

79.5m²



Haninge

Utgårdsvägen 40



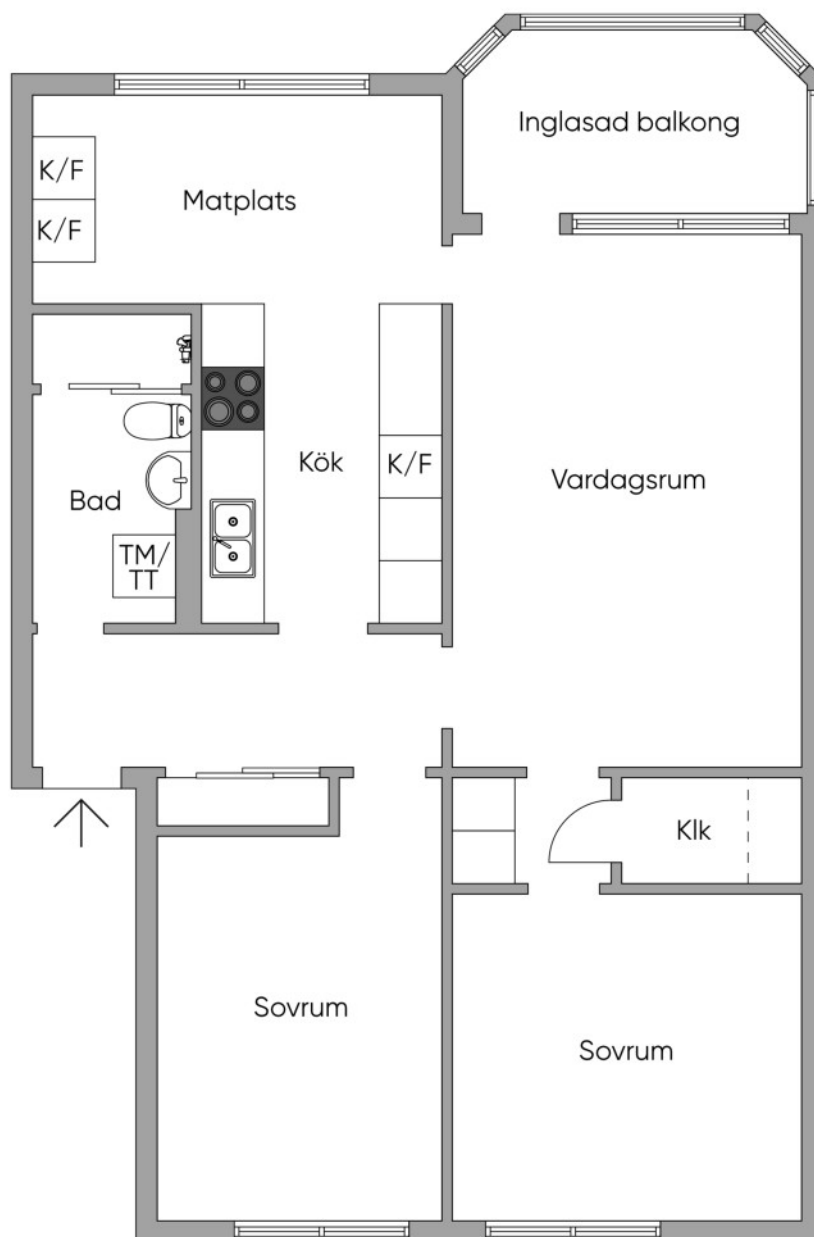
Svensk
Fastighetsförmedling



Ansvarig mäklare

Baran Kayhan
Reg. Fastighetsmäklare/Ekonom
baran.kayhan@svenskfast.se
M 070-823 21 91

"Som person anser jag att
långsiktighet varar längst just
därför är det av vikt för mig att
leverera ett väl utfört arbete och
ett exceptionellt resultat"



Bostaden i korthet

Pris 1 795 000 kr
Avgift 6 288 kr/mån
Storlek 79.5 kvm

Bostadsrättslägenhet
Upplåtelseform Bostadsrätt
Byggnadsår 1964

Planritning är ej skalenlig

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















Beskrivning av Utgårdsvägen 40

Snygga materialval där funktionalitet möter dagens standard är ett tema för trean på Utgårdsvägen 40. Här har man varsamt renoverat till ett trivsamt hem där man kan bo länge. Från lugn gård möter du lägenheten med högt läge och fritt från insyn. Redan i hallen möts man av ljusa och renoverade ytor. Vidare möts man av det öppna och stilrena köket. Här får design och generösa arbetsytor samsas med kreativ matlagning. Vid fönstret finns en ljus plats där det större matbordet och trevligt sällskap kan njuta av goda måltider. Det generösa vardagsrummet har även det en rymlig känsla med plats för större soffgrupp och matsalsbord om så önskas. Här finns utgång till den inglasade balkongen med skyddat läge och soligt läge. Det finns två rymliga sovrum där det finns plats för dubbelsäng och förvaring. Badrummet är extra lyxigt med bubbelbadkar samt

tvättmaskin för att förenkla vardagen.

Med kort promenad så når du Haninge Centrum med trevligt utbud av restauranger, butiker och shopping. Kommunikationer finns i form av flertalet busslinjer samt pendeltåg som tar dig till Stockholm City på 23 min. Närområdet erbjuder flera förskolor, skolor och gymnasium. Nybyggda Vikingaskolan finns några minuter från porten. Det finns även flera grönområden och lekparkar för barnen och badmöjligheter i Rudasjön. Torvalla idrottsplats ligger ett stenkast bort med simhallar, ishall, fotbollsplaner och löpspår.

Allmänt om lägenheten

Adress: Utgårdsvägen 40, 13643 Handen
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Lägenhetsnummer: 196
Skatteverkets lägenhetsnummer: 1202
Boarea: 79.5 m²
Boareauppgift enligt: Säljaren och bostadsrättsföreningen

Planlösning

HALL

Välkomnande och ljus hall med plats för förvaringsmöbler. Gott om platsbyggd förvaring som omsluts med skjutdörrar. Hallen öppnar sig åt övriga rum.

KÖK

Modernt och fint kök utrustat med spishäll, ugn, diskmaskin samt kyl och frys. Köket innehåller många lådor och skåp och har även plats stort matbord . Fint ljusinsläpp ges i köket från fönstret där man har utsikt över innergården.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum där det gott och väl ryms en stor soffgrupp samt matgrupp. I anslutning till vardagsrummet kan du ta dig ut på lägenhetens soliga balkong.

INGLASAD BALKONG

Rymlig balkong med plats för fina utemöbler och generösa soltimmar. Perfekt läge för massa sol. Inglasningen ger ett skyddat läge och förlänger sommarsäsongen

BADRUM

Designat och lyxigt badrum i mycket fint skick. Självklart finns bubbelbadkar för avkopplande stunder eller barnlek. Tvättmaskin är installerad för att förenkla vardagen.

SOVRUM

I anslutning till vardagsrummet hittar du detta rymliga sovrum där det finns plats för dubbelsäng. Bra förvaringsmöjligheter finns i sovrummets garderober. Ljust och utan insyn.

SOVRUM

Ljust rum som går att användas till sovrum, barnrum eller kontor. Gott om utrymme för dubbelsäng och förvaring. Även där finns ett fönster som ger goda ljusinsläpp. Detta rum nås från lägenhetens hall.

FÖRRÅD

Rymligt förråd finns i kallaren.

Allmänt om byggnaden

Byggnadsår: 1964

Värme och ventilation: Fjärrvärme och frånluft med återvinning.

Kommun: Haninge

TV/Internetanslutning: Bredband

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Telenors bredband och eller bredbandstelefon.

Hastigheten 250 Mbit in och 100 Mbit ut.

Abonnemanget är en gruppanslutning, vilket innebär att abonnemangsavgiften ingår i din månadsavgift för lägenheten.

IP- Telefoni

Genom gruppanslutningen till Telenor bredband har du även tillgång till Telenors IP-telefoni. Du betalar endast en engångskostnad för anslutning och samtalsavgift för dina telefonsamtal. Abonnemanget ingår i avgiften för lägenheten och du ringer även gratis till andra IP telefoner i Telenors nät.

Kabel-tv

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag kabel-TV via Tele2 samt interaktiv TV sk "Tre hål i väggen" Basutbudet på 16 st TV-kanaler och ett stort antal radiokanaler ingår i boendekostnaden

Ekonomi

Utgångspris: 1 795 000 kr

Månadsavgift

6 288 kr

I månadsavgiften ingår:

I avgiften ingår uppvärmning, vatten samt basutbud TV från Tele2.

Föreningen har individuell elmätning. Kostnad för förbrukning faktureras i efterskott på månadsavgiften som delas ut kvartalsvis.

Samtliga lägenheter är utrustade med uttag för Telenors bredband och eller bredbandstelefon. Den obligatoriska abonnemangsavgiften om 125 kr/mån tillkommer.

Driftkostnad

Total driftkostnad: 125 kr/månad

Internetuppkoppling: 125 kr/månad

Reparationsfond

Reparationsfondens värde 3 356 kr

Andelstal

Andel i föreningen: 0,3120%.

Andel av insats: 0,3120%

Andel av månadsavgift: 0,00312

Pantsättning

Lägenheten är pantsatt.

Pantsättningsavgift: 588 kr

Överlåtelseavgift

1 470 kr. Betalas av säljare.

Energideklaration

Energiprestanda: 102 kWh/kvm/år
Energiklass: D
Energideklaration är utförd
Utfördes 2020-04-10
Besiktningsman: Rickard Berg, RicMan Energy

Allmänt om föreningen

Namn: Brf Vikingen

Fastigheterna är bebyggda med 15 huskroppar innehållande 314 lägenheter, 58 lokaler och 77 garage. Lägenhetsfördelningen är 6 st 1:or, 39 st 2:or, 234 st 3:or, 29 st 4:or samt 6 st 5:or. Av föreningens 314 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt och föreningens lokaler och garage upplåts med hyresrätt. Inom föreningen finns dessutom en separat byggnad innehållande grovsoprum, värmecentral och maskinistutrymmen. Föreningen har 231 st parkeringsplatser vilka samtliga är utrustade med eluttag för motorvärmare.

Föreningen äger och förvaltar:
Söderbymalm 3:374, Vikingavägen 40-60
Söderbymalm 3:371, Utgårdsvägen 2-32
Söderbymalm 3:383, Utgårdsvägen 34-58
Söderbymalm 3:385, Odenvägen 17-31, samt Sleipnervägen 22-28

Föreningen godkänner delat ägande upp mot 4:a parter.

Föreningsform: Bostadsrätt
Typ av förening: Privatbostadsföretag (äkt)
Juridiska personer accepteras: Nej
Markägare: Föreningen äger marken

Föreningens ekonomi

Planerande avgiftsförändringar: På grund av de kraftigt ökade driftkostnaderna höjs avgifter och hyror med 6% fr.o.m. 2025-01-01. (Enligt hemsida 2024-12-12)

Renoveringsbeskrivning

1989/91 Stambyte samt renovering av badrum
2014 ny isolering på vindar och installation av nya sopbehållare s.k. Molok, fortsatt byte av lekunderlag och komplettering av utomhusbelysning mm.
2015 Byte av ur i motorvärmare.
2015 Byte av låssystem.
Under 2019 färdigställdes port- och låsprojekt:
· Samtliga entréportar byts ut
· Portarna förses med automatiska dörröppnare
· Passersystem installeras med porttelefon på "huvudentrén". Andra portar förses med läsare för "tagg" eller kort
· Alla ståldörrar med ingång från trapphus till källare byts ut samt förses med läsare för "tagg" eller kort
· Digital anslagstavla med våningsregister i alla entréer
· Postboxar installeras i samtliga entréer
· Digital bokningstavla vid tvättstugan, samtidigt införes webbokning.
· Dörrnyckeltub installeras på samtliga

lägenhetsdörrar.

2018 Målning av trapphusen inkl källargången Utgårdsvägen 22-28
2018 Utbyte av delar av lekutrustningen.
2018 Byte av samtliga vattenmätare
2018 Lagat sprickor i fasaden på Utgårdsvägen 2.
2018 Utökat parkeringsområdet på Vikingagården.
2018 Gymmet upprustat med nya maskiner och ytskikt.
2018 IMD installerat för individuell mätning och debitering av el.
2018 Taksäkerhetskomplettering.
2019 Totalrenovering av tvättstugorna på Utgårdsvägen 48.
2019 Målning av trapphusen inkl källargången Utgårdsvägen 20.
2019 Stamspolning
2019 Radonmätning
2019 Linjemålning parkeringar på någon gård.
2019 UPS installeras i hus 13, 14 och 15.
2019 Fasadenovering inkl fönsterbyte.
2019 Eventuell ombyggnad av lokaler till lägenheter på Sleipnervägen 20.
2020 Total renovering av tvättstugor på Odenvägen 17-23
2020 Målning av trapphus på Odenvägen 17-23
2020 Målning av parkeringslinjer
2020 Eventuell ombyggnad av lokal på Sleipnervägen 20
2023 Fasadenovering och fönsterbyte. Uppdatering av BAS-Tec systemet som övervakar vår värme och ventilation
2024-2027 Fortsatt målning av trapphus och källargångar. (Enligt årsredovisning 2023)
Inga större underhåll planeras in just nu. (Enligt förvaltare 241230)

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns Festlokal, gym, källarförråd och cykelförråd. Samt fyra tvättstugor på följande adresser:
Utgårdsvägen 10-12
Utgårdsvägen 34-36
Utgårdsvägen 48-50
Odenvägen 23

Parkering

Föreningen har 75 st garageplatser (kötid 6 - 8 år) och 230 p-platser utrustade med motorvärmarruttag (kötid 0 - 8 månader).
Bilplatserna kostar 224:-/månaden och garagen varierar på storleken av garaget mellan 363:-/månaden och 828:-/månaden. (enligt styrelsen 241220)

Omgivningar

Lugnt område med närhet till det mesta. Här finns fina grönområden för trevliga promenader. Området har flera förskolor, skolor, gymnasium och sporthall. Närmaste skolan nybyggda Vikingaskolan med lekpark och sporthall.

För mer info se <https://haninge.se/forskola-och-skola/>

Ett par minuter bort finns Rudan Naturreservat med ett möjlighet till aktiviteter så som fiska, bada, cykla och vandra. Det finns motionsspår, elljusspår, badplats, lekpark samt en mountainbikeslinga. Du kan spela frisbeegolf, beachvolleyboll och boule på särskilda banor, åka skidor och skridskor. Med några minuters promenad når du Haninge centrum med sitt generös utbud av shopping.

Förtätning sker i området. För mer information kontakta Haninge kommun eller haningekommun.se.

Kommunikationer

Inom gångavstånd finns Handenterminalen med pendeltåg som tar er in till Stockholm City på 23 min eller mot Nynäshamn.

Det finns även bussar:

829 mot Port 73/Vikingaskolan

810 mot Gullmarsplan och jordbro.

835 mot Tungalsta och Vega

837 mot Jordbro Station och Kolartorp

841 mot Jordbro Station Brandbergen Centrum

842 mot Brandbergen och Jordbro företagspark

Nattbuss

892 mot Jordbro Station och T- Centralen

893 mot Tungalsta och T- Centralen

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.

Information till dig som köper bostadsrätt

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 föreningen, 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. Utöver objektsbeskrivningen ska mäklaren även tillhandahålla den senaste årsredovisningen för föreningen och föreningens stadgar. Om det ännu inte finns någon årsredovisning ska istället föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

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.

Avtalet är bindande

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av bostadsrättslagen vara uppfyllda. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som överläts och om priset. Avtalet ska skrivas under av både säljaren och köparen.

Ett överlåtelseavtal där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande avtal 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 avtalet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat avtalet.

Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i avtalet 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 besiktningstvillkor 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

En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som reglerar överlåtelsen. Köplagen reglerar dock inte vad som anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. När det råder tvivel om vad som ska anses ingå vid en överlåtelse brukar istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Av Jordabalken framgår att fast egendom är jord.

Därutöver regleras vad som anses vara tillbehör till fastigheten (exempelvis byggnader) samt vad som anses vara tillbehör till byggnader.

Ingår hatthyllan i köpet?

Exempel på byggnadstillbehör är badkar, dusch-kabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlar, 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 en bostadsrätt uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är vare sig säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas.

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.

Ansaret för fel i bostaden

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Enligt standardavtalen på marknaden överläts bostadsrätten i befintligt skick. Dessutom uppmanas

köparen att undersöka bostadsrätten.

Avtalsfrihet råder dock mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick. Köpare och säljare kan alltså avtala om annan ansvarsfördelning än den som följer nedan.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten. För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. En köpare måste flytta på skrymmande möbler och lyfta på gardiner och mattor för att undersöka ytskikten på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning.

En köpare kan inte förvänta sig mer än att en lägenhet har "normal" standard. Alla delar av lägenheten har en begränsad teknisk livslängd. Köpare måste alltså räkna med att en lägenhet och dess anläggningar förändras och försämras på grund av ålder och bruk. Ju äldre lägenheten och dess olika beståndsdelar är, desto lägre standard kan köparen förvänta sig. Om ett badrum är tre år gammalt har köparen normalt rätt att förvänta sig att ytskiktet fortfarande klarar av att stå emot vatten och att fuktskador inte uppkommer. Om badrummet däremot är 30 år gammalt kan köparen knappast förvänta sig att badrummet ska vara helt funktionsdugligt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis bör köparen noggrant sätta sig in i föreningens ekonomi samt ta reda på om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Detta gäller dock inte om bostadsrätten sålts i befintligt skick.

En bostadsrätt som säljs i befintligt skick anses vara felaktig om säljaren före köpet underlåtit att upplysa

köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker.

Säljaren blir normalt bunden av utfästelser beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör normalt två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att bostadsrätten är felaktig, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar han 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. Ansvaret 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 har mäklaren en kontrollplikt avseende vem som har rätt att sälja bostadsrätten och huruvida den är pantsatt.

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, tilläggs-

tjänster 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 brustit 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.

Kundkännedom

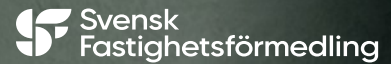
Mäklaren omfattas av penningtvättslagen och måste uppnå kundkännedom avseende sina kunder. Detta innebär bl a en skyldighet att ställa frågor om bland annat syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. I vissa fall kan fastighetsmäklaren behöva se avtal, kvitton, fakturor eller andra handlingar som bekräftar kundens förklaring.

Mer information

www.svenskfast.se
www.fmi.se
www.maklarsamfundet.se
www.frn.se

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 hem. Därför ingår det en Flytta in-försäkring utan kostnad de första 30 dagarna*. Men också fler unika fördelar om du fortsätter försäkra din bostad hos oss, bland annat:

- **Förmånligt pris** på hemförsäkring, Hem Extra och den mer omfattande Stor Hemförsäkring.
- **20 % rabatt** på livförsäkring första året – en värdefull försäkring för dig som har familj och bolån.

Läs mer om hur du får en trygg start i ditt nya hem 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.





Läs mer

Bostadsaffären är bara början

Med oss får du inte bara en bostadsaffär med rätt känsla. När du lämnar din nuvarande bostad och flyttar till något nytt har vi en rad olika samarbeten som underlättar och förenklar både nu och i framtiden.

Bolån

Genom vår egen kostnadsfria bolånetjänst Ordna Bolån kan vi erbjuda dig snabb och personlig rådgivning när du behöver ett lånelöfte till bra villkor. Därutöver har vi nära samarbete med fullservicebankerna Nordea och SEB. Ansök direkt hos våra samarbetspartners eller prata med din mäklare.¹⁾

Varudeklarerat

Bästa skyddet för både säljare och köpare. I samarbete med Anticimex har vi utvecklat den unika försäkringen Varudeklarerat som sju av tio villasäljare väljer. Ett Varudeklarerat hus eller bostadsrätt är besiktigt och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Säljare och köpare får ett starkt försäkringsskydd i tio år efter bostadsaffären med husförsäkringen och två år med bostadsrättsförsäkringen. Som säljare försäkras du dig mot tråkiga diskussioner och kostnadskrävande påföljder om fel i bostaden skulle uppstå. I Varudeklarerat bostadsrätt ingår dessutom en areamätning så att du vet att du får betalt för rätt antal kvadratmeter. Svensk Fastighetsförmedling är ensamma om att erbjuda Varudeklarerat. Läs mer på svenskfast.se/tjanster/varudeklarerat.¹⁾

Areamätning

När mätte du din boarea senast? I samarbete med Anticimex erbjuder vi en korrekt uppmätning av bostadens area – bra för både köpare och säljare.¹⁾

Koppla på ett prova-på-elavtal

Glöm inte elen när du byter bostad. Vårt samarbete med Vattenfall gör att du kan ta del av ett extra förmånligt elavtal.¹⁾

Trygga din bostad med hemlarm

I samarbete med Verisure kan vi erbjuda dig skräddarsydda larmpaket till väldigt bra priser.

Energideklarera för hållbarhet

Checkat och klart. Enligt lag ska alla småhus innan de säljs ha en giltig energideklaration med information om energiprestanda och åtgärder som kan göras för att minska energiförbrukningen. Tillsammans med Anticimex hjälper vi dig gärna med det.¹⁾

Hemförsäkring från tillträdesdagen

If är Nordens ledande skadeförsäkringsbolag och vår samarbetspartner för hem- och fritids-husförsäkringar. Tillsammans underlättar vi för våra kunder att skaffa ett tryggt och bra försäkringsskydd för sitt nya hem eller fritidshus.¹⁾

Samla bostadsinformationen digitalt

När du köper en bostad via oss på Svensk Fastighetsförmedling ingår House:ID Premium i ett år. Dessutom hämtar vi automatiskt över din bostadsfakta och alla dokument från ditt bostadsköp så att du kan komma igång så snabbt och smidigt som möjligt.

Marknadsför din bostad

Se till att synas för fler. Hemnet är Sveriges populäraste sajt för bostadssökande. När du säljer via oss erbjuds du självklart möjlighet att marknadsföra din bostad på Hemnet.²⁾

Lexly

Att köpa eller sälja en bostad är en av livets största affärer och ofta väcks frågor kring just avtal och juridik. Vad gäller om vi betalar olika mycket och hur fördelas bostadens värde vid en separation? Tillsammans med Lexly får du kostnadsfri vägledning, samt hjälp att skriva de avtal du behöver i samband med bostadsaffären, till ett rabatterat pris.

Deklarationstjänsten

Du vet väl om du måste deklarera din bostadsförsäljning. I samarbete med House:ID och Skattio erbjuds du en digital tjänst för att underlätta och optimera din deklaration.³⁾

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

¹⁾ Fastighetsmäklaren erhåller ingen ersättning vare sig direkt eller indirekt vid förmedling av erbjudandet.

²⁾ Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarfirmen kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån tex marknads-

förhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på de produkter som bostadssäljaren köper av Hemnet. Nivån på provision beräknas kvartalsvis och kan variera mellan 0 och 30% beroende på andel annonser där bostadssäljaren har valt ett upgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

³⁾ Mäklarfirmen erhåller en administrationsersättning om 318 kr kronor för varje förmedlad deklarationstjänst.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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 – 252626 eller ansök själv
på ordnabolån.se

