146+66m²



Trollhättan

Varudeklarerat
Aktiv matchning

Sjölanda 1

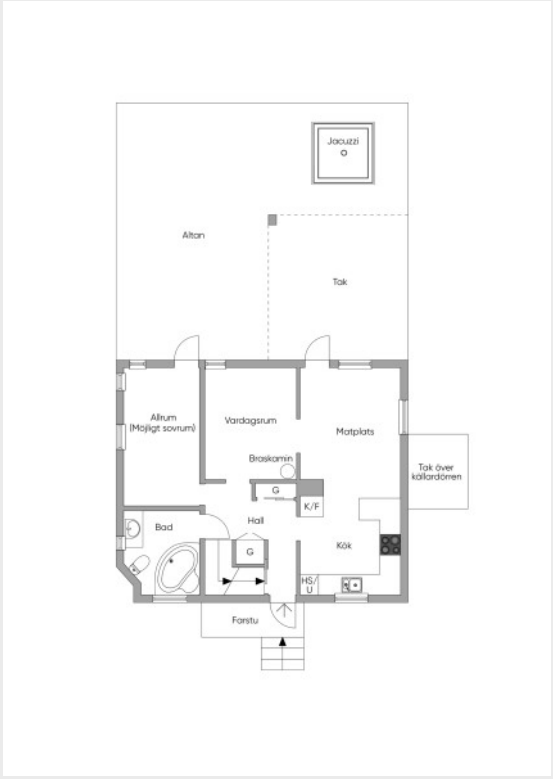
Svensk Fastighetsförmedling



Ansvarig mäklare

Sofia Sandflo
Fastighetsmäklare, certifierad nyproduktion,
franchisetagare
sofia.sandflo@svenskfast.se
M 070-746 11 33

Drömboende med sjönära läge, generationsmöjligheter och fantastiska intäktsmöjligheter!





Bostaden i korthet

Högstbjudande 5 400 000 kr
Rum 6 rok
Storlek 146 + 66 kvm

Villa, Tvåplansvilla med källare
Upplåtelseform Äganderätt
Byggnadsår 1948

Varudeklarerat
Aktiv matchning

Planritning är ej skalenlig

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

















































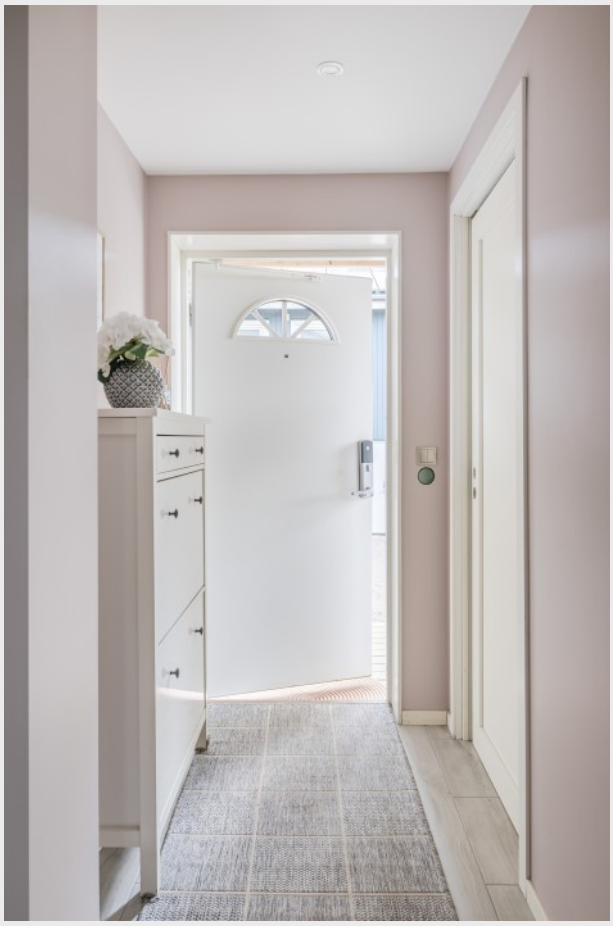




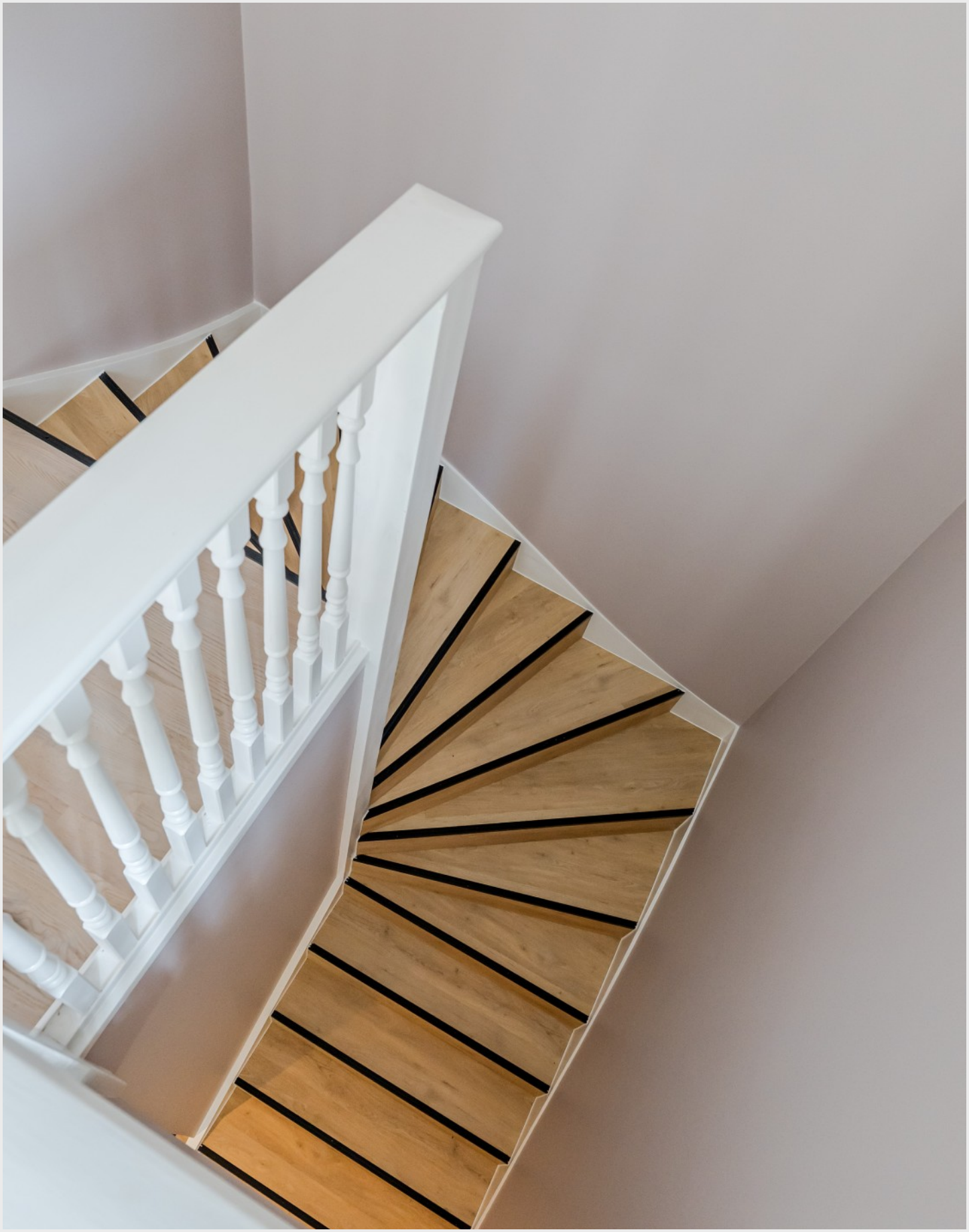





Toilet






























MASI


















B


B


A


A













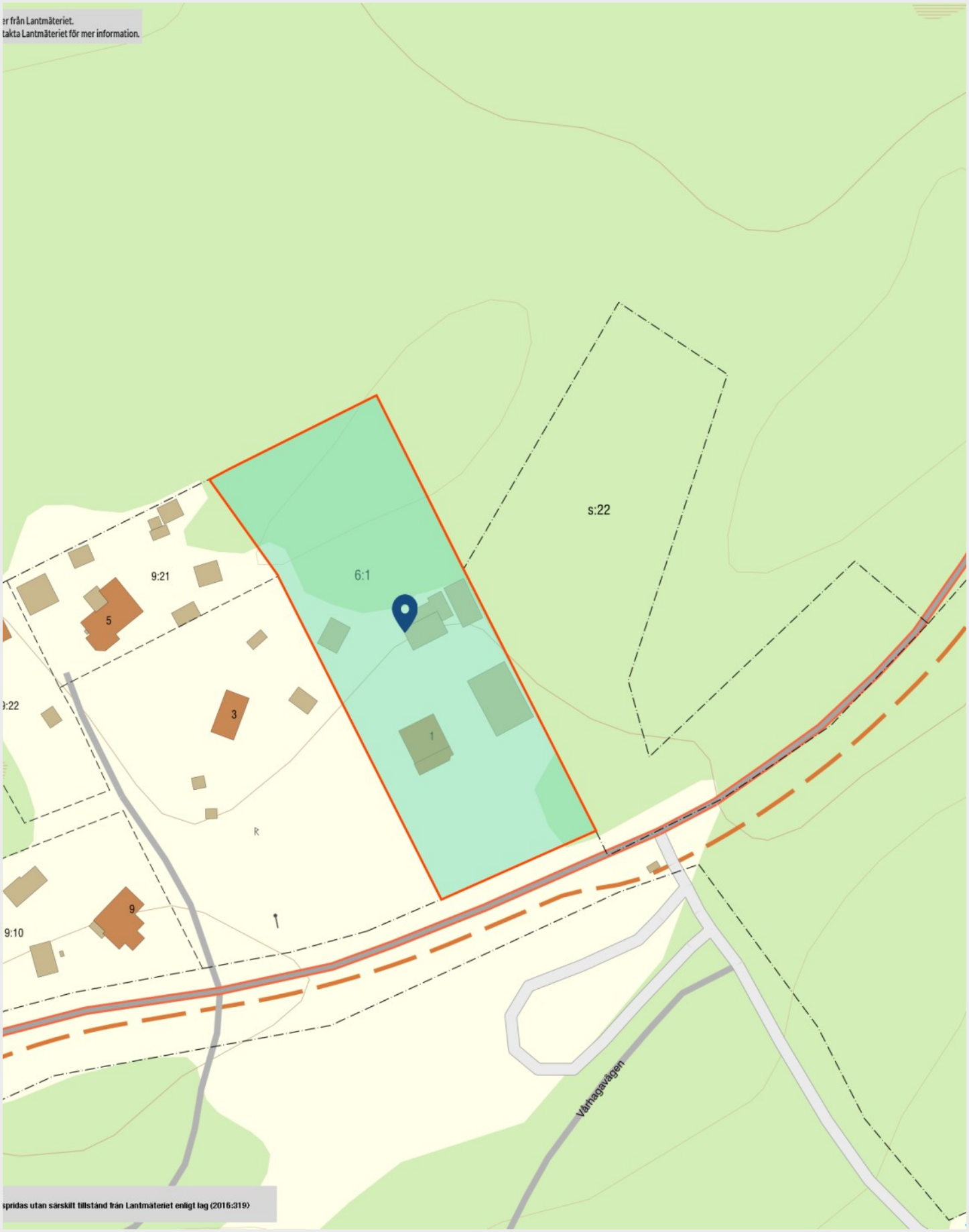


Sjö- och naturnära läge








er från Lantmäteriet.
takta Lantmäteriet för mer information.
s:22
6:1
9:21
5
3
1
9:22
9
9:10
Vårhagavägen
spridas utan särskilt tillstånd från Lantmäteriet enligt lag (2016:319)



Beskrivning av Sjölanda 1

Välkommen till en unik och mycket välskött fastighet där naturnära livskvalitet möter moderna bekvämligheter, generösa ytor och attraktiva möjligheter till både generationsboende och hyresintäkter. Här bor du med skogen som närmaste granne och med sjön Trehörningen endast ett stenkast bort, samtidigt som Trollhättans stadspuls finns inom bekvämt avstånd.

Bostadshuset har genomgått omfattande renoveringar från 2015 och framåt och erbjuder idag ett hem i mycket gott skick. Här möts du av stora, ljusa sällskapsytor där familj och vänner kan samlas, rymliga sovrum och hela tre helkaklade badrum som ger hög komfort i vardagen. Den smakfullt renoverade källaren är långt ifrån en traditionell källare – här finns klinkergolv, badrum, tvättstuga, relaxavdelning och bastu som skapar en egen oas för avkoppling året runt.

Från köket når du den stora altanen i soligt söderläge där en del är taköverbyggd och förlänger utomhussäsongen. Här väntar också ett nedsänkt bubbelbadkar som kan värmas upp med både el och ved – en perfekt plats att njuta av lugna kvällar under stjärnhimlen.

För den som söker stora verksamhetsytor, plats för hobbyverksamhet eller fordonsintresse finns en imponerande garage- och verkstadsbyggnad. Byggnaden är uppförd på gjuten betongplatta, välisolerad och värms upp via husets bergvärmesystem genom kulvert. Här finns tre garageportar, varav den största mäter cirka 3 meter i

Allmänt om bostaden

höjd och 3,5 meter i bredd. I denna del är takhöjden generös och en fordonslyft finns installerad. Utöver detta finns verkstadsdel, två förrådsutrymmen samt förberedda möjligheter för wc och tvättställ.

En av fastighetens stora tillgångar är de två moderna lägenheterna som färdigställdes omkring 2021. Båda erbjuder öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, två sovrum samt helkaklat badrum med tvättmaskin. Varje lägenhet har egen uteplats och tillgång till varsin del av carporten under uteplatserna. Idag hyrs bostäderna ut av nuvarande ägare och skapar attraktiva intäkter som kan bidra till boendekostnaden. Lägenheterna har genererat ca 250 000 kr årligen för ägaren, beräknat som ett genomsnitt på de senaste fem åren.

På fastigheten finns dessutom en separat förrådsbyggnad som även kan användas som gäststuga samt en äldre ekonomibyggnad med generösa förvaringsmöjligheter och loft.

Läget är svårslaget för dig som uppskattar natur och friluftsliv. På andra sidan vägen väntar sjön Trehörningen med badmöjligheter under sommaren och skridskoåkning när vintern bjuder på is. Skogen som omger fastigheten skapar en rofylld och privat miljö samtidigt som vardagens bekvämligheter finns nära till hands. Bussförbindelser tar dig smidigt in till Trollhättans centrum och på bekvämt cykelavstånd ligger Sjuntorp med matbutik, förskolor, skola, badhus och idrottsanläggningar.

Detta är en fastighet som erbjuder något utöver det vanliga – ett välrenoverat och representativt boende kombinerat med stora verksamhetsytor, hyresintäkter och ett fantastiskt naturnära läge.

Varudeklarerad
Detta hus är Varudeklarerat! Huset är besiktigat för försäkringen Varudeklarerat. Ett ingående besiktningsprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren.

Planlösning

HALL med klinkergolv och skjutdörrsgarderob. KÖK med parkettgolv och vit köksinredning, här är det gott om förvaring och arbetsyta. I köket finns diskmaskin, spis, häll, fläkt, sidebyside kyl och frys och ugn. I köket finns också en rymlig MATPLATS som rymmer hela familjen. Från matplatsen nås den stora altanen i söderläge som delvis är taköverbyggd. VARDAGSRUM med parkettgolv och braskamin. ALLRUM/MÖJLIGT SOVRUM med parkettgolv och utgång till altanen. Stort BADRUM med kakel och klinker, hörnbadkar, wc och tvättställ.

En trappa upp:

HALL med parkettgolv som delvis är möblerbar och här finns en altandörr med möjlighet att göra en altan även ovan allrummet på nedervåningen. I ena delen av hallen finns utrymme för att göra en klädkammare men även kontorsyta eller kanske myshörna. SOVRUM med parkettgolv och skjutdörrsgarderob. Från detta sovrum finns en skjutdörr in till ytterligare ett utrymme med fönster som kan utgöra den perfekta KLÄDKAMMAREN men också rum för någon som vill bo nära eller en kontorsyta. SOVRUM med parkettgolv och garderob. SOVRUM med parkettgolv. BADRUM med kakel och klinker, dusch, wc och tvättställ.

Källaren:

HALL med klinkergolv. BADRUM med kakel och klinker, dusch, wc och tvättställ. Tvättstuga med klinkergolv, förvaring, tvättmaskin och torktumlare. RELAX/GÄSTRUM med klinkergolv och utgång till trädgården. BASTU. PANNRUM med klinkergolv och gott om plats för förvaring. I källaren finns också ett mindre rum med en hydrofor då den egna vattenbrunnen finns kvar för bevattning om så önskas.

Byggnad

Antal rum: 6 rok
Antal sovrum: 3, max 4

Boarea: 146 m²
Biarea: 66 m²
Boarea- och biareauppgift:
Boareauppgift enligt: Lantmäteriet
Byggår: 1948

Byggnadssätt

Uppvärmning: Bergvärme och braskamin
Vatten: Kommunalt vatten
Avlopp: Kommunalt avlopp
Fasad: Träfasad
Fönster: 3-glasfönster
Grund: Betong
Stomme: Trä
Takbeklädnad: Betongpannor
Uteplats: Stor altan i söderläge med nedsänkt bubbelbadkar som kan värmas med både el och ved..

Renoveringsbeskrivning
Huset har genomgått en totalrenovering sedan 2015 och det har byggts en stor garage/verkstadsbyggnad som även innehåller två lägenheter om 3 rok.

Om/tillbyggnad: 1982

Allmänt om fastigheten

Upplåtelseform: Äganderätt
Adress: Sjölanda 1, 46196 Sjuntorp
Fastighetsbeteckning: TROLLHÄTTAN SJÖLANDA 6:1
Kommun: Trollhättan
Tomtbeskrivning: Tomtarea 5 134 m².

Övriga byggnader: Stor garage/verkstadsbyggnad med tre garageportar varav en är ca 3 meter hög och ca 3,5 m bred. Här är det högt i tak i delar av byggnaden och det finns en lyft.

Servitut

servitutlast: Ledningsrätt: FÖR ATT DRA FRAM, SE TILL, UNDERHÅLLA OCH REPARERA LEDNINGEN UPPLÅTS OMRÅDELR2 OCH LR3, SE KARTOR AKTBILAGOR KA2-3. INOM OMRÅDE LR3 SKA VA-LEDNINGEN FÖRLÄGGAS INOM EN METER FRÅN SÖDRA GRÄNSEN. - VATTEN-OCH SPILLVATTENLEDNINGAR

Parkering
Gott om parkeringsytor runt om på fastigheten, en stor garage/verkstadsbyggnad med plats för flera bilar och en carport med plats för två bilar.

TV/Internetanslutning
Fiber.

Ekonomi

Högstbjudande: 5 400 000 kr

Taxeringsvärde
Standardpoäng: 37
Taxeringsvärdet är 2 258 000 kr (fastställt2024) varav byggnadsvärde 1 596 000 kr, markvärde 662 000 kr.
Värdeåret är 1952.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Driftskostnad
Total driftskostnad: 52 330 kr/år
Antal personer i hushållet: 4

Fördelas enligt följande:
Försäkring: 12 487 kr/år
Renhållning: 2 158 kr/år
Vatten och avlopp: 9 387 kr/år
El: 27 638 kr/år
Fiberkostnad: 660 kr/år

Utöver ovanstående eventuella driftskostnader tillkommer fastighetsskatt med belopp om 10 074 kr. Observera att driftskostnaderna som anges ovan baseras på säljarens faktiska kostnader det senaste året om inget annat särskilt anges.
Vilka driftskostnader köparen kommer att ha beror på hur bostaden kommer att användas, vilka abonnemang som kommer att tecknas och övriga omständigheter i det enskilda fallet.

Årlig elförbrukning
16 199 kWh/år

I kostnaden för elen ligger den fasta nätavgiften på 15653 kr/år inkluderad (25 A).

Energideklaration
Energiprestanda: 67 kWh/kvm/år
Energiklass: B
Energideklaration är utförd
Utfördes: 2026-08-24
Besiktningsman: Anticimex

Pantbrev
Det finns 6 st pantbrev uttaget till ett värde av 2 755 000 kr.

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.

Varudeklarerat
villa

Läs mer

Grattis, det här huset är Varudeklarerat

Marknadens mest omfattande försäkring
Varudeklarerat är marknadens mest omfattande paket för besiktning och försäkring[1] 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 2026-04-08.

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 överlåts 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 kontraktsskrivningen, 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 vi 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 köpeskilling som köparen har betalat och det taxerade byggnadsvärdet för föregående år. Utöver stämpelskatten tillkommer en expeditionsavgift.

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 expeditionsavgift 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. 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 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 avtaletsingående (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.

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

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

Läs mer

Kostnader utöver köpeskillingen – skatter och avgifter

När köpet är klart återstår det att betala skatter och avgifter. Det kan vara allt från avgifter i bostadsrättsföreningen till kostnader som banken tar ut. Avgift för stämpelskatt och expeditionskostnader för lagfart kan också tillkomma.

Uppläggningskostnad

Om du tar nya lån betalar du ofta en uppläggningsavgift till långivaren.

Avgifter för fastigheter och tomträtter

Lagfartskostnad
Lagfart är en inskrivning i fastighetsregistret där du blir upptagen som fastighetens ägare. Kostnaden är 1,5 % av köpeskillingen (om taxeringsvärdet är högre än köpeskillingen blir kostnaden 1,5 % av taxeringsvärdet) samt en expeditionsavgift på ca 825 kr och bankens avgift för lagfartsansökan. Lagfartskostnaden betalas av köparen. Dock kan inskrivningsmyndigheten kräva säljaren på kostnaden om köparen av någon anledning inte betalar.

Pantbrevskostnad

Pantbrev är bankens säkerhet för att låna ut pengar till dig för ditt husköp. I de flesta fastigheter finns redan uttagna pantbrev/inteckningar och dessa följer fastigheten. Din bank kan alltså använda dem som säkerhet. Behöver du låna mer än det belopp som finns pantbrev för så är kostnaden för närvarande 2 % på pantbrevsbeloppet samt en avgift på ca 375 kr per pantbrev. Kostnad för lagfart och pantbrev tas ut i samband med tillträde.

Avgifter för bostadsrätter

Överlåtelseavgift
Vid en överlåtelse av en bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen i regel ut en överlåtelseavgift om ca 1300 kr. I de flesta fall betalar köparen denna avgift men det förekommer att säljaren betalar överlåtelseavgiften.

Pantnotering

För att notera en pant i en bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen i regel ut en avgift.

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

If i samarbete med

Svensk Fastighetsförmedling

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 byggexpert för att lyckas med dina hemmaprojekt.
- **Huskollen**, en in- och utvändig 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.



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 fullservicebanken Nordea. Ansök direkt hos våra samarbetspartners eller prata med din mäklare.[1)]

Försäkringar
I samarbete med Anticimex har vi utvecklat den unika försäkringen Varudeklarerat som sju av tio villasäljare väljer och som ger bästa skyddet för både säljare och köpare. Ett Varudeklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Säljare och köpare får ett starkt försäkringsskydd i tio år efter bostadsaffären med husförsäkringen. Svensk Fastighetsförmedling är ensamma om att erbjuda Varudeklarerat. Läs mer på svenskfast.se/tjanster/varudeklarerat. [1)]

Ansvarsförsäkringen Säljskydd Bostadsrätt är framtagen tillsammans med Anticimex och skyddar dig mot oväntade krav från köparen i två år. Försäkringen kräver ingen besiktning och täcker det som motsvarar dolda fel. Läs mer på svenskfast.se/tjanster/saljskyddbr. [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 fritidshusförsäkringar. Tillsammans underlättar vi för våra kunder att skaffa ett tryggt och bra försäkringsskydd för sitt nya hem eller fritidhus.[1)]

Samla bostadsinformationen digitalt
När du köper en bostad genom oss på Svensk Fastighetsförmedling ingår appen House:ID Premium i ett år. Den hjälper dig att samla allt som rör din bostad och vi hämtar 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)]

Familjens Jurist
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 Familjens Jurist får du vägledning samt hjälp att skriva de avtal du behöver i samband med bostadsaffären, till ett rabatterat pris.[1)]

Deklarationstjänsten
Du vet väl att du måste deklarera din bostadsförsäljning. I samarbete med House:ID erbjuder vi dig en digital tjänst som underlättar och optimerar 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) Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarföretag 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 t ex marknadsförhållanden 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 uppgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

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

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 själv på ordnabolan.se

ORDNA BOLÅN

Svensk Fastighets förmedling ORDNA BOLÅN House:ID

korall - Ett hållbart boendeliv