



*centralt
läge*

Östra Långgatan 52A

Ett hem i toppskick på Varbergs mest centrala adress

Varberg & Falkenbergs
FASTIGHETSBYRÅ





Östra Långgatan 52A

Välkommen till Östra Långgatan 52A – ett unikt boende mitt i hjärtat av Varberg, med gångavstånd till stadens utbud, havet och allt som gör livet enkelt. Här möter ett äldre hus i klassisk stil dagens höga standard och genomtänkta renoveringar. Resultatet är ett hem som känns både tidlöst, modernt och charmigt – en perfekt kombination för den som vill bo bekvämt med det lilla extra.

Rum 6 st

Boarea 129,5 kvm + 72,5 kvm

Tomtarea 146 kvm

Utgångspris: 7 950 000 kr

Ansvarig mäklare Sanna Berglund Casperson, 070-5684286, sanna@vffab.se

Skriv en säljande ingress här!

Entréplan – sällskapliga ytor med direkt utgång till gården
På entréplanet möts du av generösa ytor för umgänge.
Vardagsrum och matsal i fil skapar rymd och naturliga flöden, och den stämningsfulla kaminen blir en självklar samlingspunkt under årets svalare månader. Den nyrenoverade gästtoaletten är stilren och funktionell, och köket är ljust, tidlöst och inrett för både vardag och fest. Härifrån når du den privata innergården med altan och grönska – en skyddad oas mitt i centrum, lagom lummig och med plats för både middagar och avkoppling.

Övre plan – fyra sovrum och nyrenoverat badrum
En trappa upp väntar fyra rum i olika storlekar. Master bedroom har luftvärmepump/AC för behaglig temperatur året om och en fransk balkong mot gården. Ett av rummen används idag som walk-in closet och har utgång till bostadens soliga västerbalkong – perfekt för kvällssolen. Här finns även två väl tilltagna sovrum som enkelt anpassas efter familjens behov. Det nyrenoverade badrummet i beige toner är elegant och modernt, helt i linje med dagens stilideal.

Källarplan – egen ingång, umgängesytor och praktiska

funktioner

Via huset nås den inredda källarvåningen. Här finns ett stort rum som lämpar sig utmärkt för umgänge, gäster eller som tonårsdel. Dessutom finns kontor, förråd, tvättstuga och ytterligare ett helkaklat badrum i modernt skick. Den egna utgången gör att planet fungerar lika bra som separat boendedel för exempelvis äldre barn eller gäster.

Sammanfattning -202 kvm i toppskick

- * Centralt läge på Varbergs mest attraktiva adress
- * Lättskött innergård med altan och grönska
- * Kamin i vardagsrummet för både värme och atmosfär
- * Fyra till fem sovrum
- * Nyrenoverade badrum och gästtoalett
- * Källare med vattenburen golvvärme, egen ingång, allrum, kontor, badrum och tvättstuga
- * Hög standard med bland annat nytt elsystem (Plejd)

Här får du ett boende som kombinerar det bästa av två världar – stadsliv med närhet till allt, och ett eget hus där du kan njuta av lugn, komfort och avskildhet. Ett sällsynt tillfälle för dig som söker något utöver det vanliga.































Fakta

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Guldsmeden 13
Taxeringsvärde	4 523 000 kr (2024)
Taxeringskod	220, Småhusenhet, bebyggd
Driftskostnad	47 212kr/år
Summa bef. pantbrev	4 000 000 kr varav 5 pantbrev
Tomt	146 kvm(Friköpt)
Vatten/Avlopp	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Tillträde	Enligt ö.k

Interiör

Antal rum	6 varav 4 - 5 sovrum
Boarea + Biarea	129,3 + 72,5 m ² (säljarens information)

Byggnad

Byggnadstyp	Villa
Byggnadsår	1929
Ventilation	Självdreg
Energiklass	C
Uppvärmning	Fjärrvärme via vattenburet värmesystem
Hustyp	Radhus, 1½-plan med källare

Närområde

Varbergs stadskärna bjuder på charmiga kvarter, smågator och en härlig blandning av historia och nutid. Här bor du med närhet till havet och kan njuta av salta dopp och friska promenader längs den populära strandpromenaden, som sträcker sig från hamnen i norr ända bort mot Kusthotellet i söder. Torget i mitten av centrum är stadens hjärta, där torghandel bedrivs varje onsdag och lördag – ett uppskattat inslag med både lokala odlare och långväga knallar. Här finns också ett brett utbud av butiker, caféer och restauranger i alla smaker och prisklasser.



Felansvar och undersökningsplikt vid fastighetsköp

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten – den så kallade undersökningsplikten. Fel och brister som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord besiktning, får inte användas mot säljaren i efterhand.

Konkret fel

Har fastigheten lägre standard än köparen har rätt att kräva föreligger ett fel i fastigheten. Standarden kan framgå av en konkret klausul i avtalet. Konkret fel kan föreligga även då säljaren, muntligen eller på annat sätt utanför kontraktet, lämnat uppgifter om fastigheten som köparen tagit intryck av. Lämpligt är att sådana uppgifter dokumenteras i en klausul i köpekontraktet.

Normal förslitning

Att avgöra vad som är normal standard får betraktas som godtyckligt men en köpare måste räkna med att en byggnad utsätts för både normal förslitning och normala åldersförändringar. Först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med – då föreligger ett fel i rättslig mening.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar inte för ett fel, om det är upptäckbart. Det innebär att köparen har undersökningsplikt. Om en normalt begåvad och på området normalt bevandrad lekman skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om denne tillräckligt kunnige lekman inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

Fel som är dolt

Vad som sagts om undersökningsplikten gäller oavsett om köparen undersökt fastigheten eller ej. Säljaren ansvarar således om det finns ett fel och detta fel är dolt.

Påföljder

Köparen har rätt till prisavdrag, skadestånd eller till och med häva köpet om fastigheten väsentligt avviker från vad säljaren utfäst eller om säljaren varit försumlig.

Reklamation, preskription

Köparen ska reklamera inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller förväntas ha märkt felet. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

Har säljaren upplysningsplikt?

Om felet varit dolt vid köpet svarar säljaren för konsekvenserna. Om felet varit upptäckbart får köparen stå för det själv. Säljarens vetskap har i princip ingen självständig betydelse för felansvaret. Även om säljaren inte måste tala om vad han vet om fastigheten, kan det ändå rekommenderas att han lämnar upplysningar. Mäklaren ska verka för att säljaren lämnar upplysningar som kan lämnas i en separat frågelista eller skrivas in i köpekontraktet för bevisningens skull.

Mäklarens ansvar

Enligt lag ska fastighetsmäklaren verka som opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen uppgifter av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den och ge köparen, utöver skriftlig boendekostnads kalkyl, en objektbeskrivning med nämnda uppgifter inklusive fastighetsbeteckning, taxeringsvärde och areal. I beskrivningen ska även finnas uppgifter om byggnadens ålder, storlek och byggnads-sätt. Sägs inget annat, ska fastighetsmäklaren vara behjälplig vid upprättandet av köpehandlingar.

Friskrivningsklausuler

Friskrivning har till syfte att begränsa det ansvar säljaren har för fel som är dolda. En friskrivning bör vara mycket konkret. När en speciell egenskap beskrivs kallas denna typ av friskrivning, egenskaps-friskrivning, till exempel angående fastighetens dräneringsbehov och gäller därför bara just den egenskap som berörs. En annan typ av friskrivning avser generell ansvarsbegränsning och är den klausul som säger att köparen avstår från att göra några som helst påföljder gällande för fel i fastigheten, innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för alla dolda fel. En sådan klausul är heltäckande endast för det fall att säljaren inte känner till några dolda fel.



Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överens kommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa.



Hemkärt och professionellt

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå erbjuder moderna mäklartjänster i en trakt som vi älskar. Vårt mål är inte att bli störst. Vi ska helt enkelt vara bäst och ditt förstahandsval när det är dags för en av ditt livs viktigaste affärer.

Lokalkännedom och ingående kunskap om den halländska fastighets-marknaden är fundamentet för byrån, samtidigt som våra tjänster alltid ska utmärkas av kvalitet, kompetens, respekt och engagemang – och det faktum att vi aldrig lovar mer än vi kan stå för.

Vi är anslutna till Fastighetsmäklarförbundet, vilket innebär att vi följer förbundets etiska regler och har tillgång till kvalificerad juridisk expertis. Diskret handläggning är ett vanligt krav som vi självklart tillmötesgår.

Varberg & Falkenbergs
FASTIGHETSBYRÅ



Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-568 42 00
anders@vffab.se



Samuel Olsson
Fastighetsmäklare
070-221 40 07
samuel@vffab.se



Sanna Berglund
Fastighetsmäklare
070-568 42 86
sanna@vffab.se