

178m²



Nacka

Boo Gård

Varudeklarerat

Drabantvägen 38B



Svensk
Fastighetsförmedling



Ansvarig mäklare

Johan Markelius

Franchisetagare, Fastighetsmäklare,

johan.nacka@svenskfast.se

T 08-556 184 40

M 070-810 38 17



**Bostaden
i korthet**

Högstbjudande 10 995 000 kr
Rum 8 rok
Storlek 178

Villa, Tvåplanshus
Upplåtelseform Äganderätt
Byggnadsår 2006

Varudeklarerat

Välkommen till
Drabantvägen 38B!















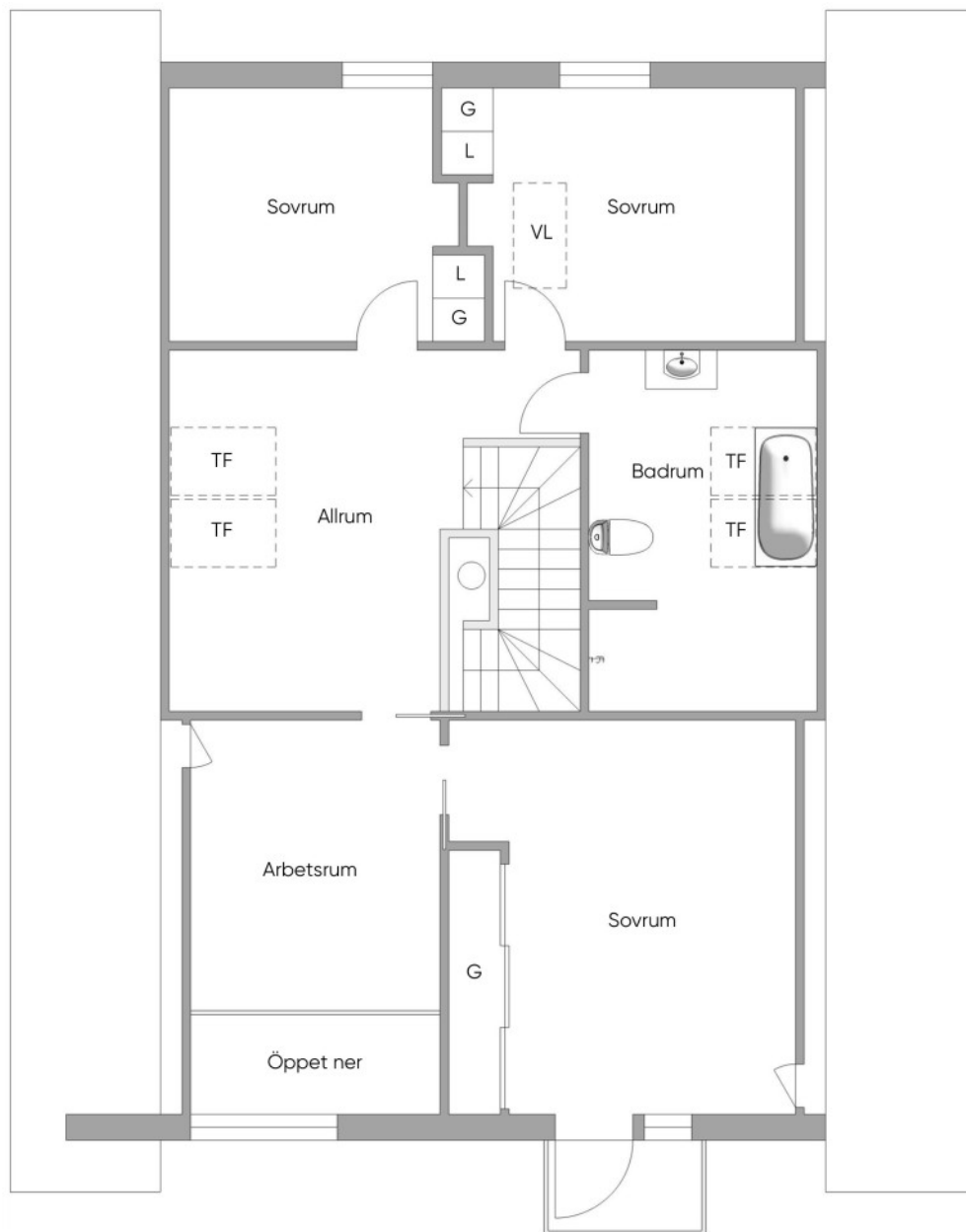






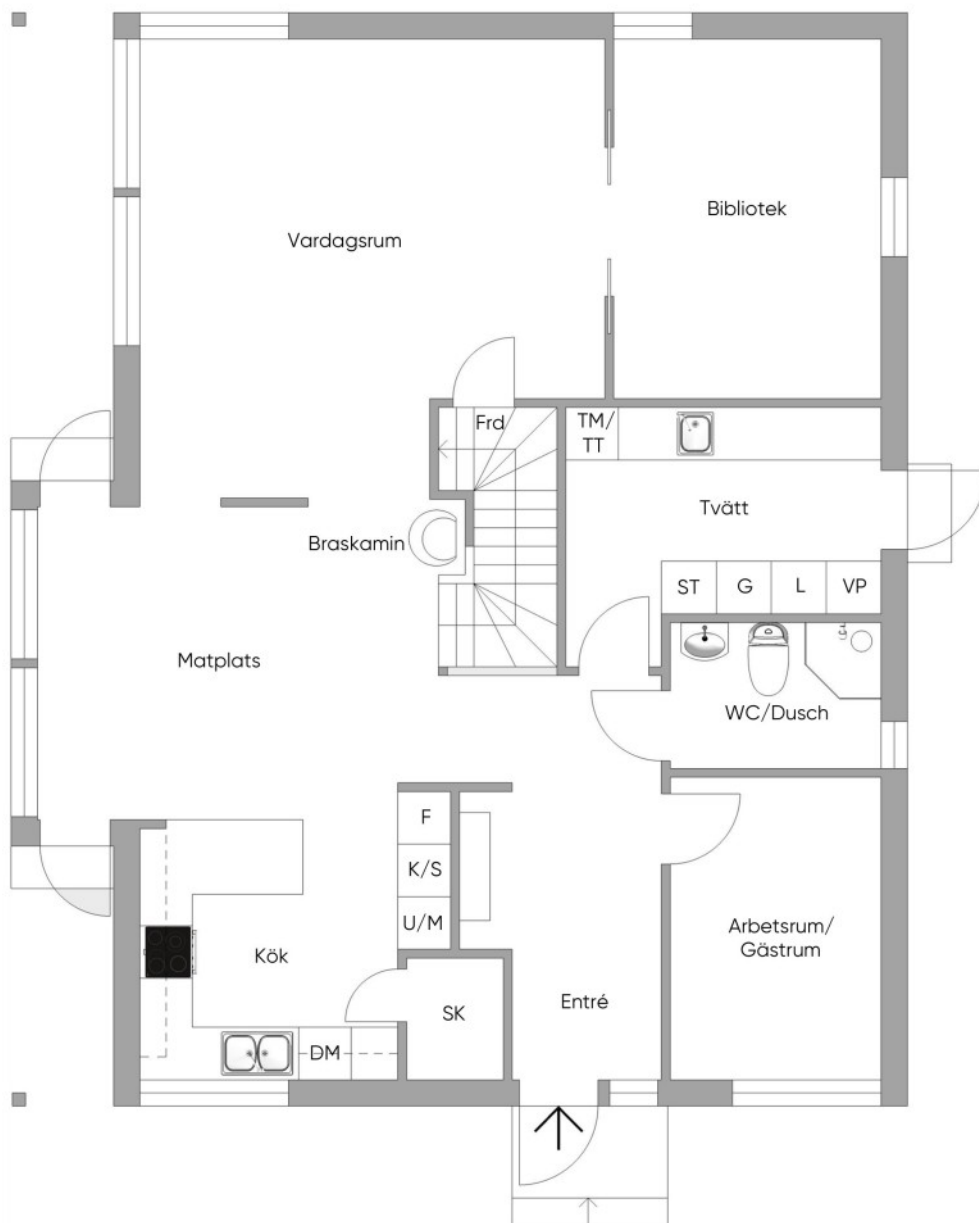






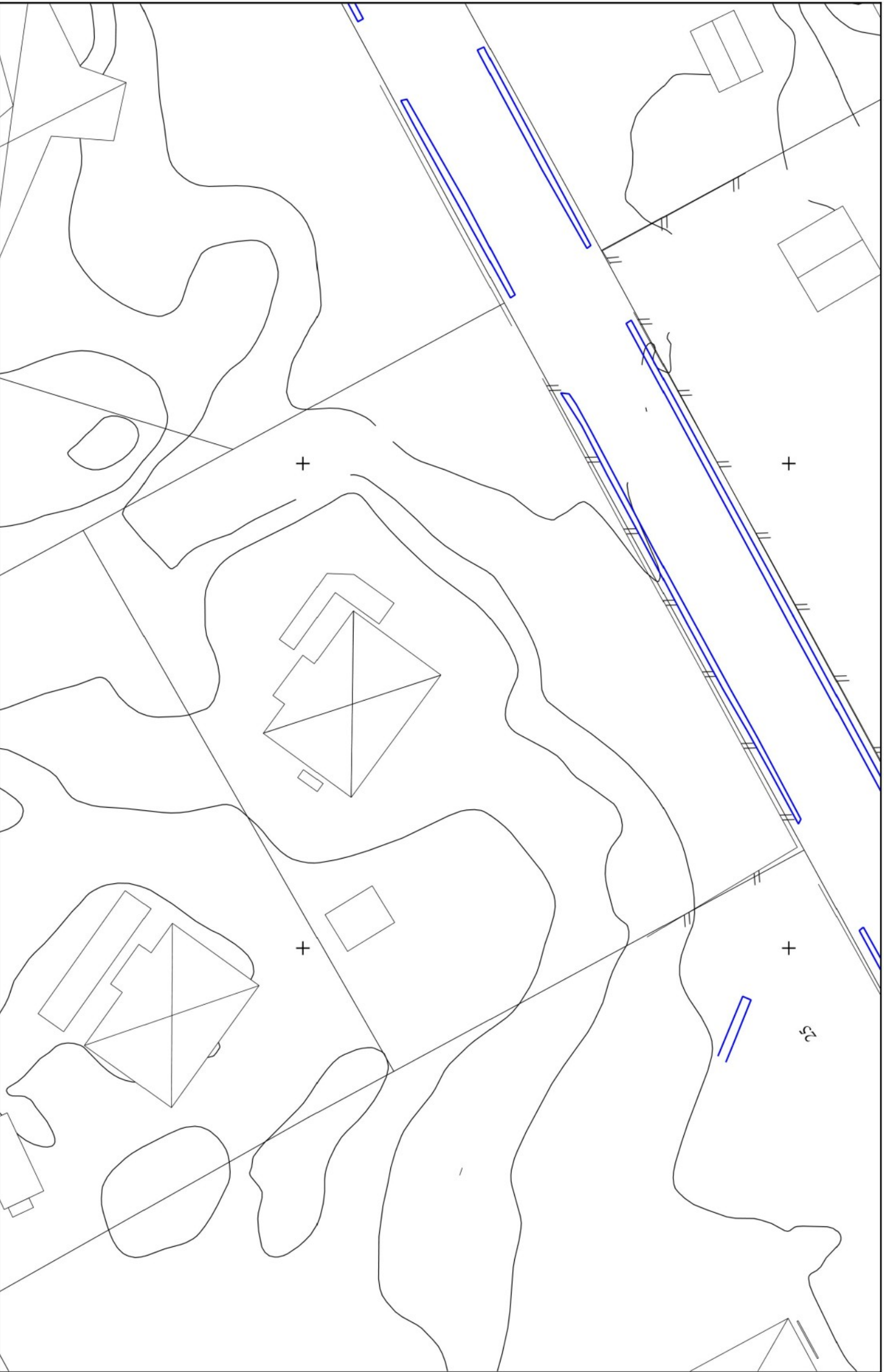
Planritning är
ej skalenlig

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Planritning är
ej skalenlig

Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Information

Fastighetsgränserna som syns i kartan kan ha stora variationer i följessnoggrannhet och behöver kontrolleras om kartutdraget ska användas för planering, markarbeten eller liknande. Kartdelarna som visas kan vara outpdatierade. Vid frågor kontakta lanternater@nacka.se

Källa
Koordinatsystem
Höjdsystem

Utdrag ur digital kartdatabas
SWEREF 99 18 00
RH2000



Beskrivning av Drabantvägen 38B

Välkommen till en representativ och välbyggd villa i gott skick med trevlig trädgårdstomt. Huset har en optimal planlösning med många öppna ytor, perfekt för sociala sammanhang. Hit vill man bjuda hem både familj och vänner!

Villan disponeras idag på totalt 8 rum varav 4 sovrum. Här är möjligheterna stora om ytterligare sovrum önskas då det finns ett bibliotek och arbetsrum att nyttja.

Entréplan karakteriseras av stora umgängesytor i form av ett fantastiskt kök med stort fönster, ljus matplats intill burspråk och ett härligt vardagsrum med husets hjärta, braskaminen, fint placerad i mitten. På detta våningsplan finns dessutom ett bibliotek samt arbetsrum/gästrum som kan användas efter önskemål.

En praktisk tvättstuga med utgång till trädgården och uterummet samt ett badrum med dusch finns dessutom att tillgå.

En trappa upp i huset möts man av ett allrum med dubbla takfönster. Här finns dessutom 3 rymliga sovrum, ett öppet arbetsrum samt ett luftigt badrum med dubbla takfönster.

Huset har genomgående stora fönsterpartier som bidrar till härliga ljusinsläpp från den trevliga tomten. I trädgården finns flera platser man kan njuta av goda måltider i solen. Varför inte äta frukost på altanen eller en sen middag i det nybyggda uterummet? Den vackra trädgårdstomten, med sin fina skärgårdskaraktär med berghällar, inbjuder dessutom till lek, fotboll och badminton i alla dess slag.

Allmänt om bostaden

Läget bjuder på ett bekvämt boende i lugna och populära kvarter med närhet till det mesta. Omkring 400 meter från villan ligger populära Boovallen, en mycket omtyckt fotbollsanläggning. Strax bortom Boovallen, på gångavstånd, ligger det härliga Boo-badet. Här finns både sandstrand och bryggor. Badet är en omtyckt plats för de som bor i området. Nere vid Boo-badet brukar Strömmingsvagnen erbjuda både nystekt strömming och glass. För en Pizza och ett glas rött vin bör man besöka Boo Gårds bageri. På sommaren kan man med fördel ta en båttur ut i skärgården med Waxholmsbåt från Boo brygga. Från badet finns det dessutom ett vackert promenadstråk "lugna promenaden" som löper längs med Baggenstaket. I området finns även Boo SS seglarskola som är belägen på Mjölkudden samt Fregattbacken, en lokal skidbacke med två liftar, en liten trickpark och servering. Långfärdsskridskor är också ett populärt nöje på närbelägna Baggensfjärden i området.

Utmärkta kommunikationer in mot staden med buss från Boovallen, bl.a. via Nacka Forum och Orminge centrum.

På nära gångavstånd finns Boo gårds skola (F-9) och Boo gårds förskola. Det finns även fler bra skolor på ön att välja mellan. Ett brett utbud av förskolor varav de två närmsta är Boo gårds förskola samt en helt nybyggd förskola på Galärvägen. Gymnasieskolorna ligger huvudsakligen på Sicklaön dit det är enkelt att pendla med buss.

Varudeklarerad

Detta hus är Varudeklarerat! Huset är besiktigat för försäkringen Varudeklarerat. Ett ingående besiktningsprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren. Som köpare är det viktigt att du förstår innehållet i besiktningsprotokollet. Därför rekommenderas en köpargenomgång med besiktningsmannen. Köpargenomgång per telefon är gratis. Köpargenomgång på plats i huset tillsammans med besiktningsmannen kostar 3 100 kr.

Planlösning

ENTRÉPLAN:

Hall:

Stor och välkomnande hall med gott om plats för förvaring av ytterkläder och skor. Ljusa väggar samt klinkergolv med golvvärme.

Gästrum/arbetsrum:

Trevligt sovrum eller arbetsrum för den som önskar. Används idag som gästrum. Ljusa väggar samt parkettgolv.

Badrum:

Fräscht badrum med helkaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Badrummet är utrustat med tvättställ, wc, dusch och trevligt vädringsfönster.

Tvättstuga:

Mycket praktisk tvättstuga med egen utgång direkt till tomten.

Här finns bra förvaring, arbetsytor, tvättmaskin, torktumlare. Klinkergolv med golvvärme.

Kök:

Hemtrevligt kök i vinkel med gott om förvaring i skåp och arbetsytor. Perfekt för dig som älskar att laga mat!

Rymlig känsla med delvis öppet tak till övervåningen. Köket är välutrustat med inbyggnadsugn, micro, fläkt, spishäll och diskmaskin. Här finns dessutom ett skafferier med gott om förvaring.

Matplats:

Trevligt rum i öppen planlösning med stora fönster och burspråk som ger härliga ljusinsläpp. Perfekt rum där man kan umgås i både små och stora sällskap.

Vardagsrum:

Stort och rymligt vardagsrum med ljusinsläpp ifrån två väderstreck. Här finns gott om plats för soffgrupp och utgång till trivsamt uteplats under tak. Rummets hjärta är den mysiga braskaminen. Ljusa väggar samt parkettgolv.

Bibliotek:

I anslutning till vardagsrummet finner man husets bibliotek med skjutdörrar. Möjligt att använda som TV-rum eller separat sovrum om så önskas.

ÖVRE PLAN:

Allrum:

En trappa upp i huset finns ett allrum med stora och fina takfönster. Ljusa väggar samt parkettgolv.

Sovrum:

Trevligt sovrum med plats för säng och övrigt möblemang. Bra förvaring finns i garderober. Parkettgolv.

Sovrum:

Stort sovrum med plats för säng och övrigt möblemang. Gott om förvaring finns i garderober. På golvet ligger parkettgolv. Härifrån når man vinden via lucka i taket.

Badrum:

Stort badrum med rymlig känsla tack vare dubbla takfönster. Kaklade väggar samt klinkergolv med golvvärme. Badrummet är utrustat med: Wc, tvättställ, badkar och en härlig duschhörna.

Sovrum:

Mycket rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Gott om förvaring finns i garderober med skjutdörrar. På golvet ligger parkettgolv. Härifrån når man även en trevlig balkong.

Arbetsrum:

Ljust arbetsrum som delvis är öppet ner till köket. Parkettgolv.

Allmänt om bostaden

Byggnad

Antal rum: 8 rok
Antal sovrum: 4, max 5

Boarea: 178 m²

Boarea- och biareauppgift:
Boareauppgift enligt: Säljaren
Taxerad boyta för bostaden är 188 kvm.
Observera att den exakta storleken inte är uppmätt.
Som köpare rekommenderar vi att göra en
uppmätning om man anser att den exakta ytan är av
stor betydelse.

Tomtarea: 2 003 m²
Byggår: 2006

Byggnadssätt

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, vattenburen
golvvärme samt elradiatorer på övre plan
Vatten: Kommunalt vatten
Avlopp: Kommunalt avlopp
Bjälklag: Trä
Fasad: Träfasad
Fönster: 3-glasfönster isoler
Grund: Platta på mark
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor
Utvändiga plåtarbeter: Galvaniserad målad plåt
Ventilation: Mekanisk frånluft
Uteplats: Fin uteplats under tak i anslutning till
vardagsrummet..

Allmänt om fastigheten

Upplåtelseform: Äganderätt
Adress: Drabantvägen 38B, 13247 Saltsjö-Boo
Fastighetsbeteckning: NACKA BO 11:22
Kommun: Nacka
Tomtbeskrivning: Tomtarea 2 003 m².

Övriga byggnader: Glasat uterum med stora
skjutpartier som går att öppna upp varma
sommarmkvällar.
Friggebod med bra plats för förvaring.

Servitut

servitutlast: Officialservitut: RÄTT ATT ANVÄNDA MED
X MARKERAT OMRÅDE FÖR UTFART - VÄG
Officialservitut: RÄTT ATT ANLÄGGA UNDERHÅLLA
OCH FÖRNYA LEDNINGAR FÖR VATTEN OCH AVLOPP
INOMOMRÅDE MARKERAT MED X - VA

Planbestämmelser

Dp 326, Detaljplan (Beslutsdatum: 2004-03-04,
Senast ändrad: 2023-04-18)

Parkering

Bra uppställningsplats för flera bilar på tomten.

TV/Internetanslutning

Mobilt bredband årskostnad 3.720:-/år

Ekonomi

Högstbjudande: 10 995 000 kr

Taxeringsvärde

Standardpoäng: 30
Taxeringsvärdet är 7 349 000 kr (fastställt 2021) varav
byggnadsvärde 3 481 000 kr, markvärde 3 868 000 kr.
Värdeåret är 2006.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Driftskostnad

Total driftskostnad: 41 911 kr/år
Antal personer i hushållet: 3

Fördelas enligt följande:

Försäkring: 6 310 kr/år
Renhållning: 2 131 kr/år
Sotning: 600 kr/år
Vatten och avlopp: 5 585 kr/år
El: 27 285 kr/år

Utöver ovanstående eventuella driftskostnader
tillkommer fastighetsskatt med belopp om 9525 kr.

Årlig elförbrukning

14 000 kWh/år

Energideklaration

Energiprestanda: 86 kWh/kvm/år
Energiklass: C
Energideklaration är
Energideklaration är utförd
Utfördes: 2023-10-18
Besiktningsman: Mikael Modén, Anticimex

Pantbrev

Det finns 2 st pantbrev uttaget till ett värde av
2 500 000 kr.

Övrigt

Nacka kommun är en kommun i framkant och nya
projekt är hela tiden på gång, bland annat kommer
bostadsbebyggelsen att förtätas. Det är viktigt att du
som köpare tar del av framtida idéer och planerna för
området. Säljaren och fastighetsmäklaren uppmanar
dig att kontakta Nacka stadsbyggnadsservice på
info@nacka.se eller 08-718 80 00 för närmare
information.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

2024 tas en fastighetsavgift ut om 9 525 kr/år och
fastighet. Den ersätter tidigare fastighetsskatt och
regleras, enligt upplupen tid, på tillträdesdagen. Du
behöver inte betala någon fastighetsavgift de första
15 åren för nybyggda småhus och ägarlägenheter
som har värdeår 2012 och senare. Värdeåret är oftast
det år då ditt hus var färdigbyggt. För obebyggda
tomter gäller fortfarande 1% av taxeringsvärdet i
fastighetsskatt.

**Allmänt
om bostaden**

Lagfartskostnad

1.5% av köpeskillingen för privatperson och 4,25% för företag samt en avgift om f.n. 825 kr.

Pantbrevskostnad

På nya pantbrev 2% av pantbrevsbeloppet samt en avgift om f.n 375 kr.

Budgivning

Vi tillämpar s.k. öppen budgivning. Detta innebär att alla kan få information om vilka bud som inkommit. Säljarna har fri prövningsrätt. Detta innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris säljaren säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommer till den som köper bostaden. I det fall det kommer in bud till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan överlåtelseavtal är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet.

Vad kostar det nya boendet?

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Om du önskar en boendekostnadskalkyl - meddela mäklaren.

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



Läs mer

Grattis, det här huset är Varudeklarerat

Marknadens mest omfattande försäkring

Varudeklarerat är marknadens mest omfattande paket för besiktning och försäkring¹⁾ för dig som ska köpa boende.

Ett Varudeklarerat hus har genomgått en grundlig besiktning för att du inte ska drabbas av tråkiga överraskningar när du väl flyttar in.

Dessutom ingår en försäkring på tio år. Om du trots allt skulle upptäcka ett fel som täcks av försäkringen efter husaffären, vänder du dig därför direkt till försäkringsbolaget och slipper diskussioner med säljaren för att reda ut ansvar och ersättning. Ingen självrisk om du får en skada som ersätts genom Varudeklarerat.²⁾ Skönt.

**Läs mer genom att scanna QR-koden
eller gå in på svenskfast.se/varudeklarerat**



1) Enligt marknadsbevakning 2025-04-02.

2) Gäller när du försäkrar bostaden eller fritidshuset hos If. Värde upp till 10 000 kronor.

Information till dig som köper fastighet

Objektsbeskrivning

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren kontrollera om uppgiften stämmer.

Budgivning

Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både köparen och säljaren när uppdraget upphör, d v s vanligtvis på tillträdesdagen.

Kontraktet är bindande

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av Jordabalken vara uppfyllda. Kontraktet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om fastigheten som överläts och om priset. Vidare ska kontraktet innehålla en förklaring om att överlåtelsen av fastigheten sker genom kontraktet (överlåtelseförklaring). Kontraktet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett köpekontrakt där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande kontrakt som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Detta innebär också att det inte finns

något köp innan formkraven är uppfyllda och att den part som undertecknat kontraktet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat kontraktet, samt att kontraktet manifesterats utåt (exempelvis genom att det kommit tillbaka till mäklaren i original).

Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i kontraktet för att vara giltiga. Situationer som kan behöva regleras genom s k svävarvillkor är exempelvis villkor om lån eller försäljning för köparen, köp av ny bostad för säljaren eller besiktning.

En sista dag ska alltid anges till vilken svävarvillkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om köpet ska hållas svävande eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna.

Säljaren har fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan en spekulant som kräver t ex ett besiktningsvillkor och en annan spekulant som inte har det kravet, oavsett vem som lagt det högsta budet.

Betalning av köpeskillingen

Köpeskillingen betalas vanligtvis i två steg, först en handpenning som erläggs till mäklarens klientmedelskonto i samband med köpet och sedan en slutlikvid som erläggs i samband med tillträdet. Utgångspunkten är att säljaren tar emot köpeskillingen på ett konto i svensk bank som innehas av säljaren och att köparen erlägger köpeskillingen från ett konto i svensk bank som innehas av köparen. Köparen måste även i detalj kunna redovisa samt uppvisa dokumentation avseende pengarnas ursprung innan kontrakt ingås.

Fast och lös egendom

I Jordabalken definieras vad som är fast egendom. Det som inte är fast egendom är istället lös egendom. I lagen definieras även vad som anses utgöra tillbehör till fast egendom, sk fastighetstillbehör (exempelvis byggnad eller på rot stående träd).

Till byggnad finns det även särskilda byggnadstillbehör. Såväl fastighetstillbehör som byggnadstillbehör ingår i köpet i den mån de fanns vid tidpunkten för kontraktskrivningen, om inte annat avtalats.

Ingår hatthyllan i köpet?

Exempel på byggnadstillbehör är badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlarm, fönstergaller, hatthylla, nycklar och porttelefon. Dessa anses endast vara tillbehör om de faktiskt finns på kontraktsdagen. Det som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annat avtalats. Säljaren kan alltså inte tvingas tillföra något som inte fanns när kontrakt skrevs, även om de hade utgjort tillbehör om de hade funnits vid kontraktsskrivningen.

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet. Om det t ex finns en tvättmaskin i bostaden kan köparen räkna med att den lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om det och detta bör även dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om t ex köparen inte vill ha säljarens tvättmaskin, då måste det tas med i avtalet.

I annat fall kan inte köparen i efterhand kräva att säljaren tar bort tvättmaskinen.

Energideklaration

Enligt lag ska säljaren av ett småhus som huvudregel uppvisa en högst tio år gammal energideklaration för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda i annonsering. Boverket kan utfärda vite mot säljare som inte tillhandahåller en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning. Om det inte finns någon energideklaration har köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

Finansiering av köpet och boendekostnadskalkyl

Som köpare är det av yttersta vikt att ha sin finansiering av köpet ordnad innan bindande avtal sluts. Om avtalet inte innehåller något villkor om finansiering kan köpet inte återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

Lagfartsavgift och annan stämpelskatt

När man köper en fastighet ska man betala stämpelskatt till staten. Stämpelskatten beräknas på det belopp som är högst av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet året före det år lagfart beviljas. Stämpelskatten är 1,5 procent för privatpersoner och 4,25 procent för företag. Vid köp av tomträtt, beräknas skatten på det högsta av värdena av den köpeskillning som köparen har betalat och det taxerade byggnadsvärdet för

föregående år. Utöver stämpelskatten tillkommer en expeditonsavgift.

Om köparen behöver ta ut nya inteckningar och pantbrev i fastigheten, ska köparen betala stämpelskatt även för detta. Stämpelskatten är 2 procent på inteckningsbeloppet. En expeditonsavgift per uttagen inteckning utgår också.

Ansvaret för fel i bostaden

Enligt Jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastighetens skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktsdagen.

För sådana fel som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning av fastigheten är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen 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 förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

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.

Särskilt om anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska 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.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig.

Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att fastigheten är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

Mäklarens roll och ansvar

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvar för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig

myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder.^[1]

Tilläggstjänster

En mäklare, eller ett mäklarföretag, får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuell ersättning för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens, och mäklarföretagets, tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

Journal

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

Reklamation av mäklartjänsten

Om en köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.

Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från avtalets ingående (preskription).

Vem kan pröva tvist med mäklaren?

Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av denne.

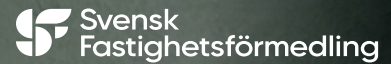
Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Information om uppförandekoder

Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

1) Försäkringen gäller både då mäklaren förmedlar bostäder samt förmedling av Svensk Fastighetsförmedlings centrala tilläggstjänster.

If i samarbete med



Tillsammans för ett tryggt och hållbart boende

Vi på If vill tillsammans med Svensk Fastighetsförmedling hjälpa dig att ta hand om ditt hus. Därför ingår det en Flytta in-försäkring utan kostnad de första 30 dagarna*. Men också fler unika fördelar om du fortsätter försäkra huset hos oss, bland annat:

- **Ingen självrisk** om du får en skada som ersätts genom Varudeklarerat. Värde upp till 10 000 kr!
- **Kostnadsfri byggrådgivning** – råd av en bygggexpert för att lyckas med dina hemmaprojekt.
- **Huskollen**, en in- och utvändigt besiktning som ger konkreta tips och råd om hur du underhåller ditt hus – ingår i Stor Villaförsäkring.

Läs mer om hur du får en trygg start på ditt nya husliv på if.se/svenskfast – eller ring oss på **0770-82 82 82** så hjälper vi dig.

*Gäller bostäder och fritidshus med boyta upp till 400 kvm.



Gör dig redo att vinna budgivningen

Ordna ditt lånelöfte med vår bolånetjänst Ordna Bolån.
Snabb och personlig rådgivning alla dagar i veckan.

Ring oss på 020 – 25 26 26 eller ansök på ordnabolån.se

ORDNA
BOLÅN

En del av Svensk Fastighetsförmedling

