



Braås, Växjö

Södertullsvägen 48

Området

Braås

Ett fantastiskt läge vid sjön Örken.

Braås är vackert beläget med en fantastisk vy över sjön Örken. Den fina naturen gör att det finns såväl naturreservat som vandringsleder. Samhället har affärer, vårdcentral och annan kommunal service, såsom F - 9-skola. Här lockar också närheten till naturen. Läger man sedan till att Braås samhälle har all nödvändig service så blir det än mer attraktivt. Många väljer ett prisvärt boende här och pendlar enkelt till sina arbeten på olika orter runtom.

Områdesbild



Närhet till härliga
naturområde



Ansvarig mäklare

Åsa Fredh

Min högsta prioritet är att få alla parter nöjda, vilket jag skapar genom god kommunikation, stort engagemang och lyhördhet. En bostadsaffär är ofta den största affären i livet. Därför är det en självklarhet för mig att du som kund ska känna tillit och en trygghet tillsammans med mig genom hela processen.

Jag brinner för mitt jobb, mina kunder och ger allt i din affär! Målet är att överträffa dina förväntningar och att du vill rekommendera mig vidare. Som person är jag glad, positiv och väldigt engagerad. Jag är helt övertygad om att mitt arbete inte bara handlar om att sälja din bostad, utan det handlar även om att skapa en relation med dig som kund, att förstå dina behov och önskemål. Varmt välkomna att kontakta mig om du går i säljtankar, köptankar, rådgivning eller om du är nyfiken på värdet av just din bostad.

0470-225 90, 076 - 808 25 52
asa.fredh@fastighetsbyran.se



Välkommen till Södertullsvägen 48, Braås, Växjö

Välkommen till detta trivsamma enplanshus med källare, beläget i ett lugnt och familjevänligt område i Braås. Här bor du med bekvämt avstånd till både skola och service. På entréplanet finns tre sovrum, badrum med dusch, ett rymligt kök, vardagsrum och matrum i vinkel som skapar en social och ljus planlösning. Från matrummet nås en inglasad altan – perfekt för att njuta av sommarkvällar oavsett väder. I källarplanet finns gott om extra utrymme med gillestuga, gästrum, tvättstuga, pannrum och ett rymligt förrådsrum. Här finns fina möjligheter till både förvaring och fritidsaktiviteter. Ett boende med närhet till natur, sjöar och goda kommunikationer – perfekt för dig som söker ett hem med både charm och funktion. Varmt välkomna att visa intresse!

Utgångspris 1 395 000 kr
Antal rum 5 varav 3 sovrum
Byggnadsår 1971
Boarea 108 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Biarea 108 kvm
Tomtarea 718 kvm
Adress Södertullsvägen 48
Webbnummer 6270-35873

Ansvarig mäklare
Åsa Fredh 076 - 808 25 52
asa.fredh@fastighetsbyran.se



















OBJEKTSBESKRIVNING

Södertullsvägen 48

ALLMÄNT Vi välkomnas in i en ljus och rymlig hall där vi får en bra bild av entréplanet. Till vänster ligger vardagsrum och matplats som sedan går ihop med köket. Här får vi en öppen och social yta för att samla familj och vänner. Via matplats finns utgång till den inglasade altanen som sedan leder vidare till ett trädäck och trädgården. Till höger om entrén finns tre ljusa sovrum, var av ett har utgång till trädäcket. Intill sovrummen finns ett stilrent kaklat badrum med dusch från 2019. I hallen finns trapp ner till källarplan. Här möts vi av en stor och rymlig gillestuga i vinkel med öppen spis och kassett. Till höger finns badrum med dusch, tvättstuga, pannrum, gästrum förrådsrum samt trapp upp till garaget.

ENTRÉPLAN

ENTRE/HALL Ljus och välkomnande hall med laminatgolv, vita väggar, plats för avhängning, spotlights i tak samt trapp ner till källarplan.

VARDAGSRUM / MATPLATS Till vänster om hallen ligger vardagsrum och matplats, även här med laminatgolv, vita väggar och spotlights i tak. Via matplatsen finns utgång till den inglasade altanen som sedan leder vidare till ett trädäck byggt 2022.

KÖK Rakt fram från hallen, med en öppen och social yta mot vardagsrum och matplats, ligger kök med köksö. Köket är renoverat ca 2010 av tidigare ägare. Här finns häll, fläkt (2023), kyl (2025) frys (2025), diskmaskin, inbyggd ugn och inbyggd micro.

SOVRUM Sovrum med laminatgolv, vita väggar och garderober.

SOVRUM Sovrum med laminatgolv, vita väggar och garderober.

SOVRUM Sovrum med laminatgolv, vita väggar, garderober samt utgång till trädäcket.

BADRUM Badrum med kakel och klinkers renoverat 2019. Här finns wc, tvättställskommod med dubbla



handfat, spotlights i tak samt golvvärme av el.

KÄLLARPLAN

GILLESTUGA Gillestuga i vinkel med parkettgolv, vita väggar samt öppen spis med kassett (godkänd)

BADRUM Badrum med kakel och klinkers utrustat med wc, tvättställ, dusch, handdukstork samt golvvärme av el.

TVÄTTSTUGA & PANNRUM Tvättstuga och pannrum med målat betonggolv och målade betongväggar. I tvättstugan finns tvättmaskin (2024), torktumlare, tvättho och frysbox.

GÄSTRUM Gästrum med plastmatta och vitmålade betongväggar.

FÖRRÅDSRUM Stort och praktisk förrådsrum med plastmatta och målade betongväggar. Här finns trapp upp till garaget.

Besiktigad bostad till salu

- information till köpare

Vad innebär besiktning med dolda fel-försäkring och dolda fel?



Upptäckten av dolda fel efter ett husköp kan ställa till bekymmer för såväl köpare som säljare av bostaden. Om säljaren tecknat Besiktning med Dolda Fel-Försäkring ("Besiktigad") via Fastighetsbyrån kan

många av besvären undvikas. Då är huset besiktigat av Anticimex eller OBM Gruppen inför försäljningen och det finns en försäkring som i många fall kan ta vid om det uppstår krav rörande dolda fel. I det här dokumentet kan du läsa mer om dolda fel, undersökningsplikten, besiktningen och vad försäkringen innebär för dig som köpare.

Vad är ett dolt fel och vems ansvar är det?

Utgångspunkten vid en försäljning är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsgdagen. De fel som säljaren därefter kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Det är sådana fel som köparen:

- Inte har upptäckt innan köpet.
- Inte **borde** ha upptäckt vid en noggrann undersökning.
- Inte **borde ha misstänkt** finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick samt användning.

Säljaren ansvarar däremot alltid för de garantier och utfästelser som han eller hon gjort i samband med försäljningen. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage eller åldersrelaterade fel.

Din undersökningsplikt som köpare

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. För att köparen ska ha rätt till ersättning krävs två saker:

- 1) Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. 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.
- 2) För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär. Det vill säga att felet kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om det 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 vara ett dolt fel. Upptäcker köparen tecken på att fel finns på exempelvis byggnaden, eller om den är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt.



Det vill säga, ser man som köpare ett symptom på något som skulle kunna vara ett fel ligger det på köparen att undersöka vidare vad det skulle kunna innebära för hen som fastighetsägare.

Även de uppgifter som säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren till exempel upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan även det vara något som utökar köparens undersökningsplikt.

Som privatperson med begränsad kunskap om fastigheter och byggteknik kan det vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv. Därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningstekniker för detta.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren. Så om du som köpare upptäcker eller misstänker ett fel, meddela säljaren med en gång att du vill reklamera felet men att du återkommer med hur stort felet är och vilken kompensation du vill ha när du undersökt felet närmare. Om säljaren tecknat paketet "Besiktning med Dolda fel Försäkring" kan du också vända dig direkt till Anticimex Försäkringar när du upptäcker ett fel som kan omfattas av försäkringen, (gäller endast om besiktningen är utförd efter den 2017-01-01).

BYGGNAD

ANTAL RUM 5 varav 3 sovrum

BOAREA 108 kvm (Arealkälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 108 kvm

Areauppgiften 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.

BYGGNADSTYP 1-planshus med inredd källare

BYGGNADSÅR 1971

TAK Betongpannor

BJÄLKLAG Trä

FASAD Trä

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 2-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Bergvärme (Thermia 2010)

VENTILATION Självdrag

BREDBAND Fiber finns

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2019 med energiklass B. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 64 kwh/kvm

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad.

Besiktningensprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningsmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningsens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.

ÖVRIGT BYGGNAD Plejdsystem finns

Trädäck 2022

Badrum entréplan 2019

ÖVRIGA BYGGNADER Garage + carport

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Mörkaskog 1:121

ADRESS Södertullsvägen 48

TOMT 718 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 256 000 (år 2024)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 071 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 185 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

PLANBESTÄMMELSER ETC byggnadsplan, ändring av detaljplan

GENOMFÖRANDETID 2005-12-31

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 1 395 000 kr

PANTBREV Totalt 1 224 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 29 661 kr/år

Med 5 personer i hushållet:

Elförbrukning: 13 061 kr

Renhållning: 3 400 kr

Försäkring: 6 500 kr

VA-förbrukning: 6 000 kr

Sotning: 700 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 420 kr

ELFÖRBRUKNING 12 089 kWh/år

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Braås är vackert beläget med en fantastisk vy över sjön Örken. Den fina naturen gör att det finns såväl naturreservat som vandringsleder. Samhället har affärer, vårdcentral och annan kommunal service, såsom F - 9-skola. Här lockar också närheten till naturen. Ligger man sedan till att Braås samhälle har all nödvändig service så blir det än mer attraktivt. Många väljer ett prisvärt boende här och pendlar enkelt till sina arbeten på olika orter runtom.



Ett tryggt hem för fler

Ofta förknippas processen att byta boende med glädje, hopp och framtidstro. Men långt ifrån alla i Sverige och övriga världen har förmånen att ha en plats som de kan kalla ett hem. Och alla som har tak över huvudet känner inte en trygghet. Våld i hemmet gör att vissa tycker att den egna bostaden är den värsta platsen i deras liv.

För varje bostad Fastighetsbyrån får möjlighet att förmedla bidrar vi därför med 100 kronor till organisationer som arbetar för att fler ska få ett tryggt hem att gå till.

2018 innebar det drygt 44 000 bostadsaffärer och 4,47 miljoner kronor som går till att förbättra situationen för utsatta barn och vuxna. Fastighetsbyråns kunder får välja organisation och 1,51 miljoner kronor gick till BRIS, 1,56 miljoner till SOS Barnbyar och 1,4 miljoner till Sveriges Stadsmissioner

SOS Barnbyar

SOS Barnbyar arbetar för att fler barn ska få en trygg och kärleksfull uppväxt och Fastighetsbyråns bidrag går till uppbyggnad och drift av en barnby i Togo i västra Afrika.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja SOS Barnbyars verksamhet i Togo?

Swisha ditt bidrag till 123 133 5363.

Sveriges Stadsmissioner

Organisationerna inom Sveriges Stadsmissioner arbetar för människor i utanförskap och utsatthet. Fastighetsbyråns bidrag riktas direkt till deras verksamheter för hemlösa runt om i Sverige.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja Sveriges Stadsmissioners arbete mot hemlöshet?

Swisha ditt bidrag till 123 900 1751 och ange "Fastighetsbyrån" i kommentaren.

Bris

Bris arbetar med stöd och förbättrade rättigheter för barn och unga, bland annat i hemmamiljön. Fastighetsbyråns bidrag går till finansiering av BRIS kuratorer som stöttar utsatta barn som hör av sig till organisationen.

Läs mer om verksamheten och vad pengarna går till.

Vill du också stödja Bris verksamhet för utsatta barn?

Swisha ditt bidrag till 901 50 41 och ange "Fastighetsbyrån" i kommentaren



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, 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, bestämd 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.

OBJEKTSBESKRIVNING 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 underlaget 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. Ansvar 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, 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 avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

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. Tränga 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, värmeanläggningar, 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 FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för 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. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar 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 svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de 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 skadas 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.

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 försämrats 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 misstänkas 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 åberopa 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD 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 när 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.

Ärende om skadestånd prövas 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.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt 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 är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråen erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. En förmedlad fotoförstärkt hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyråen 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 Fastighetsbyråen behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Växjö

Storgatan 20, 35231 Växjö,
0470-22590, fastighetsbyran.com/vaxjo
Åsa Fredh, 0470-225 90, 076 - 808 25 52
asa.fredh@fastighetsbyran.se

2026-07-31 17.39



Vill du veta mer om
hur Fastighetsbyrån
behandlar dina
personuppgifter kan
ta del av vår
[integritetspolicy](#) här.