

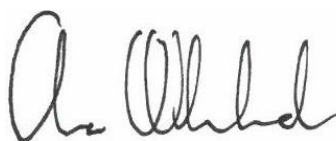
Fastighetsbyrån



SEHLSTEDTSGATAN 9,
4TR
ÖSTERMALM / GÄRDET

ANNA WIKSTRAND DELIC

Anna har varit på Fastighetsbyrån Östermalm sedan 2011. Hon trivs själv bra i kvarteren och tycker området har allt. Hon brinner för att ge den allra bästa tjänsten och överträffa förväntningar. Utsedd till årets mäklare på kontoret mellan 2013-2016.



Lugnt och ändå citynära Upplev gröna ytor och stadens puls

VAD ÄR DET SOM LOCKAR MÄNNISKOR ATT FLYTTA TILL GÄRDET?

Det som lockar mest med att flytta till Gärdet är den lugna men citynära känslan. Här kan du bo i fridfulla gröna bostadskvarter, endast en kort promenad till centrala Östermalms butiker, restauranger och kultur. Många ser även de stora balkongerna och goda parkeringsmöjligheterna som en fördel. Husens funkisstil med praktiska planlösningar gör att du får ett stilrent och funktionellt boende, vilket tilltalar många.

HUR SER OMRÅDET UT?

Gärdet byggdes till större delen på 1930-talet och är därför arkitektoniskt likformig. Många arkitekter har använt Gärdet som förebild vid planering av nya stadsdelar. Det finns mycket grönska mellan husen, vilket skapar en lantlig känsla. Ett exempel är Tessinparken i hjärtat av Gärdet, en grön oas med trevliga promenadvägar. Den södra delen av parken är formad i barockstil med planteringar och raka grusgångar samt en fontän. Den norra delen är i mer modern stil.

VILKA ÄR FÖRDELARNA MED ATT BO HÄR?

Framför allt närheten till stadens puls i kombination med Gärdets gröna ytor. Här har du hela Kungliga Djurgårdens samlade möjligheter för rekreation runt hörnet; promenader, löpning och skidåkning. De nöjen som finns i området är otaliga med muséer, gallerier, restauranger, caféer, Skansen och Gröna Lund. Eller varför inte Kaknästornet med fantastisk utsikt över omgivningarna?

Här finns även många smultronställen som sätter guldkant på vardagen. Lägg dig på en brygga vid Källhagen och doppa tårna i Djurgårdskanalen eller ta dig till anrika Ejers choklad på Erik Dahlbergsgatan för att handla landets bästa choklad. I Fältöversten vid Karlaplan hittar du allt du behöver i form av livsmedel, apotek, klädbutiker och fullt serviceutbud.

VAD TROR DU OM UTVECKLINGEN I OMRÅDET?

I området mellan Frihamnen och Gärdet har det hänt mycket de senaste åren. Flera industrifastigheter har byggts om till moderna bostadshus och många restauranger och butiker har öppnat. Inom en snar framtid kommer det även byggas

en spårvagnsstation som enkelt tar dig in till stan. Detta, i kombination med byggnationer i Norra Djurgårdsstaden, gör att Gärdet mer och mer uppfattas som en del av centrala Östermalm och innerstaden.

VAD ÄR STYRKAN MED FASTIGHETSBYRÅN?

På kontoret har vi många års erfarenhet av att förmedla bostäder på Gärdet och de flesta av oss bor i området, vilket ger oss en fantastisk lokalkännedom.

Fastighetsbyråns styrka är det lokala företagets kunskap om varje stadsdel men även det stora bolagets fördelar av vara i framkant gällande teknisk utveckling och samarbete mellan våra 250 kontor i Sverige. Vårt signum är att snabbt kunna hjälpa en kund med lokala kontakter inom Fastighetsbyrån och Swedbank, oavsett om kunden bor på Östermalm, i Malmö eller Luleå.



VÄLKOMMEN TILL ÖSTERMALM / GÄRDET SEHLSTEDTSGATAN 9, 4TR STOCKHOLM

Med ett högt läge i fastigheten finns denna moderna, påkostade och optimalt planerade fyra med generösa sociala ytor. Fantastisk balkong i bästa solläge med plats för loungedel, matdel och grill. Lägenheten som byggdes 2014, och renoverades 2016, är i genomgående toppskick med smakfulla och exklusiva materialval. Varmgarage, med direktaccess via hiss, och förskola finns i huset.

UTGÅNGSPRIS 7 250 000 KR ANTAL RUM 4 RUM
BOAREA 88 KVM (AREAKÄLLA: FÖRENINGENS INFORMATION) MÅN.AVG 4 400 KR
ADRESS SEHLSTEDTSGATAN 9, 4TR

ANSVARIG MÄKLARE
ANNA WIKSTRAND DELIC 073-431 61 06
ANNA.WIKSTRAND@FASTIGHETSBYRAN.SE



Lägenhet

ANTAL RUM 4 rum

BOAREA 88 kvm (Areakälla: föreningens information)

KOMMENTAR AREA Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETS NR 1402

SKATTEVERKETS NR

VÅNINGSPLAN 4. Hiss finns.



Byggnad

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR



Förening

NAMN Brf Tegeludden 17

ALLMÄNT Direkt när du kliver in i T17 från Sehlstedts gatan omges du av en härlig hotellkänsla. Marmorgolv samt diskret belysning i kombination med svarta postlådor och mässingsdetaljer skänker ett sobert lugn ända från foajén fram till din nya lägenhet. Fastigheten förädlades av Aros bostad.

Under hösten 2012 påbörjades en till- ombyggnation av fastigheten som tidigare till största del bestått av kontor till att i huvudsak bli moderna exklusiva bostäder som stod klara för inflytt våren 2014. Idag består föreningen av 102 ljudisolerade, bostadslägenheter och 4 stycken lokaler som hyrs av Skanova, IP-Only, Wåga och Wilja Förskola samt restaurang UMI, där föreningens medlemmar har 15 % rabatt. Ingen avgiftshöjning är inplanerad.

ALLMÄNT

Brf Tegeludden 17 är en äkta bostadsrättsförening som består av 102 lägenheter samt fyra uthyrda lokaler. Totalrenoverad (2014) tegelbyggnad från 1953, fastigheten ses som en nyproducerad fastighet. Föreningen äger marken.

BREDBAND OCH KABEL-TV

Lägenheterna är anslutna till Stokabs stadsnät. Ett nätverk finns installerat i lägenheten med möjlighet att få funktioner såsom bredband, TV och bredbandstelefoner via en datakabel. Leverantör: Zitius, beställs och debiteras separat. Fiber är indraget till samtliga rum i lägenheten. För att göra dina val går du in på www.bredbandsvaljaren.se och följer instruktionerna för att se eller beställa aktuella erbjudanden och priser. Där finns leverantörer av bredband, TV och telefoni Internet: Zitius ansvarar för drift, underhåll och utveckling av husets bredbandsnät. Läs mer på www.zitius.se

GARAGE

Föreningen har 47 parkeringsplatser och 3 MC platser i fastigheten, fördelat på två plan (-1 och -2). Infart sker via Tegeluddsvägen 70 (till plan -2) och Tegeluddsvägen 72 (plan -1).

Kostnaden är för närvarande 1500 kr per månad och parkeringsplats. Det finns 3 st MC-platser till en kostnad av 500 kr per månad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns cykel- och barnvagnsförråd och en föreningslokal. På källarplan -1 finns en gemensam tvättstuga. Bokning sker på bokningssystemet som sitter i anslutning till tvättstugan.

RENOVERING OCH REPARATIONER

I samband med att lägenheterna byggdes så genomgick fastigheten en totalrenovering, vilket innefattades av alla installationer såsom stambyte i kök och badrum, el, ventilation, nya fönster, nya balkonger. Originalteglet på fasaden togs fram. Det finns idag inga beslutade reparationer eller ombyggnationer.

MEDLEMSKAP

Delat ägande inom familjen accepteras. Överlåtelseavgift om 2.5% av prisbasbelopp betalas av säljaren. Pantsättningsavgift om 1% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren. Det finns inga beslutade avgiftsförändringar planerade.

EKONOMI

Föreningen har god ekonomi, och har amorterat mycket, under 2017 drygt 4,7 miljoner.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett källarförråd. Förråden är fördelade i olika utrymmen på plan -1 och -2. Utöver dessa finns ca 36 förråd som man kan hyra för 50 kr per kvm och månad. Majoriteten av förråden är omkring 4 kvm stora.

Vid grillning på balkonger och terrasser är det tillåtet med el eller gasolgrill.

Föreningen har fått bidrag att installera elstolpar i garaget, troligtvis på till alla garageplatser.

OMRÅDET

Tegeludden 17 på Gärdet är en grön och härlig oas med direkt närhet till centrum. Fältet alldeles i närheten fastigheten bjuder på utomhusgym, utomhusbad sommartid i form av Kampementsbadet och är även en populär plats för olika idrotter så som beachvolleybollbana, fotbollsplan och har fina längdskidspår vintertid.

För er som vill åt ännu mer grönområden och mysiga promenadstigar rekommenderas skogen kring Kaknästornet och promenadvägen längs med Djurgårdskanalen bort mot Djurgårdsbrunn. Väl över bron njuter ni

av mysiga caféer på Blockhusudden i öster till Skansen och Gröna Lund närmare Djurgårdsbron. Att cykla eller promenera till allt som staden erbjuder tar bara några minuter men annars finns tunnelbanans röda linje, station Gärdet som ligger på gångavstånd från fastigheten. Givetvis finns det även flera busslinjer som förbinder Gärdet med centrum och kringliggande områden. 1:ans buss tar dig snabbt och smidigt in till stan. Buss 72 tar dig till Karlbergs station via bland annat populära Odenplan och buss 76 tar dig hela vägen till Norra Hammarbyhamnen via Oxenstiernsgatan, Djurgårdsbron, Norrmalmstorg och slussen. För dig som föredrar att ta bilen så tar du dig enkelt ut på E4:an via smidiga Norra länken. På sommaren går båt från Frihamnen till Nacka strand och vidare in till Nybrokajen.

Ett stenkast från porten finns ett SATS-gym och på Lidingövägen finns Kungliga Tennishallen med både tennis och squash. Serviceutbud i närliggande kvarter utgörs av Fältöversten med flertalet butiker, en ICA-affär, bank, tobaksaffär samt restauranger. Mer välsorterade ICA Värtan nås på ca 7 minuters promenad.

Området kring bostaden expanderar och inom några år kommer Frihamnen att byggas ut. Här ska ett modernt stadsområde med innerstadskaraktär växa fram. I Frihamnen planeras för 1700 bostäder, lokaler för kontor och service. Den planerade bebyggelsen karaktäriseras av närheten till hamnen.

Ekonomi

UTGÅNGSPRIS 7 250 000 kr

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

AVGIFT 4400 kr

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

Övrigt

ÖVRIGT

HALL Välkomnande hall med platsbyggda skjutgarderober.

KÖK Smakfullt modernt kök från HTH med släta vita skåpsluckor, vitvaror från högkvalitativa Smeg och bänkskiva i vit Corian. Köket är utrustat med induktionshäll, varmluftsugn, diskmaskin, dubbel kyl, dubbel frys, köksfläkt samt micro. Generös matplats som inbjuder till härliga middagar med vänner eller stor familj.

VARDAGSRUM Ljust och trivsamt vardagsrum med generös sällskapsyta, utgång till balkong. Delvis öppen planlösning mot kök och matplats.

ARBETSRUM / SOVRUM Som en förlängning på vardagsrummet fungerar detta härliga arbetsrum. Handgjord och specialbeställd smides- och glasvägg skärmar av vardagsrum och arbetsrum. Rummet kan enkelt göras privat med gardin om man vill arbeta i fred eller vill använda som gästrum.

BALKONG Stor möblerbar balkong i bästa solläge. Här kan du njuta av solen från ca kl 11 - 19, sommartid. Plats för såväl loungegrupp som solbädd.

SOVRUM Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring i platsbyggda garderober. Gråa målade väggar. Stora fönster för ljusinsläpp. Elementskydd.

WALK IN CLOSET Rymlig walk-in-closet i anslutning till master bedroom med gott om plats för förvaring.

SOVRUM 2 Mysigt sovrum/barnrum med plats för säng, skrivbord samt förvaring. Vita, rosa och gråa målade väggar.

BADRUM Fräscht helkaklat badrum med stora vita kakelplattor samt grått klinkergolv med golvvärme samt helkroppsspegel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, tvättmaskin, torktumlare, badkar och badrumsskåp. Spotlights i tak.

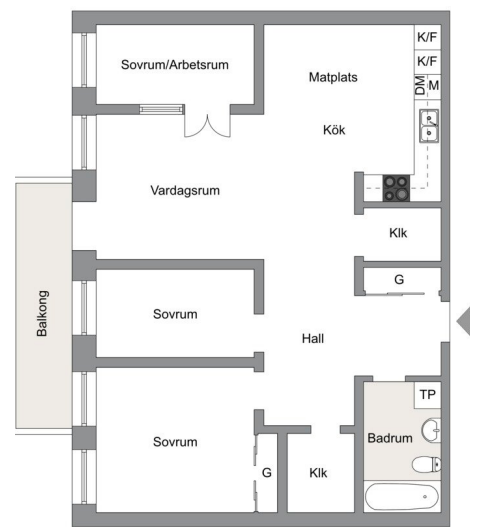
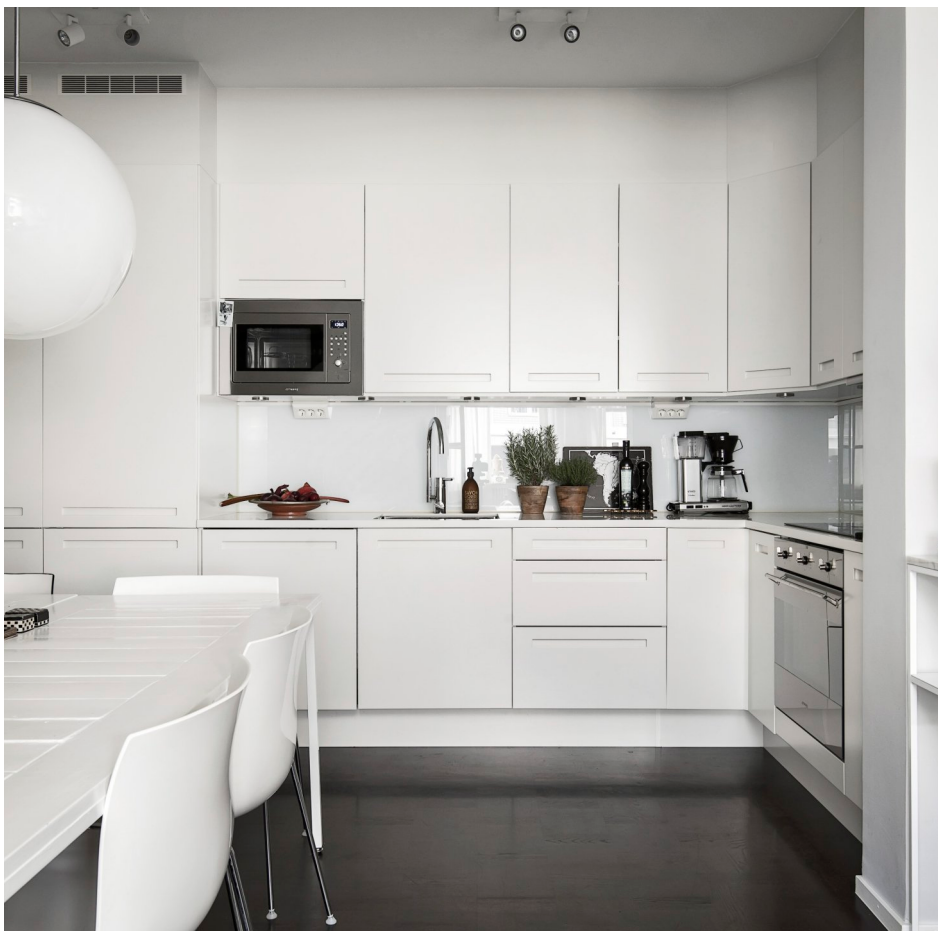
FÖRRÅD / WALK IN CLOSET Ytterligare ett mycket rymligt förråd finns i lägenheten som går att nyttja som arbetsrum eller walk-in-closet.

Ansvarig mäklare

ANNA WIKSTRAND DELIC

TELEFON 073-431 61 06

MEJL anna.wikstrand@fastighetsbyran.se



*Iss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR

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

UPPDRAGSAVTALET

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningararna 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. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

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

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

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

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.

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 föra en förteckning 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 anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING

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

Skriftligt överlåtelseavtal och krav på medlemskap i föreningen för att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formkrav enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat 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 "ängra" köpet.

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

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET

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

VAD INGÅR I KÖPET?

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

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

VEM ANSVARAR FÖR FEL?

Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet. 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 med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan 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 innan 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. Upp-täcker 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.

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 felaktigt 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.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN

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

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklar-tjänsten.

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 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. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Anticimex/OBM Energideklaration - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.

Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 1 160 kr.

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

KUNDOBUDSMAN

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

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

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



FASTIGHETSBYRÅN STOCKHOLM - ÖSTERMALM

SIBYLLEGATAN 28

114 43 STOCKHOLM

TEL 08-459 02 70

[FASTIGHETSBYRÅN.SE/OSTERMALM](https://www.fastighetsbyran.se/ostermalm)

ANSVARIG MÄKLARE ANNA WIKSTRAND DELIC

TEL 073-431 61 06

MEJL ANNA.WIKSTRAND@FASTIGHETSBYRÅN.SE