



Sandsbro, Växjö

Åkervägen 17C





Ansvarig mäklare

Matilda Icho

Jag heter Matilda och har varit verksam som mäklare på Fastighetsbyrån sedan hösten 2021. Med fyra års erfarenhet i branschen och en passion för att skapa framgångsrika bostadsaffärer, är jag här för att guida dig genom hela processen med öppenhet, driv och en övertygelse om att alla möjligheter kan utnyttjas till det bästa. Med en personlig och engagerad approach arbetar jag för att förstå dina behov och önskemål för att skapa en skräddarsydd lösning som passar just dig. Kontakta mig idag och låt oss tillsammans ta nästa steg mot din drömbostad eller en lönsam försäljning!

072-741 88 76
matilda.icho@fastighetsbyran.se





Välkommen till Åkervägen 17C, Sandsbro, Växjö

Varmt välkomna till Åkervägen 17C!

Trevliga 2:a belägen på andra våningen. Här finner du ett nyrenoverat badrum, rymligt kök, Stort vardagsrum med utgång till balkongen. Ett sovrum i god storlek med plats för dubbelsäng och enklare möblering.

På Åkervägen bor man i ett lugnt område i Sandsbro med busshållplats precis utanför lägenheten. Här är det nära till både skola, natur och golfbana.

Varmt välkomna!

Utgångspris 1 150 000 kr

Antal rum 2

Byggnadsår 1971-1974

Boarea 64 kvm (Areakälla: föreningens information)

Månadsavgift 4 176 kr inkl värme, VA, kabel-TV

Adress Åkervägen 17C

Webbnummer 6270-25145

Ansvarig mäklare

Matilda Icho 072-741 88 76

matilda.icho@fastighetsbyran.se



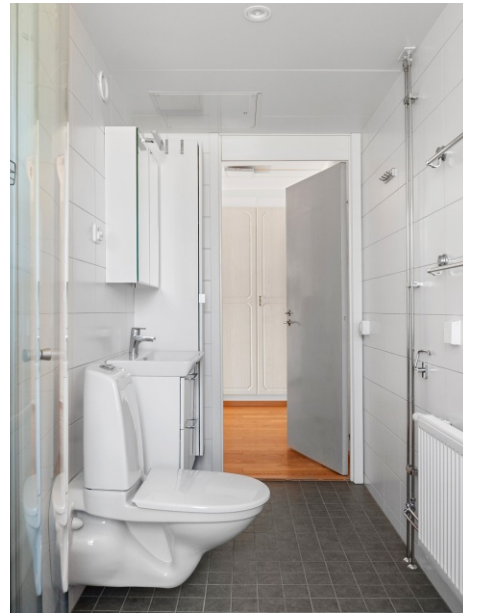














OBJEKTSBESKRIVNING

Åkervägen 17C

VÄLKOMMEN IN!

ENTRÉ Här möts man av en ljus hall med goda förvaringsmöjligheter. I direkt anslutning till hall ligger ett badrum och vidare in i bostaden finns ett vardagsrum, sovrum, kök samt en trivsamt balkong.

BADRUM Ljust och fräscht badrum med kakel och klinker i nyans av beige och grått. Badrummet utrustat med WC, tvättställ, dusch samt tvättmaskin och torktumlare. Fönstret ger ett fint ljusinsläpp. Badrummet är även försett med golvvärme.

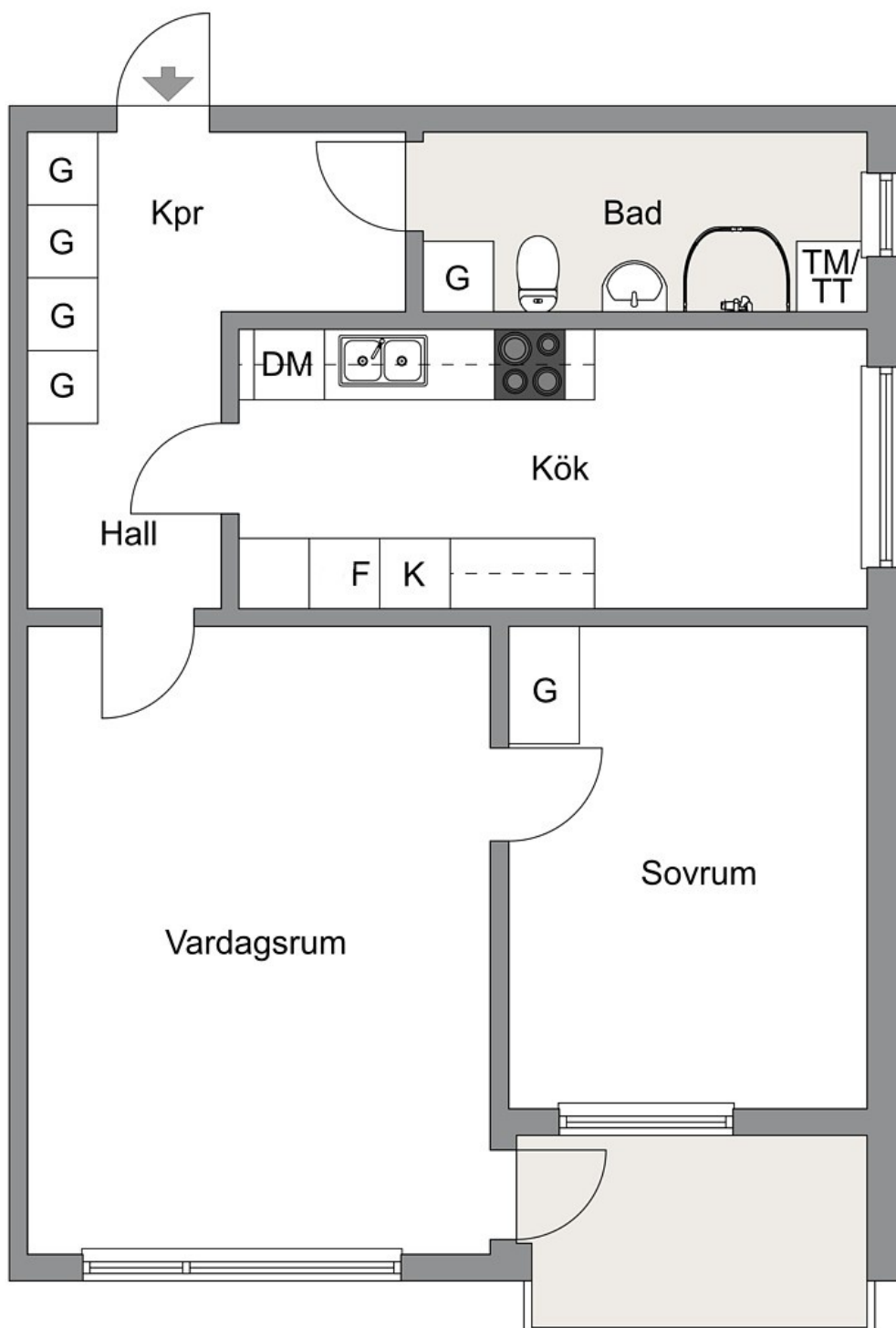
VARDAGSRUM Stort vardagsrum med möjlighet till fina sällskapsytor. Här finns plats för en stor soffgrupp samt kontorsdel om så önskas. Ekparkett, vitmålade väggar och en mörk fondvägg som ger en härlig kontrast. Härifrån nås sovrum och även utgången till balkongen.

BALKONG Trivsamt balkong mot lugn gata för de varmare dagarna. Här finns plats för att inreda med mindre sittgrupp.

SOVRUM Stort sovrum med ekparkett och vitmålade väggar. Bakom huvudgaveln sträcker sig en blå fondvägg som ger karaktär till rummet. Vackert ljusinsläpp med vy över balkong.

KÖK Funktionellt kök i traditionell stil, köksluckor med gråa kakelplattor som stänkskydd. Vitmålade väggar med mörkt parkettgolv. Köket är utrustat med vita vitvaror i form av kyl och frys, spis, spisfläkt och diskmaskin. Vackert ljus når rummet med möjlighet till matbord i anslutning till köket. Härifrån nås även sovrummet.

PLANLÖSNING



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

LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 64 kvm (Areakälla: föreningens information)

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.

LÄGENHETSNR 132

SKATTEVERKETS NR 1102

VÅNINGSPLAN 2.

REP.FOND FN 2 115

ANDEL I FÖRENING 0,7484 %

ANDEL AV ÅRSavgift 0,7484 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 369 864 kr

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1971-1974

FÖNSTER 3-glas

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Mekanisk frånluft

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

ENERGIPRESTANDA 141 kwh/kvm

ÖVRIGT BYGGNAD Förråd tillhör bostaden som nås precis utanför bostaden, inne i trapphuset. Kabel-TV via ComHem. Bredband via ComHem och Bredbandsbolaget.

ÖVRIGA BYGGNADER Föreningen har en trevlig och välskött innergård med större grönområden, lekplats och uteplats.

De gemensamma utrymmena utgörs av cykelförråd, övernattningsrum, tvättstugor (den närmaste finns i nr 44), bastu, samlingslokal, kontor, städcentral, hobbyrum som används som bibliotek, möbelförråd samt diverse förråd. Föreningen har även kolonilotter som man kan hyra.

I området finns det fria parkeringsplatser för besökare. Det går att hyra parkeringsplats, parkeringsplats under tak samt garage. Till dessa är det separat kö.

FÖRENING

NAMN HSB Brf Sjöbol

ANTAL LÄGENHETER 128

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Brf Sjöbol ligger i Sandsbro, 5 km norr om Växjö. Föreningens hus färdigställdes 1973. Föreningen består av 8 hus i två plan med sammanlagt 128 lägenheter. Lägenheterna är fördelade på 56 st 3:or, 56 st 2:or och 16 st 1:or. Området ligger naturskönt mellan Helgasjön och Toftasjön. Bra kommunikationer till Växjö centrum med täta bussförbindelser. Föreningen är ansluten till Växjö energi's fjärrvärmenät. Här finns två st gemensamma tvättstugor, föreningslokal och gästrum. Det finns även bastu som kan utnyttjas av föreningens medlemmar. Området har stora grön- och koloniområden samt lekplats. Föreningen köper in tjänster för skötseln av området.

Större underhåll och investeringar:

1999: Carportar(12 p-platser)

2001: Byte av låssystem

2003: Installation av fjärrvärme

2004-05: Carportar(18 p-platser)

2005: Byte till mjukstängande blandare

2008: Obligatorisk ventilationskontroll

2008: Energideklaration utförd

2008: Radonmätning

2008: Ombyggnad av innergårdar

2008-10: Byte av 45 garageportar

2009: Installation av individuell elmätning

2012: Byte av fönster och balkongdörrar

2013: Asfaltering utmed Munkagårdsvägen samt asfaltering för sortering av matavfall

2013: Motorvärmare för styrning via pc eller mobil

2014: Anläggning för sortering av matavfall

2016: Byte belysning ute och inne

2017: Takbyte

2017: Byte av dörrar/lås samt nytt passersystem och nya postboxar

2018: Energideklaration

2019-2020: Stambyte

2019-2020: Elsanering

2020: OVK

2022: Laddstolpar, 16 st

GEMENSAMMA UTRYMMEN Via föreningen har man som boende tillgång till en samlingslokal, ett litet "bibliotek", snickarlokal samt förrådsutrymmen. Vidare finns även bastu, gym samt övernattningsrum (100 kr natt). Alla gemensamhetsutrymmen är belägen i källaren i fastigheten med adress Fyllerydsvägen 44.

Sjöbol erbjuder två stycken tvättstugor varav en för oparfymerade tvättmedel.

I tvättstuga ett finns en tvättmaskin avsedd för mattor.

Tvättider bokas på separata bokningstavlor utanför tvättstugorna på Fyllerydsvägen 44.

PARKERING 45 garageplatser

78 p-platser

Parkeringsplats: 100 kr/mån

Carport: Ca 250 kr/mån

Garage: Ca 350 kr/mån

Kö till carport och garage.

Finns möjlighet att hyra en parkeringsplats. Vid önskemål kan man efterfråga plats med motorvärmare. För carport och garage tillämpas ett separat kösystem.

TV OCH BREDBAND Gruppavtal för bredband (Telenor) 125 kr/mån.

ÖVRIGT Individuell mätning av el. Bekostas via föreningen, därmed behöver man inte teckna eget elavtal.

FÖRENINGENS EKONOMI Månadsavgiften höjs med 5 % 2026.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT 1480 kr betalas av Köpare

PANTSÄTTNINGSAVGIFT 592 kr

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 1 150 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är pantsatt. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 4 176 kr inkl värme, VA, kabel-TV

DRIFTSKOSTNAD 5 200 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 2 500 kr

Försäkring: 1 200 kr

Obligatoriska tillägg: 1500 kr

ELFÖRBRUKNING 0 kWh/år

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser Bredband

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

ÖVRIGT

SÄLJAREN BERÄTTAR Lägenheten består av två rum där ljuset alltid hittar fram, precis när du behöver det som mest. Solen rör sig genom hemmet under dagen och skapar en varm, levande och harmonisk atmosfär.

Kommunikationerna är smidiga och lättillgängliga: bussar går var tjugonde minut till både centrum och universitetet, och en gång i timmen tar du dig enkelt till Samarkand för större inköp. I närområdet finns butiker och service på bekvämt avstånd, här bor du nära det mesta, utan att behöva leva med stadens ljud och tempo.

För den som uppskattar natur och rörelse är läget svårslaget. En cykeltur från Sandsbro till centrum är en vacker och rogivande färd, och bara cirka 100 meter norrut väntar en stillsam sjö med fina promenadstråk. Som en extra förmån finns även möjlighet till egen kolonilott i samma trädgård, en liten oas för odling och återhämtning, där du kan plantera, skörda och njuta av det du själv har skapat. Här har mycket tid spenderats bland grönska och jord, vilket ger ett mervärde till boendet som är svårt att hitta.

Ett hem där du bor bekvämt, med naturen alldeles runt hörnet och stadens möjligheter inom räckhåll.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Sandsbro är ett mycket populärt område. Kanske beror det på att Sandsbro har gott om både natur och fritidsaktiviteter. Området gränsar till två rena sjöar, Toftasjön och den större Helgasjön. Båda sjöarna har gott om såväl bad- som båtplatser. Sandsbro har även en golfklubb med vackert belägen golfbana. Inom stadsdelen finns Fyllerydsskogen med dess naturreservat och motionsspår, som på vintern görs om till välbesökta skidspår. Föreningslivet är rikt, här finns bland andra Sandsbro AIK, där det erbjuds möjlighet till bland annat fotboll och tennis. Det är cirka fem kilometer till stadskärnan och du tar dig enkelt dit med kommunala kommunikationer. På behändigt avstånd finns handelsområdet Norremark med bland annat restauranger, livsmedelsaffärer, apotek, Systembolag och gym. I Sandsbro finns även restaurangen Villa vik och precis bredvid ligger hotell och konditori Toftastrand.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Det finns förskola och skola 1-6 i Sandsbro.

NATUR OCH FRITID Sandsbro har ett rikt idrottsliv, främst inom fotboll med Sandsbro AIK som spelar på Sandavi vid Toftasjön, nedanför Sandsbro skola.

ANSVARIG MÄKLARE

MATILDA ICHO 072-741 88 76

MEJL matilda.icho@fastighetsbyran.se



Frågelista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/missstankar om fel vanligtvis inte kan åberopas av köparen som fel i lägenheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka lägenheten.

Bostadsrätten till lägenhet nr 132 i HSB Brf Sjöbol 729500-5214 med adress Åkervägen 17C, 35249 Växjö .
Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1102

Allmänt om lägenheten

Förvärvat år? 2018

Hur många nycklar finns det totalt till lägenheten? 3

Renoveringar

Har ni renoverat/byggt om lägenheten? ☐ Nej ☒ Ja

Ange vad som är renoverat samt när *Badrum är nyrenoverat, diskmaskinen och ugnen är ny (2 år gamla)*

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☒ Ja

Kommentar *Badrum var en del av stambygets organisation*

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☐ Nej ☒ Ja ☐ Vet ej

Fel och brister i lägenheten

Har ni upptäckt eller misstänkt fel i den maskinella utrustningen, (t ex. spis, fläkt, kyl/frys, tvättmaskin)?

☒ Nej ☐ Ja

Om eldstad finns i lägenheten, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden? ☒ Nej ☐ Ja

Känner ni till några fel eller brister i lägenheten, eller annat som kan tänkas ha betydelse för en köpare?

☐ Nej ☒ Ja

Förklara vad *Köket är lite gammalt*

Frågelistan besvarades 2026-04-13 av Dilek Tanyildiz



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares 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 fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens 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 liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdraagsavtalet 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 överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen 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 mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. 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 överlåtelseavtalet. 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 bostadsrätt 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 bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplyst om.

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. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

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 kontaktpuppgifter 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. 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. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtalet. 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.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vågras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation 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. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svårav villkor 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? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet 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 överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet 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 i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregel vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före 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 fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före 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 fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten 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 reklamrar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

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

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) 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 uppdraagsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. 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, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten.

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

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråns 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 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 fototjänst 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 Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Växjö

Storgatan 20, 35231 Växjö,
0470-22590, fastighetsbyran.com/vaxjo
Matilda Icho, 072-741 88 76
matilda.icho@fastighetsbyran.se

2026-08-11 10.45



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