Objektsbeskrivning

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr 197 i HSB:s Brf Kvarnen i Järfälla 713200-1079 med adress KVARNVÄGEN 46, 17764 JÄRFÄLLA . Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1003
✨ Uthyrningsdel med egen entré
🌿 Stor inglasad uteplats
🛁 Stambytt badrum från 2023📐 Generösa 84 kvm i entréplan
🚊 Promenadavstånd till pendeltåg och centrum🏡 Flexibel planlösning med många möjligheter

Stor 3:a med uthyrningsdel, inglasad uteplats och möjlighet att sätta egen prägel!

Välkommen till denna generösa trerummare om 84 kvm i entréplan. Här erbjuds en ovanligt flexibel planlösning med uthyrningsdel och egen entré, samtidigt som bostaden ger nästa ägare möjligheten att modernisera och skapa ett hem helt efter egen smak.

Lägenheten präglas av rymliga och ljusa sällskapsytor, stora fönsterpartier och en genomtänkt planlösning. Det rymliga vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats, samtidigt som det finns direkt access till den stora inglasade uteplatsen. Här kan du njuta av en skyddad och trivsam miljö från tidig vår till sen höst, med känslan av ett extra rum.

Köket är väl tilltaget med bra arbetsytor och plats för matgrupp intill fönster. Bostaden erbjuder två sovrum, där det ena kan användas som uthyrningsrum med egen entré och tillhörande WC, vilket skapar en flexibel lösning som få lägenheter kan erbjuda.

Det helkaklade badrummet genomgick stambyte och totalrenoverades 2023, vilket ger ett modernt och bekymmersfritt badrum under många år framöver.

Här bor du i ett trivsamt och lugnt område med närhet till både service, kommunikationer och natur. Jakobsbergs centrum ligger på bekvämt gångavstånd med ett brett utbud av butiker, restauranger, caféer, bibliotek och vårdcentral. Pendeltåget tar dig till Stockholm City på cirka 20 minuter och flera busslinjer erbjuder smidiga förbindelser mot bland annat Kista och Sollentuna. För bilpendlaren nås E18 snabbt och enkelt. I närområdet finns dessutom fina grönområden, motionsspår och badmöjligheter vid populära Görväln. För den aktive finns golfbana, padelhall, fotbollsplaner och Brukets skidbacke. Barkarby handelsplats med sitt stora utbud av shopping och service ligger också inom bekvämt avstånd.

En rymlig och flexibel bostad med unika möjligheter, perfekt för familjen, den egna företagaren eller dig som vill kombinera boende med extra intäkter.

Brf Kvarnen är en solid förening med god ekonomi trots större renoveringar utförda:
Stambyte 2023-2024
Renovering och utbyggnad av balkonger 2023
Takrenovering 2014
Hissbyte 2015

Renoverade garage 2017
Nya fönster och balkongdörrar 2015-2016

Lägenhet

Antal rum: 3 och Kök
Boarea: 84 kvm (föreningens information)
Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmätningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.
Våningsplan: BV av 3, hiss: Nej
Andel av årsavgift: 0.3618 %
Övrigt: FÖRRÅD
Förråd en trappa upp.

Byggnad

Byggnadstyp: Låghus
Byggnadsår: 1970
Energideklaration: Energideklaration är utfärdad med en energiprestanda om kWh/kvm och år. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

Förening

Namn: HSB:s Brf Kvarnen i Järfälla

Antal lägenheter: 287
Antal lokaler: 20
Äkta/Oäkta förening: Äkta
Föreningens mark: Friköpt
Accepteras delat ägande? Ja
Accepteras juridisk person? Nej
Årsavgift/kvm (bostadsrättsyta): 1 223 kr
Energikostnad/kvm: 243 kr
Skuldsättning/kvm (upplåten med bostadsrätt): 11 885 kr
Räntekänslighet: 10 %
Skuldsättning/kvm (upplåten med bostadsrätt + hyresrätt): 10 281 kr

Allmänt om föreningen: FÖRENINGEN:
Föreningen består av 287 st lägenheter fördelade på 8 byggnader, samt 20 lokaler. Byggår 1972. Lägenheterna på nedre botten i höghusen inreddes 2001.

HEMFÖRSÄKRING:
Bostadsrättstillägg ingår i avgiften. (Folksam)

EL:
Föreningen har tecknat kollektivt avtal för föreningens elnätsanslutning. De boende betalar därför endast för sin faktiska förbrukning.

Gemensamma utrymmen: GÄSTLÄGENHET:
Det finns en gästlägenhet att nyttja.

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com

TVÄTTSTUGA:

Tvättstugor finns på entréplan i höghusen A-C samt i källaren på hus H. Höghusen har vardera två skilda tvättstugor. Grovtvättstuga för tvätt av mattor med mera finns i hus H. Tvättstugan är utrustad med en timer som stänger av strömmen kl 21.30. Tvättstugorna renoverades 2006-2007 och torkskåpen byttes ut 2016.

FRITID:
Pingisrum finns på Kvarnvägen 22. Det finns två iordningställda grillplatser samt låda för grillgaller inom området. Boulbana finns inom området.

FÖRENINGSLOKAL:
Brf Kvarnen har en föreningslokal som heter Fyran. Lokalen är 95 kvm och finns på Kvarnvägen 4, bottenplanet i hus C. Lokalen består av en entré med toalett, ett stort rum och ett litet kök. I lokalen finns bord och stolar för ca 25 personer.

MILJÖSTATION:
Miljöstation finns på gården.

Parkering: Brf kvarnen har parkeringsplatser (i markplanet samt under och ovanpå två av parkeringsdäcken) Platstillgången förvaltas av HSB. Parkeringsförbud råder inom hela området utom på angivna P-platser.

Brf Kvarnen erbjuder cirka 250 parkeringsplatser med flera olika alternativ:

P-plats utan el: 200 kr/mån
P-plats med el (kupévärmare): 250 kr/mån
P-plats i carport: 350 kr/mån
Elbilsplats i carport: 500 kr/mån + el
Garage utan el: 350 kr/mån
Garage med el (kupévärmare): 400 kr/mån
MC-plats: 145 kr/mån

Parkering ordnas enkelt via "Mitt HSB", och el-laddningsmöjligheter finns för både elbil och kupévärmare där det erbjuds.

GÄSTPARKERING:
Gästparkering finns på parkeringsplatsen vid kyrkan, på Vibblabyvägen samt ovanpå parkeringsdäck 2. Det finns även möjlighet att hyra veckoparkering när du får besök.

TV och bredband: TV: Grundutbud via Tele2 ingår i avgiften.
Föreningen har installerat fiberkabel (stadsnät) för ytterligare möjligheter till bredband (Telia Öppen Fiber).

Föreningens renoveringar: 2024 – Stambyte avslutades (påbörjades 2022, klart juni 2024).
2024 – Dränering på framsidan av höghusen avslutades juli 2024.
2024 – Markåterställning efter projekten färdigställd september 2024.
2023 – Stambyte genomfört.
2023 – Renovering och utbyggnad av balkonger.

2023 – Balkongrenovering avslutades (påbörjades 2022, klart september 2023).

2022 – Nytt låssystem till portar, tvättstugor och soprum färdigställt (pågått 2014–2022).
2017 – Garage renoverades.
2016 – Nya fönster och balkongdörrar färdigställdes (arbete 2015–2016).
2016 – Torkskåp i tvättstugor byttes ut (tvättstugor renoverades 2006–2007).
2015 – Hissbyte genomfört.
2014 – Takrenovering genomförd.

2025 – Inga större renoveringar planerade.

Övrigt: Föreningen vann Järfälla Kommuns Hållbarhetspris 2020 för sitt miljöarbete. Motiveringen löd "Bostadsrättsföreningen Kvarnen är vinnare av kategori miljö för sitt långa och systematiska arbete med hållbarhetsfrågor, framför allt inriktat på energieffektivisering. De vågar prova nytt och utvecklar nya sätt att minska energiförbrukningen samt sprider sitt engagemang och inspirerar andra genom att ta emot studiebesök."

För mer information se länk: brfkvarnenjakobsberg.se

För mer ingående information se föreningens hemsida:
http://hsb.se/norrastorstockholm/kvarnen

Alla spekulanter uppmanas att själva ta kontakt med föreningen avseende uppgifter om kommande reparationer och avgiftsförändringar.

Föreningens ekonomi: Föreningen tillämpar enhetsmätning av el för varje lägenhet där var och en betalar för sin faktiska förbrukning. Men man slipper ha ett eget elabonnemang och sparar därmed den kostnaden.
Överlåtelseavgift: 1 480 kr betalas av säljare
Pantsättningsavgift: 592 kr

Ekonomi

Pris: 1 695 000 kr Utgångspris
Avgift: 7 437 inkl. värme, VA, BR-tillägg och TV

Driftskostnad
Elförbrukning: 5 700 kr
Försäkring: 1 247 kr

Driftskostnader: 6 947 kr/år

Uppgifterna gäller för 1 personer i hushållet.
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Pantsättning: Bostadsrätten är ej pantsatt. Inga lån att överta.

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com

Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse

Närområdet:
Jakobsberg

Jakobsberg är en tätort i Järfälla kommun och här finns det mesta för hela familjen; från shopping och service till natur och friluftsliv. Här har du nära till såväl Mälaren som flera stora naturreservat. I kommunen finns flera båtklubbar, is-, sim- och tennishallar, padelbana, golfbana, fotbollsplaner och träningslokaler.

Görvälns slott, som ligger i ett av naturreservaten, har hotell och restaurang och är väl värt ett besök! Under vinterhalvåret finns längdskidspår ett promenadstråk bort och även en skidbacke. När det blir dags för inköp beger du dig enklast till centrumgallerian i Jakobsberg, Viksjö Centrum eller det stora utbudet vid Barkarby Handelsplats. I centrum finns även gott om uteserveringar på sommaren. Kommunikationerna är utmärkta med bussar och pendeltåg som tar dig till centralen på 21 minuter. Du har även nära till såväl E18 och E4 och det tar cirka 25 minuter till Arlanda.

I Järfälla finns kommunala förskolor, föräldra- och personalkooperativ, aktiebolag, föreningar och en stiftelse. Järfälla har en fristående och fem kommunala gymnasieskolor med olika inriktningar.

Det är lätt att ta sig till och från Järfälla kommun. Från Jakobsberg tar det 21 minuter med pendeltåg eller bil till Stockholms Central. E18 och Mälarbanan går genom hela kommunen och det är nära till både Arlanda och Bromma flygplats.

En av Järfälla kommuns tillgångar är närheten till vackra naturområden och ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Här finns strövområden, naturreservaten Görväln och Järvafältet, ishall, tennishall, padelhall, simhall, friluftsbad, skidbacke, golfbana, ridskola och motionsspår. Här finns även bra cykelvägar som tar dig ut i naturen.

I kommunen finns ett starkt kulturinriktat föreningsliv, stora satsningar på barn- och ungdomskultur samt bibliotek i alla kommundelar.

Järfälla har ett stort utbud av shopping. Här hittar du bland annat Jakobsbergs centrum med flera butiker och flera restauranger. Dessutom finns Barkarbys handelsplats, Stockholm Quality Outlet och IKEA.

Ansvarig fastighetsmäklare: Ian Collett
Telefon: mobil: 072-557 15 00
E-post: ian.collett@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka lägenheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Järfälla den 9 oktober 2026

Underskrift Köpare
Järfälla den 9 oktober 2026

Fastighetsbyrån

Juridisk information till säljare och köpare av bostadsrätt

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklares uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivningen

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningsskyldighet

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

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com

Fastighetsbyrån

Köparens undersökningsplikt

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

Föreningens ekonomi

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

Budgivning

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har.

Skriftligt överlåtelseavtal och krav på medlemskap i föreningen

För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ångra” köpet.

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

Särskilda villkor i överlåtelseavtalet

Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svävarvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com

Vad ingår i köpet?

Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klargör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s.k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade *väsentliga fel* som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämras på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är *väsentligt*, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt.

När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Boendekostnadskalkyl

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

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/sv/sverige/integritetspolicy/

FSPAF Järfälla AB
Veddestabron 10
17745 Järfälla
Besöksadress
Veddestabron 14
Tel 08-584 009 80
Styrelsens säte Järfälla
Org nr 556615-8860
Bankgiro 5331-2344
fastighetsbyran.com