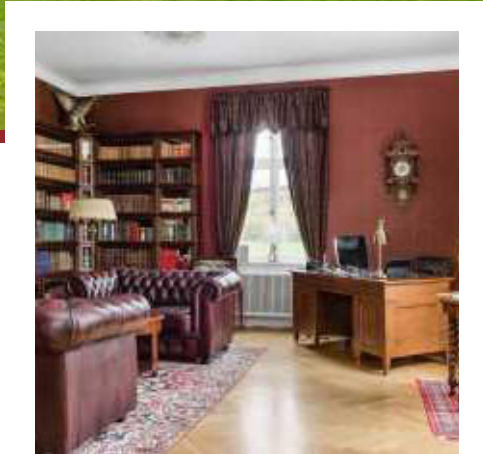




Disponentvillan i Ljungaverk till salu

ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 3:82

**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, sovrums, 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 lösörens, här är det bara att flytta in och bo. - Välkommen att boka in din enskilda visning.

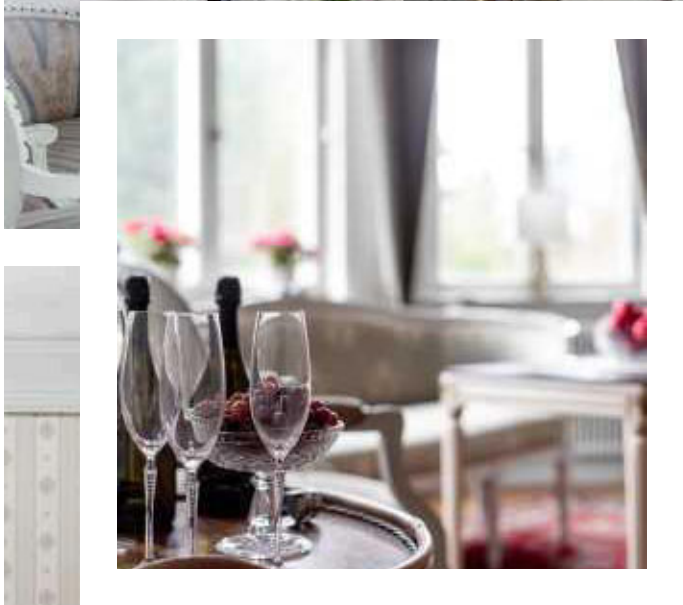
Pris

6 750 000kr/Utgångspris













Fastighetsbeskrivning

Grunddata

Fastighetsbeteckning

ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 3:82

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 fuktpärr 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 trägol (trall) båda balkongerna

2015

- Uppförande av paviljong med utsikt över Ljungans spegeldamm vid Disponentvillan

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

2016

- Ny värmepump (jordvärme) med central termostatstyrning

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.

Disponentvillan

Typ av byggnad: Småhusbyggnad lantbruk
Byggnadsår: 1911

Taxeringsvärde: 352 000 SEK

Värdeår: 1929

Fastighetsskatt: 2 768 SEK

Boyta: 445 m².

Areauppgifter enligt: Säljaren

Biarea: 216 m²

Antal rum: 12 rok, varav 7 sovrum.

Entrévåningen 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 skafferi 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 inglasat

uterum. 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

Takbeklädnad: Plåt med lertegelsstruktur

Utvändiga plåtarbeten: Lackerad plåt

Vatten och avlopp

Vatten: Kommunalt vatten

Avlopp: Kommunalt avlopp

Uppvärmning

Jordvärme/braskamin och vedspis

Ventilation

Typ: Självdrag

EI

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 routers finns installerat i tre våningsplan.

Driftskostnad

I kostnadsposten Vatten/avlopp ingår renhållning.

Total driftskostnad: 49 187 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Uppvärmning: 31 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 6 674 SEK/år

Sotning: 750 SEK/år

Väg: 2 750 SEK/år

Försäkring vid Dina Försäkringar: 8 013 SEK/år

Årlig elförbrukning: 31 016 kWh/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

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

Summa driftskostnader: 49 187 SEK/år

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 skratt. 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 4 600 kr.

Förvärvstillstånd krävs alltid för juridisk person.

Ansökningsavgift för Juridiska personer är 7100 kr alternativt 15 900 kr.

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, Länsmuseum 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 fabriks 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 enskilda 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 Vemdalskalet.

Närservice

I Ljungaverk finns restauranger, tågperorong 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

passererar genom Ljungaverk/ Ångekommun 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

Inga stödrättigheter följer överlåtelsen. Lokal bonde söker stöd på marken.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 82 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 352 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 434 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2020
Värdeåret är: 1929.
I detta ingår följande taxeringsvärden:
Småhusbyggnad lantbruk: 352 000 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 avloppsledning
- 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.

Försäljningsätt

Öppen budgivning

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant

som handpenning vid kontraktsteckandet 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 att boka din enskilda 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.

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 tågplattform 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.

Nuvarande ägare

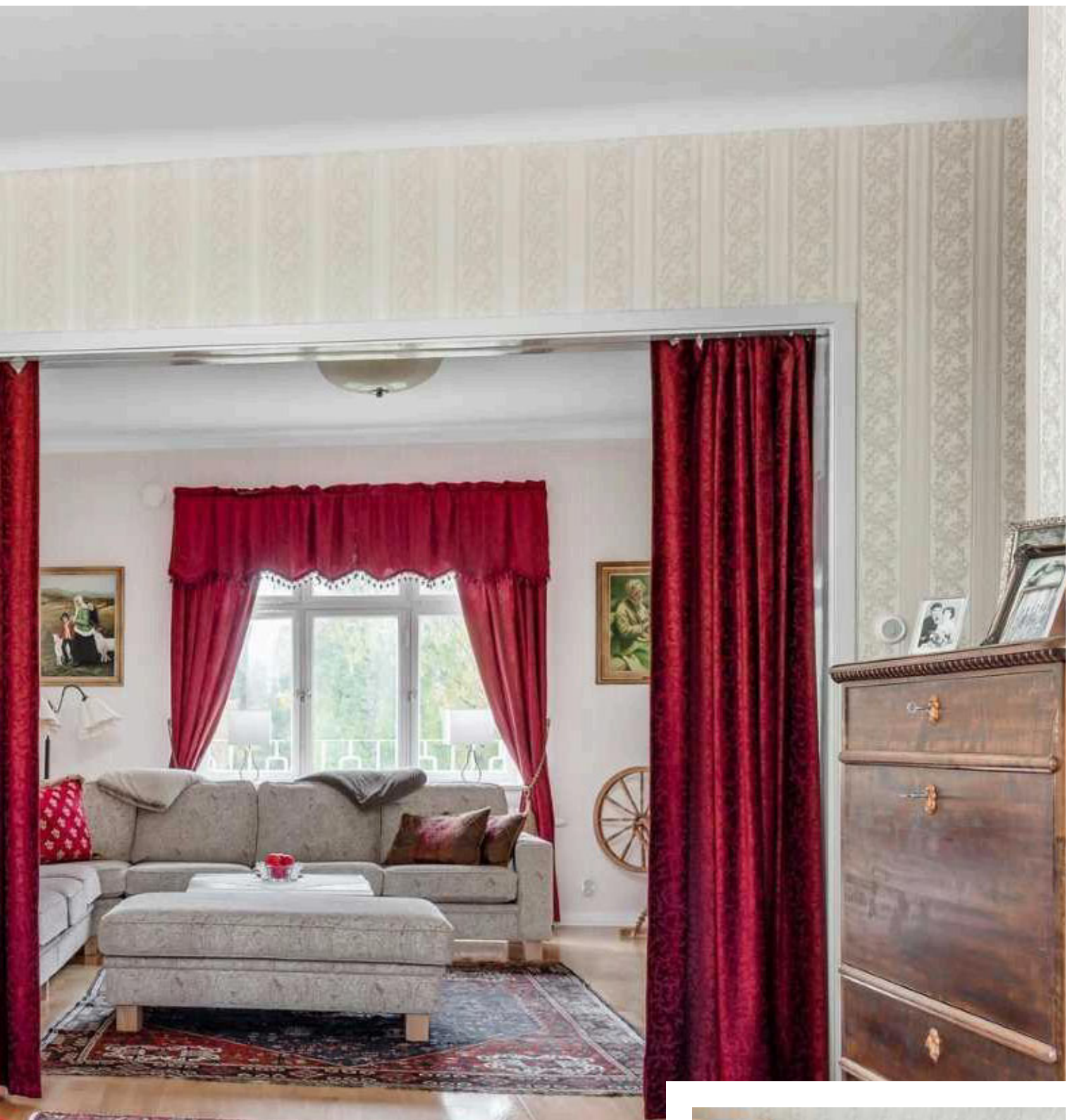
Anders Gunnar Mjärdsjö, Ljungaverk













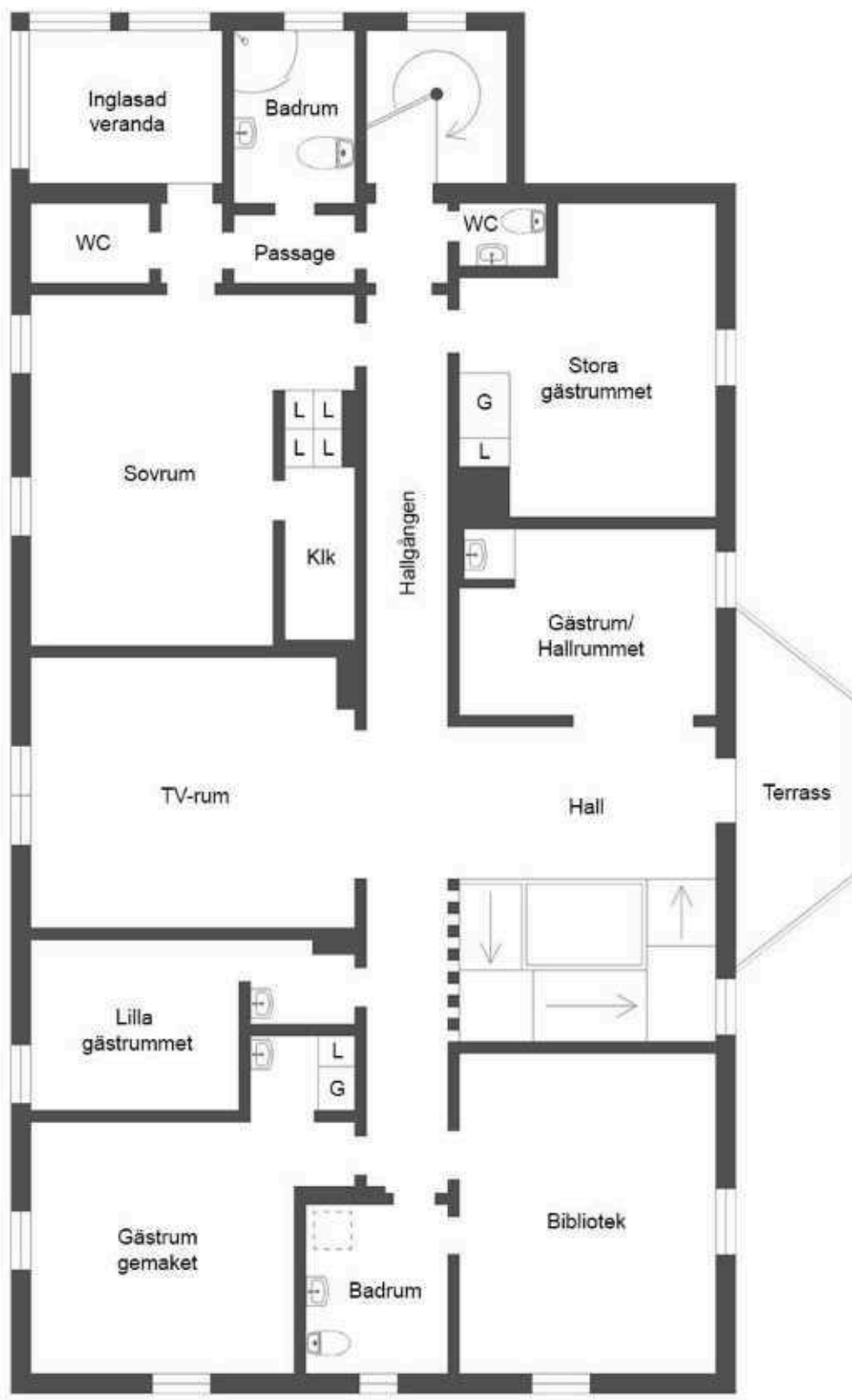


Entréplan

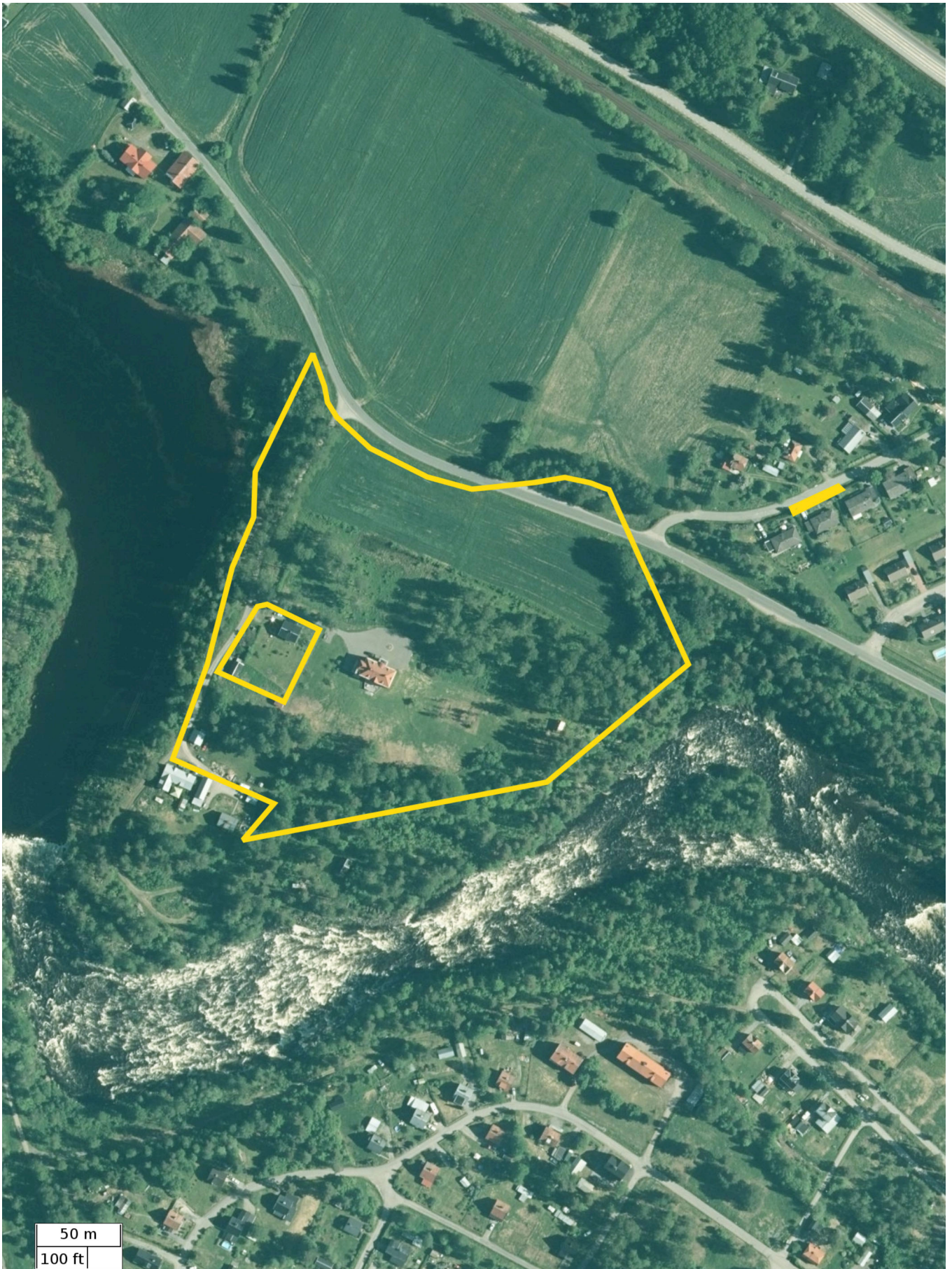


Viss avvikelse kan förekomma

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma



Skala: ~1:3130



Skala: ~1:20035

Kartbild; Copyright © Lantmäteriet - i2008/1325. Skogliga grunddata etc. har källa Skogsstyrelsen.

**Utgångspunkt för
ansvarsfördelningen**

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 en 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, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna.

Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa 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 åberopa 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 säljaransvarsförsäkring

(se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. 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 åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett.

Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens 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.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.