



Köpekontrakt

Säljare ÖRNSKÖLDSVIKS med 1 / 1 -del 212000-2445
KOMMUN Mobil 070-2919212
Nygatan 16 mex@ornskoldsvik.se
89188 Örnköldsvik

Köpare I-fastigheter AB med 1 / 1 -del 559250-8542
Landskronavägen 1
25232 Helsingborg

Köpeobjekt Fastigheten Örnköldsvik Översjåla 4:11 med adress Översjålavägen 29C, 89430
Sjålevad
I det följande kallad fastigheten

Överlåtelseförklaring Säljaren överlåter härmed fastigheten till köparen

Köpeskilling Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om
**** FYRAMILJONER **** 4 000 000 kronor

Tillträdesdag 2026-05-25, eller annat datum enligt överenskommelse

§ 1 Betalning av köpeskilling Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:

- Betalar handpenning senast den 10 april 2026 400 000 kronor
genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto (bg 5664-8470
) . Märk insättningen med nr: 27868. Handpenningen ska i enlighet med
villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av
fastighetsmäklaren med anledning av i detta kontrakt intaget villkor.
- Betalar kontant på tillträdesdagen 3 600 000 kronor

Total summa köpeskilling 4 000 000 kronor

På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.

§ 2 Inget villkor om finansiering

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad.

Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.



**§ 3 Inteckningar och pantbrev**

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

§ 4 Rättigheter och belastningar

Säljaren garanterar

- att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar; samt att fastigheten har del av följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar: Servitut gällande infartsväg, se bilaga.

last, ledningsrätt: Starkström

§ 5 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i det skick den är på kontraktsdagen om inte annat överenskommits.

§ 6 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

Säljaren garanterar att fastigheten fram till tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

§ 7 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

**§ 8 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter**

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§ 9 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

I det fall köparens bank tar ut en avgift för att vara behjälplig med överföringen av köpeskillingen, och i förekommande fall lösen av säljarens lån, är parterna överens om att köparen ska betala denna. En sådan avgift kan bland annat bli aktuell när köparen inte tar några lån för att finansiera köpet.

§ 10 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skäligen ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet fram till dess att handpenningen betalats i sin helhet. Är köparen sen med betalningen av handpenningen kan detta leda till skadeståndsskyldighet för köparen.

§ 11 Energideklaration

Det finns en energideklaration avseende byggnaden på fastigheten som upprättats för mindre än 10 år sedan. Kopia av energideklarationen har uppvisats för köparen inför köpet och har överlämnats i samband med undertecknandet av detta avtal.

§ 12 Städning

Säljaren är ansvarig för att byggnaden och tomten senast på tillträdesdagen är utrymd och väl rengjord.

66



§ 13 Överlämnande av handlingar samt nycklar Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevittnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 14 Pantförskrivning Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya inteckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.

§ 15 Skriftliga meddelanden Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- om avsänt med brev: vid mottagandet;
- om avsänt med e-post: vid avsändande;
- om avsänt med rekommenderat brev: sex arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

§ 16 Friskrivning generell Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

§ 17 Villkor om beslut Det här köpekontraktet gäller under förutsättning att: Kommunstyrelsen godkänner köpekontraktet genom beslut som senare vinner laga kraft. Beslutsdatum är 26-04-08 och beslutet vinner laga kraft tre veckor efter beslut, 26-05-04.

Om kommunstyrelsen inte godkänner köpekontraktet, eller om beslutet inte vinner laga kraft, förfaller köpekontraktet i sin helhet och köpet ska återgå. Om köpekontraktet förfaller i sin helhet och köpet därmed återgår, ska handpenningen i sin helhet, återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna. Ingen part har rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

ek

**Handlingar**

Köparen har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB
- Energideklaration
- Förrättningsakt
- Bygglov
- Ritning hyreshus
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Planritning ombyggnad
- Utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister

Säljaren har tagit del av, och är införstådd med, följande handlingar:

- Juridisk information säljare och köpare fastighet
- Integritetspolicy för Swedbank Fastighetsbyrå AB

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Objektbeskrivning inkl. juridisk information säljare och köpare fastighet
- Servitut infartsväg

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

Undertecknande

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör mäklarens arkivexemplar.

Underskrift Säljare
Örnsköldsvik den april 2026

Underskrift Köpare
Örnsköldsvik den 31 mars 2026

ÖRNSKÖLDSEVIKS KOMMUN
gm: Anna-Britta Åkerlind

I-fastigheter AB
gm: Eva Karlsson



Objektsbeskrivning

Objekt Fastigheten Örnköldsvik Översjåla 4:11 med adress Översjålavägen 29C, 89430 Själevad
Här erbjuds en hyresfastighet innehållande åtta små bostadslägenheter med total uthyrningsbar yta på ca 274 kvm i populära Själevad. Fastigheten säljs med friskrivning. Varmt välkommen på visning!

Interiörbeskrivning Lägenheterna är ettor (1 rok) med två olika planlösningar, men med variationer i öppenhet, skick och detaljer. Samtliga har balkong på cirka 2.5 kvm, tvåglasfönster samt balkong i liknande utförande.

Lägenhet 2D – Etta, övre plan

Ljus och trevlig etta med genomgående grå plastmatta. Liten hall med klädkammare samt två inbyggda garderober. Köket har vita luckor (äldre modell), marmorinspirerad bänkskiva och en spis. Balkong med utgång från allrummet. Badrum med våtrumsmatta i grå/beige toner på golv och väggar, duschhörna med draperi, vägghängd WC, handfat och spegelskåp samt litet fönster. Övriga ytor i gott skick.

Lägenhet 2C – Etta övre plan

Liknande utformning som 2D men med något öppnare känsla direkt från hallen. Köket har vita luckor (äldre modell), marmorinspirerad bänkskiva, delad kyl/frys samt praktiskt skafferi. God förvaring med tre garderober och städskåp. Balkong i samma storlek som övriga. Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, duschhörna, vägghängd WC, handfat, spegelskåp och litet fönster. Lägenheten känns välplanerad och trevlig.

Lägenhet 2B – Etta övre plan spegelvänd till 2C

Långsmal planlösning med mindre kök direkt vid entrén. Öppen yta för sovrum/vardagsrum. Badrum och övriga ytor något mer slitna med grön/blå våtrumsmatta och slitna tapeter. Plastmattan i rummet visar tecken på användning. Balkong i samma storlek som övriga. Lägenheten kräver viss uppfräschning för att nå samma standard som de övriga lägenheterna.

Lägenhet 2A – Etta övre plan spegelvänd till 2D

Öppen planlösning där man kan gå runt kökssektionen med överskåp. Ljus och rymlig känsla genom hela lägenheten. Köket har vita luckor (äldre modell). Badrum med våtrumsmatta och väv på väggarna. Balkong i samma storlek som övriga.

Lägenhet 1D

Liknande öppen planlösning som 2A. Grå plastmatta på golvet genom hela lägenheten. Ljusa målade väggar, vita köksluckor och spis. Skjutdörr till badrum med våtrumsmatta på golv och målade väggar. Balkong i samma utförande som övriga.

Lägenhet 1C

Långsmal planlösning med delad kyl/frys, tre garderober med överskåp. Köket har något högre standard än övriga lägenheterna. Balkong som övriga. Överlag god standard trots mindre kosmetiska detaljer.





Lägenhet 1B

Lägenheten är i sämre skick än övriga lägenheter. Beige/rosa tapeter och grå plastmatta.. Badrum med våtrumsmatta i behov av renovering. Lägenheten kräver nya ytskikt.

Gemensamma utrymmen – Källarplan

- Samlingslokal med kök: Större samlingsrum med fullt utrustat kök. Kyl och frys i fullhöjd. Generös köksö och mycket förvaring.
- Tvättstuga: Utrustad med två tvättmaskiner, torkskåp samt god ventilation.
- Pannrum: Fjärrvärmecentral av nyare modell, nya vattenrör samt fiberindragning. Extra kyl/frys och förvaringshyllor.
- Personalrum/övernattningsrum: Mindre rum med omklädnadsskåp och plats för säng.
- Toaletter/dusch i källaren: Två badrum, varav ett större med klinker på golv och målade väggar, dusch och WC.

Sammanfattningsvis erbjuder fastigheten välplanerade ettor med balkong och god grundstandard i flera av lägenheterna. De bättre skötta lägenheterna (särskilt 2A, 2C, 2D och 1C) ger en trevlig boendekänsla, medan vissa kräver kosmetisk renovering. Gemensamma utrymmen är funktionella med moderna tekniska installationer.

Fastigheten har ursprungligen haft fyra större lägenheter som delats av och gjorts om till ettor. Alla badrum till lägenheterna är tillbyggda i samband med att lägenheterna gjordes om till ettor.

Varmt välkommen att kontakta oss för mer information eller visning!

Renoveringar

Tillbyggnaden samt renovering av badrummen genomfördes under åren 2006-2007.

Ekonomi

Under 2021 och 2022 var det full verksamhet i fastigheten och då såg kostnaderna ut så här:

2021 2022
El 78000 88000
Fjv 38000 41000
VA 30000 40000
146000 169000 Kr

Fastigheten har varit tom några år men den har aldrig varit kallställd.

EA



Byggnad	Boarea: 274 kvm (säljarens information) <i>Arcauppgiften 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.</i> Byggnadstyp: Flerbostadshus Tak: Plåt Fasad: Puts Fönster: 2-glas Uppvärmning: Fjärrvärme Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2017 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.
Fastighet	Tomt: 1 022 kvm, fastighet, Taxeringsvärde: 0 (år 2025) varav byggnad 0 kr Taxeringskod: Vatten/Avlopp: Kommunalt Samfällighet, gemensamhetsanläggning, servitut: last, ledningsrätt: Starkström Planbestämmelser: detaljplan, genomförandetid: 2012-04-11
Ekonomi	Pris: 1 000 000 kr Utgångspris Pantsättning: Det finns 0 st pantbrev uttagna om sammanlagt 0 kr Driftskostnad Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.
Övrigt	Tillträde: 2026-05-25 Närområdet: Själevad Välkommen till Själevad! Själevad ligger ca 6 km väster om Örnsköldsviks centrum och är vackert beläget vid Själevadsfjärden. Här ligger en av Örnsköldsviks största turistattraktioner - Naturkompaniet, Fjällräven Outlet och här kan du fynda märkesutrustning för alla tänkbara äventyr till bra priser. På den ca 10 minuter korta resan in till centrum passerar man den populära golfbanan Veckefjärden GC där man förutom att spela golf även kan äta och sova gott. Själevads kyrka är högt belägen med utsikt över vattnet och har blivit framröstad till Sveriges vackraste kyrka. Det finns många skolor och förskolor att välja på i området vilket gör det perfekt för barnfamiljer med både stora och små barn. Här kan man spela fotboll i Örnsköldsviks mest framgångsrika damlag Själevads IF eller aktivera sig på Själevads friluftscentral där det erbjuds allt från kanotuthyrning till bastubad. Det här är ett område med något för alla.



Ansvarig fastighetsmäklare: Annica Åslund Olsén
Telefon: 0771-175000 mobil: 070-668 58 20
E-post: annica.aslund@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka fastigheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Örnsköldsvik den 1 april 2026

ÖRNSKÖLDSDVIKS KOMMUN
gm: Anna-Britta Åkerlind

Underskrift Köpare
Örnsköldsvik den 1 april 2026

I-fastigheter AB
gm: Eva Karlsson

ÖRNSKÖLDSDVIKS KOMMUN
gm: Frida Nordstrand



Juridisk information till säljare och köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklarens 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 FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens 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 liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet 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 överlåtelser.

Objektsbeskrivningen

Enligt FML 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 objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. 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 köpekontraktet. 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 fastighet 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 fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

EH



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. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmelanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

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 lånelöfte 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.

Skriftligt köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt 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 besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. 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?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen 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 köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

gh



Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade *dolda fel*. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet 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 på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan 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 dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan 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 dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan missträskas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill återropa att fastigheten 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.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns Besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

Boendekostnadskalkyl

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

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske 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 uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

ea



Ärende om skadestånd provas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. 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. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren 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 uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

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.

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen 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/sv/sverige/integritetspolicy/

1 (3)

Beteckning

Kst/2025-962

Kst/2026-338

AVTAL OM VÄGSERVITUT

Till förmån för	Översjälä 4:11	Örnsköldsviks kommun 1/1 Org.nr: 212000-2445 891 88 Örnsköldsvik , nedan kallad rättighetshavare
Belastar	Översjälä 4:5	Hanson & co i Örnsköldsvik AB 1/1 Org.nr: 556254-2984 Vägersta 120 894 93 Överhörnäs , nedan kallad upplåtaren
	Fastigheterna är belägna i Örnsköldsviks kommun.	
Upplåtelsens ändamål	Servitutet avser rätt att använda, underhålla, reparera och förnya och för all framtid nyttja väg på fastigheten Översjälä 4:5, vilket markerats på bifogad karta.	
Upplåtelseområde	Upplåtelsen avser ett område om ca 155 kvm på den belastande fastigheten vilket markerats med rött raster på bifogad karta.	
Underhållsansvar	Rättighetshavare ansvarar för: • Löpande underhåll av vägen • Snöröjning och sandning vintertid • Reparationer och förbättringar vid behov	
Övriga föreskrifter	Rättighetshavare ska: • Utöva de befogenheter som följer med detta avtal så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt. • Utan kostnad för upplåtaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder när arbete behöver utföras i ledningens närhet	
Ersättning	Någon ersättning ska inte utgå.	
Inskrivning	Detta avtal får utan upplåtarens vidare hörande skrivas in i fastighetsregistret. Kostnaden för inskrivning betalas av	

NE
18
ea

Rättighetshavare.

Bilaga

Till avtalet härrör följande bilagor:

- Bilaga 1 – karta

Genom sina signaturer har parterna bekräftat att de tagit del av bilagorna och godkänt dess innehåll.

**Avtals-
exemplar**

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt och där ett exemplar ämnas skickas till Lantmäteriet

Örnsköldsvik 2026-03-11

Örnsköldsvik 2026-03-11

För Översjälä 4:11

För Översjälä 4:5



För Örnsköldsviks kommun

Namnförtydligande: Marcus Elmersson



För Hanson & co i Örnsköldsvik AB

Namnförtydligande: VICTOR HANSSON

ga

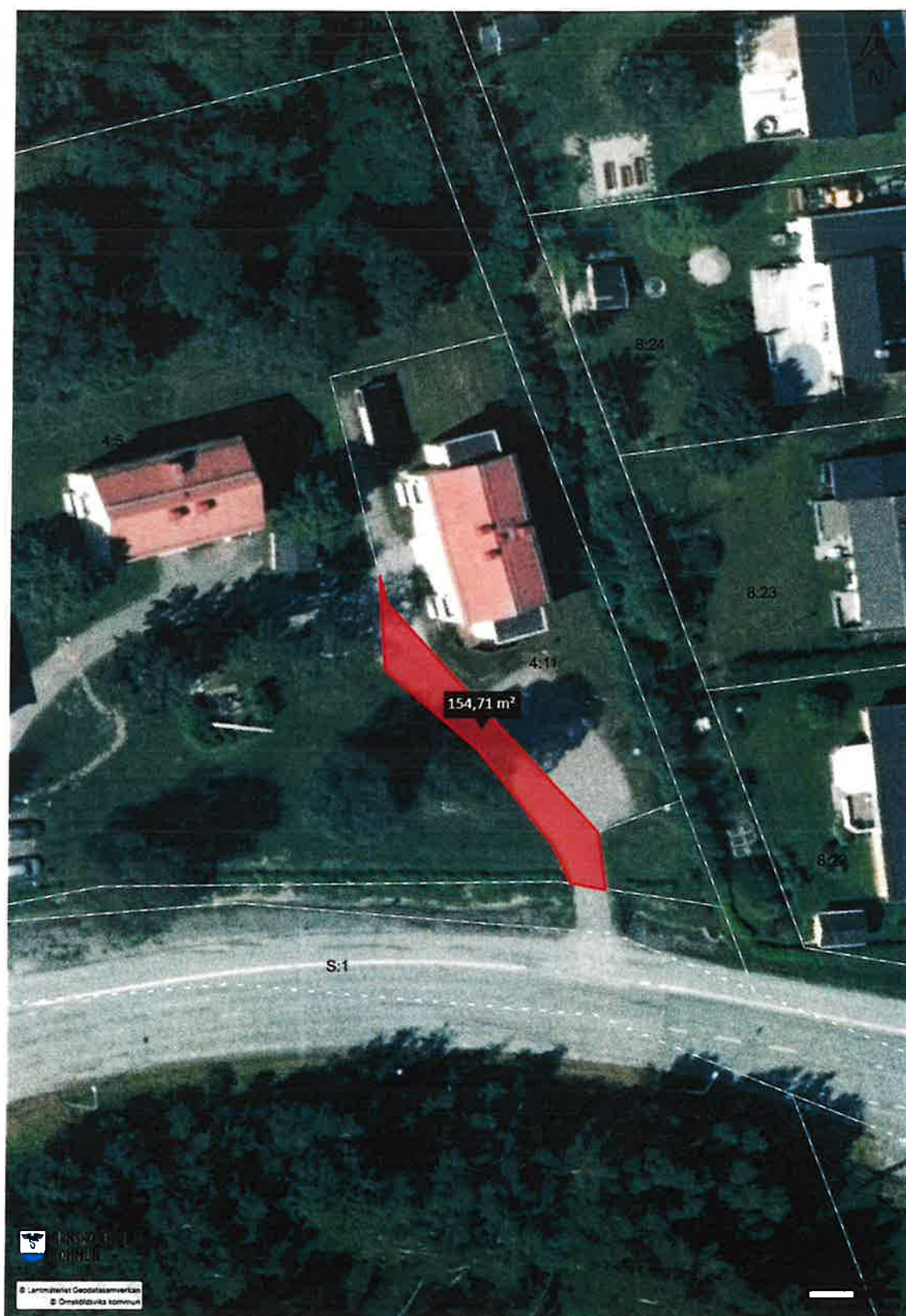
3 (3)

Beteckning

Kst/2025:962

Kst/2026:338

Bilaga 1 – karta



NE
GA