EVALUNDSVÄGEN 140

ÄLTA - SIGFRIDSBORG





ÄLTA - SIGFRIDSBORG

Smakfullt och genomgående renoverat radhus med påkostad finish och fritt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Omfattande renoverat under 2026
Vattenburen golvvärme på två plan
Stilfullt kök med ekbänkskivor
Social och flexibel planlösning

VÄLKOMMEN TILL EVALUNDSVÄGEN 140

Välkommen till detta stilfulla och påkostade radhus på Evalundsvägen 140, som genomgått en omfattande renovering under 2026 med stor omsorg om materialval, detaljer och funktion. Här erbjuds ett smakfullt boende i tre plan med harmoniska ytskikt, platsbyggd förvaring, vattenburen golvvärme på entréplan och övre plan samt belysning som styrs via Plejd. Entréplanet erbjuder ett rymligt kök med köksö, generös matplats och ett öppet allrum med möjlighet att återställa till ytterligare ett sovrum. Här finns även ett sovrum och ett stilfullt duschrum. På övre plan väntar ett ljust och luftigt vardagsrum med utgång till balkong i sydvästläge och fri utsikt över Solbergaparken. Här finns ytterligare två sovrum och ett helkaklat badrum. Det inredda källarplanet erbjuder ett rymligt allrum, gym/yogarum, walk-in-closet och en praktisk tvättavdelning. På baksidan väntar en stor trädäckad altan i sydvästläge, delvis under tak, samt en grönskande trädgård med öppet läge mot Solbergaparken. Här bor ni i ett lugnt och omtyckt område med närhet till skolor, förskolor, natur, badsjöar och kommunikationer. Garageplats hör till fastigheten genom samfälligheten.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jörgen Lundgren

070-749 02 08
jorgen.lundgren@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Välkomnande hall med fint ljusinsläpp från fönster intill entrédörren. Här finns en genomtänkt förvaringslösning med platsbyggd skobänk, klädstång och plats för ytterkläder. Ljusa väggar, stilrena snickerier och infällda spotlights bidrar till ett enhetligt och ombonat intryck. På golvet ligger ett mörkt skiffer som är både praktisk och lättskött. Entréplanet har genomgående vattenburen golvvärme som ger en behaglig komfort.

DUSCH/WC
Stilfullt duschrum med vita helkaklade väggar och dekorativt svartvitt klinkergolv med varierande mönster. Det mönstrade kaklet återkommer som en effektfull detalj i duschutrymmet och skapar en fin kontrast mot de i övrigt ljusa ytskikten. Duschrummet är utrustat med WC, handfat med vit tvättställsskiva och svart kommod med förvaring samt svart blandare. Duschplats med svart takdusch, handdusch och praktisk infälld förvaringsnisch. Infällda spotlights i tak och vattenburen golvvärme.

SOVRUM 1
Trivsamt sovrum med fönster som ger ett fint naturligt ljusinsläpp. Rummet erbjuder plats för säng med tillhörande möblemang och har goda förvaringsmöjligheter i garderober som är inbyggda med sockel och passbitar mot tak för ett enhetligt och platsbyggt uttryck. Ljusa, harmoniska väggar, ekparkettgolv och infällda spotlights i tak.

KÖK
Rymligt och funktionellt kök med vita skåpluckor, generösa arbetsytor med mörkbetsade bänkskivor i ek och gott om förvaring i både över- och underskåp. Köket är utformat med en praktisk köksö som ger ytterligare arbetsyta och bidrar till en social planlösning. I direkt anslutning till köket finns en generös matplats med utrymme för ett större matbord, perfekt för såväl vardagsmiddagar som sociala tillställningar. Köket har även uppdaterats med nytt kakel ovan arbetsytorna och nya beslag som ger ett stilrent och enhetligt intryck. Utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, spishäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Ekparkettgolv och ljusa väggar.
En öppen trappa med trästeg och vitmålade detaljer leder vidare till bostadens övre plan och källarvåning.

ALLRUM/SOVRUM 4
Ett av entréplanets ursprungliga sovrum har öppnats upp mot matplatsen för att skapa ytterligare en social yta i direkt anslutning till köket. Här finns plats för en trevlig sittgrupp, vilket ger entréplanet en öppen och inbjudande karaktär med gott om utrymme för umgänge. För den som önskar ytterligare ett sovrum finns möjlighet att återställa den ursprungliga planlösningen genom att sätta upp en vägg. Fönster mot trädgården ger ett fint ljusinsläpp. Ekparkettgolv och ljusa väggar.

ÖVRE PLAN

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa sällskapsytor och gott om plats för en större soffgrupp med tillhörande möblemang. Här har man valt att öppna upp planlösningen för att skapa ett luftigt rum med ljusinsläpp från två håll. Stora fönsterpartier bjuder på en fin utsikt över grönskande Solbergaparken. Härifrån nås även balkongen i sydvästläge. Ekparkettgolv, ljusa väggar och infällda spotlights i tak. Hela övre planet har vattenburen golvvärme som bidrar till en behaglig komfort.

BALKONG
Härlig balkong i eftertraktat sydvästläge med trallgolv och vitmålat räcke. Här erbjuds ett fritt och grönskande läge med fin utsikt över Solbergaparken och dess öppna gräsytor. En underbar plats att njuta av eftermiddags- och kvällssolen.

SOVRUM 2
Det mindre sovrummet nås från vardagsrummet och passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Fönster ger ett fint ljusinsläpp och rummet har plats för säng och mindre möblemang. Ekparkettgolv och ljusa väggar.

SOVRUM 3
Rymligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Längs ena väggen finns en stilren, inbyggd garderobsvägg som sträcker sig från golv till tak och erbjuder generösa förvaringsmöjligheter. Garderoberna är snyggt integrerade i rummet och bidrar till ett enhetligt och genomarbetat intryck. Fönster ger ett fint ljusinsläpp. Ekparkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Stilrent badrum med vita helkaklade väggar i halvförband och mörkt klinkergolv med vattenburen golvvärme. Badrummet är utrustat med badkar, vägghängd WC samt handfat med vit kommod och förvaring i lådor. Fönster ger naturligt ljusinsläpp och möjlighet till vädring. Den ljusa färgsättningen och de enhetliga materialvalen skapar ett tidlöst och harmoniskt intryck.

KÄLLARPLAN

ALLRUM
Källarplanet erbjuder ett stort och ombonat allrum med gott om plats för en rymlig soffgrupp, TV-hörna och umgänge. Rummet blir ett uppskattat komplement till bostadens övriga sällskapsytor och passar utmärkt som exempelvis filmrum eller en egen avdelning för familjens yngre medlemmar. Ljusa målade väggar, infälld belysning i tak och mjuk heltäckningsmatta.

WALK-IN-CLOSET
Praktisk och rymlig walk-in-closet med genomtänkta förvaringslösningar för kläder, skor och accessoarer. Här finns klädstänger, hyllor och förvaringsmöbler som erbjuder gott om plats för organisering. Ljusa väggar och heltäckningsmatta ger ett enhetligt och ombonat uttryck.

GYM/YOGARUM
Flexibelt rum som lämpar sig utmärkt för träning, yoga eller andra fritidsintressen. Här finns plats för träningsutrustning och möjlighet att inreda efter behov. Ljusa målade väggar och mjuk heltäckningsmatta ger rummet en trivsam känsla.

TVÄTTRUM/FÖRRUM
Praktiskt förrum till tvättstugan med plats för klädvård och förvaring. Här finns torkskåp, städskåp och arbetsbänk som underlättar vardagens bestyr. På golvet ligger schackrutigt klinker i grå nyanser och väggarna är målade i en ljus kulör.

TVÄTTSTUGA
Separat tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare placerade under en praktisk arbetsbänk som erbjuder goda möjligheter för sortering och vikning av tvätt. Här finns även en diskho med blandare och förvaringsutrymmen för tvätt- och städartiklar. Schackrutigt klinkergolv i grå nyanser och ljusa målade väggar.

MASKINELL UTRUSTNING

Kyl, frys, diskmaskin, induktionshäll, inbyggnadsugn och mirko från Husqvarna, ca 7 år gamla.
Tvättmaskin och torktumlare från Bosch, ca 5–10 år gamla.
Torkskåp, Cylinda Ecodryer 2.0, ca 5–10 år gammalt.

SAMFÄLLIGHET

Evalundsvägens Samfällighetsförening (ESF) omfattar 97 radhus längs Evalundsvägen.
Området färdigställdes 1969.
Samfälligheten ansvarar bland annat för:
- Gemensamma gångvägar och grönytor.
- Radgarage med egen laddstolpe och tillhörande parkeringsytor.
- Bostadshusens takplåtar, hängrännor och stuprör.
- Yttre ledningar för värme, kallvatten, spillvatten och dagvatten.
- Gemensamma ledningar i källarna.
- Föreningslokal avsedd för styrelsen.
- Garagetaken har bytts under 2000-talet.

Samfällighetsavgiften debiteras månadsvis och omfattar bland annat garage, sophantering och områdesskötsel. Samfälligheten debiterar även förbrukningskostnader för uppvärmning och vatten. Avgiften justeras halvårsvis efter individuell avläsning, vilket innebär att lägre förbrukning kan medföra återbetalning och högre förbrukning tillkommande kostnader.

TOMTRÄTT

Fastigheten innehas med tomträtt där Nacka kommun är markägare. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 32 565 kr enligt nuvarande avgäldsperiod som löper till och med den 30 september 2030.
Tomträtt innebär att tomträttshavaren har rätt att nyttja marken mot en årlig avgift, så kallad tomträttsavgäld, som betalas till kommunen. Tomträttshavaren har i huvudsak samma rätt att använda och belåna fastigheten som vid äganderätt till marken.

Tomträttsavgälden är normalt avdragsgill i deklarationen enligt gällande skatteregler. Den som önskar köpa loss tomten kan ansöka om friköp hos Nacka kommun.
















































KINNAMARK



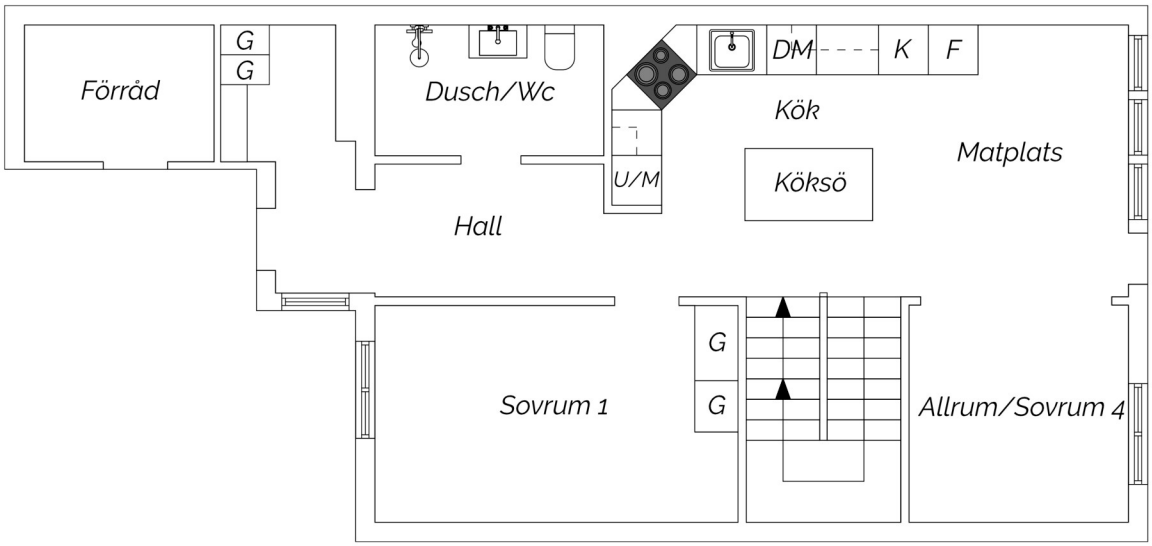
BOSTADEN

ADRESS:	Evalundsvägen 140, 138 34 Älta
UTGÅNGSPRIS:	6 195 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Nacka
OMRÅDE:	Älta - Sigfridsborg
ANTAL RUM:	5 rum och kök, varav 3-4 sovrum
STORLEK:	117 kvm, biarea 60 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	2-plans radhus med källare
TOMT:	213 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Tomträtt
FASTIGHETSBET:	Älta 31:36
DRIFTSKOSTNADER:	ca 75 072 kr/år Driftkostnaden är schablonberäknad för ett hushåll om fyra personer och baseras på uppgifter från tre jämförbara radhus i området. Kostnaderna är uppskattade och ej ytterligare kontrollerade. Kostnaderna är fördelade enligt följande: Uppvärmning via fjärrvärme: 8 500 kr/år. Nätavgift och hushållsel: 18 000 kr/år. Kall- och varmvatten via samfälligheten: 12 500 kr/år. Samfällighetsavgift (garage, sophantering och områdesskötsel): 33 264 kr/år. Bredband via samfälligheten: 2 808 kr/år. Samfällighetsavgiften debiteras månadsvis. Samfälligheten debiterar även förbrukningskostnader för uppvärmning och vatten. Avgiften justeras halvårsvis efter individuell avläsning. Lägre förbrukning kan ge återbetalning och högre förbrukning kan medföra tillkommande kostnader. Utöver angiven driftkostnad tillkommer villaförsäkring, fastighetsavgift om 10 425 kr/år och tomträttsavgäld om 32 565 kr/år. Driftkostnaden kan antingen vara högre eller lägre för ny ägare/boende.
NUVARANDE ÄGARE:	Rebecca Uhrfeldt Hellström

HUS OCH TOMT

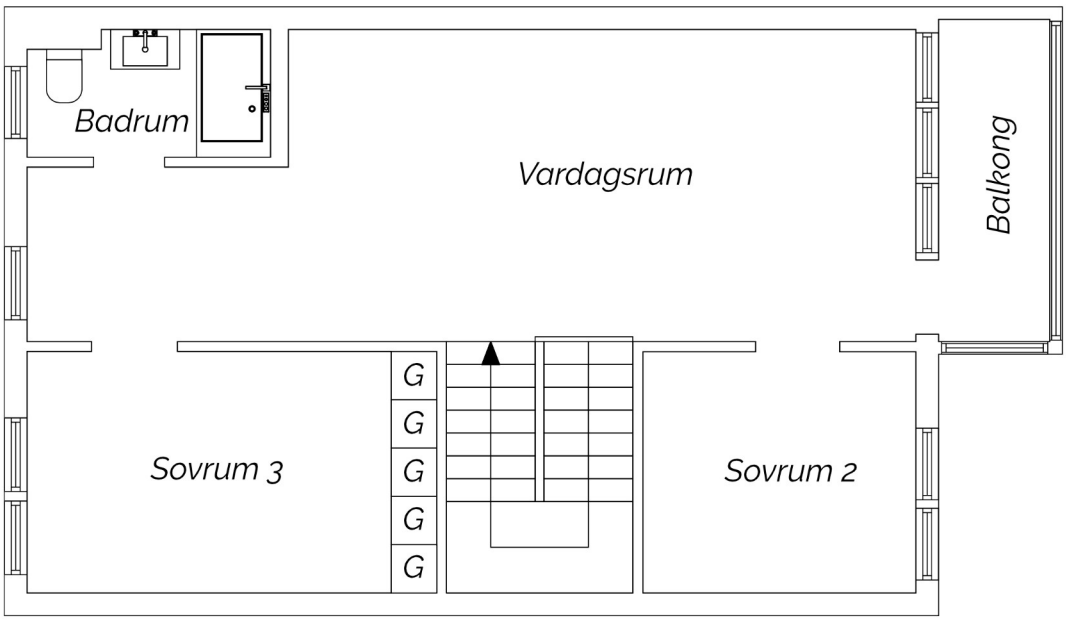
BYGGÅR:	1969
TAXERINGSVÄRDE:	5 747 000 kr varav byggnadsvärde 2 937 000 kr, värdeår 1969, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 4 250 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Nacka älta ga:44 ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Radio- TV och/eller tele, Elledning och/eller belysning, Värmeanläggning, Grönområden, Garage och/eller parkering, Övrigt
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
PLANBESTÄMMELSER:	Stadsplan (1968-03-06)
GRUNDLÄGGNING:	Platta på mark
STOMME:	Betong
BJÄLKLAG:	Betong
FASAD:	Träpanel
FÖNSTER:	Isolerglas 3-glasfönster (nya ca 2021)
YTTERTAK:	Plåttak (omlagt ca 2023)
VA:	Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme entréplan och övre plan, elradiatorer källare
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	På husets baksida väntar en stor trädäckad altan i härligt sydvästläge med gott om plats för både matgrupp och loungemöbler. Delar av altanen är takförsedda och stilren utomhusbelysning skapar en trivsam atmosfär även under kvällstid. Här njuter man av eftermiddags- och kvällssolen med fin utsikt över grönskande Solbergaparken. Från altanen nås den lättskötta trädgården med plan gräsmatta, planteringar och omsorgsfullt utformade rabatter med dekorativa stenkantningar. Det fria läget mot parkens öppna gräsytor skapar en härlig känsla av rymd med plats för både lek och avkoppling. På entrésidan finns en stenlagd uteplats under tak med plats för en mindre sittgrupp och planteringar samt ett praktiskt förråd i anslutning till entrén.
INTERNET/TV:	Fiber
PARKERING:	Garage i länga tillhör fastigheten. Även ett flertal parkeringsplatser för boende och dess besökare finns i området. I varje garage finns elladdstolpar installerade.

Entréplan



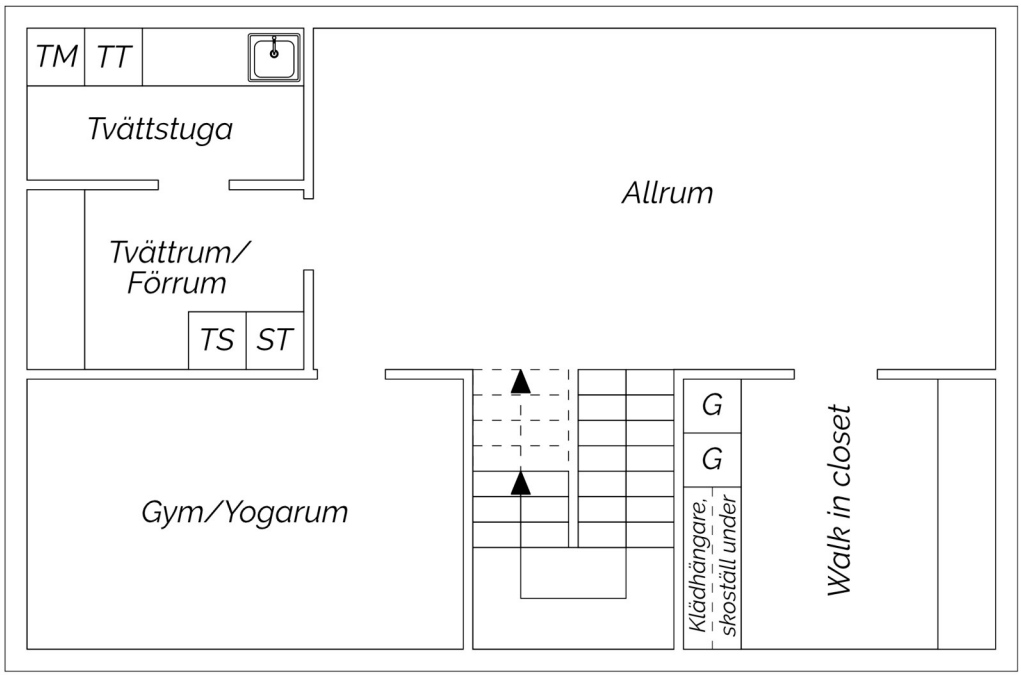
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Övre plan



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

Källarplan



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock 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 räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se