



# Eftra Heden 708

Långasand

Varberg & Falkenbergs  
**FASTIGHETSBYRÅ**





VILLA

## Eftra Heden 708

Varmt välkomna till Eftra Heden 708! Här finner vi ett enplanshus byggt 2002 om cirka 150 kvm med rejält tilltagen tomt i populära och charmiga Långasand. Bostaden erbjuder flertalet sociala ytor med gott om plats för umgänge, dubbla kaminer och närhet till både havet och den fantastiska naturen i området. Här bor man lugnt och skönt, året runt.

Rum 5 st

Boarea 148 kvm

Tomtarea 2 125 kvm

Ansvarig mäklare Samuel Olsson, 070-221 40 07, [samuel@vffab.se](mailto:samuel@vffab.se)

# Eftra Heden 708

Varmt välkomna till Eftra Heden 708! Här finner vi ett enplanshus byggt 2002 om cirka 150 kvm med rejält tilltagen tomt i populära och charmiga Långasand. Bostaden erbjuder flertalet sociala ytor med gott om plats för umgänge, dubbla kaminer och närhet till både havet och den fantastiska naturen i området. Här bor man lugnt och skönt, året runt.

Utöver huvudbyggnaden finner vi ett inglasat uterum och en carport med tillhörande garage. Flertalet utemiljöer i olika väderstreck och en stor gräsmatta för lek eller trädgård. Dessutom separat gästhus med möjlighet till uthyrning eller för besök av släkt och vänner. Fastigheten är besiktigad av Anticimex med säljarsförsäkring. Hela protokollet finns att ta del av som bilaga.

Vi välkomnas in i boningshuset från verandan, in i en praktisk hall med gott om plats för ytterkläder och skor. Vidare in i bostaden når vi vardagsrum och matsal i öppen planlösning. Här finns utgångar till altan och gott om ljusinsläpp från flera väderstreck. En rejäl kamin bidrar med både värme och mysfaktor till rummet.

I anslutning till vardagsrum och matsal ligger köket. Gott om arbetsytor och förvaring i form av både under- och överskåp. Stilrena köksfronter i vitt och rostfria vitvaror. Praktiskt stänkskydd i form av kakel vid köksbänk. Plats för mindre köksmöblemang i det charmiga burspråket, vilket också har en altandörr till altanen.

Från vardagsrummet nås bostadens sovrum, tvättstuga och badrummet. Här finns även ytterligare ett vardagsrum/matsal med kamin. Praktisk klädkammare i anslutning till sovrummen.

Sovrummen rymmer med enkelhet dubbelsäng och förvaringsmöbler för sängkläder/kläder. Det stora vardagsrummet med kamin är rymligt med en imponerande takhöjd och gott om ljusinsläpp från skjutpartiet i glas mot altanen på framsidan.

På framsidan av bostadshuset finner vi en carport med tillhörande garage/förråd och ett inglasat uterum med altan. På baksidan av huset, på den stora tomten, ligger gäststuga och ytterligare förråd. Här kan man med fördel hyra ut till gäster, eller husera familj och vänner som kommer på besök. Stora möjligheter att skapa en vacker trädgård för den som är intresserad.



Välkommen







HOME



















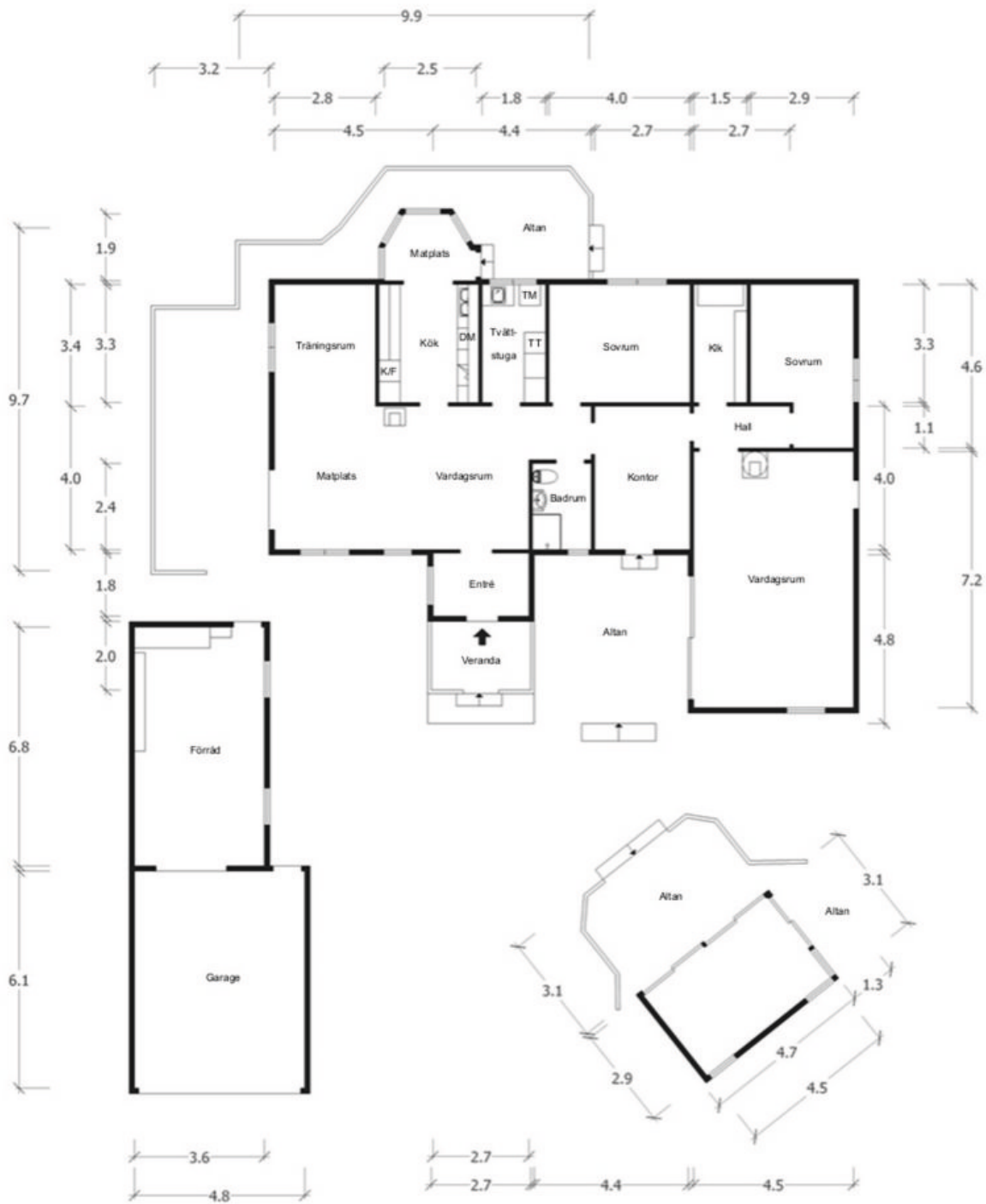






708





# Fakta

## Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eftra 4:47
Taxeringsvärde	2 404 000 kr (2024)
Taxeringskod	220, Småhusenhet, bebyggd
Summa bef. pantbrev	2 375 000 kr varav 4 pantbrev
Tomt	2 125 kvm(Friköpt)
Vatten/Avlopp	Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp

## Interiör

Antal rum	5 varav 2 - 3 sovrum
Boarea + Biarea	148 m <sup>2</sup> (säljarens information)

## Byggnad

Byggnadstyp	Villa
Byggnadsår	2002Tillbyggt 2018
Renoveringsår	Fastigheten förvärvades 2019.

2018 byggdes bostaden till åt nordost, grundlagt med kryppgrund. Arbetet utfördes av tidigare fastighetsägare som är fackman. Samtidigt byggdes carporten.

2021 gjordes avloppssystemet om med en 3-kammarbrunn och infiltrationsbädd.

2025, veckan innan besiktningstillfället uppstod mindre droppläckage från taket i matplatsen samt i dusch/wc. Fackman bytte en del takpannor. Efter åtgärderna har det inte noterats något droppläckage.

Träfasaden på ursprungliga bostadsdelen har målats om. När detta utfördes är okänt.

Kvalitetsdokument gällande våtutrymmen fanns inte till hands vid besiktningstillfället.

Vatten hämtas från en grävd brunn.

Jordfelsbrytare finns till hela bostaden.

Sotning och brandskyddskontroll sker regelbundet av auktoriserad sotare.

Bjälkslag	Trä
Stomme	Trä
Grund	Kryppgrund
Ventilation	Mekanisk/självdreg
Fasad	Trä
Fönster	3-glas
Ventilation	Mekanisk/självdreg
Uppvärmning	Luft/luft, kaminer och direktverkande el



## 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 komelser 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