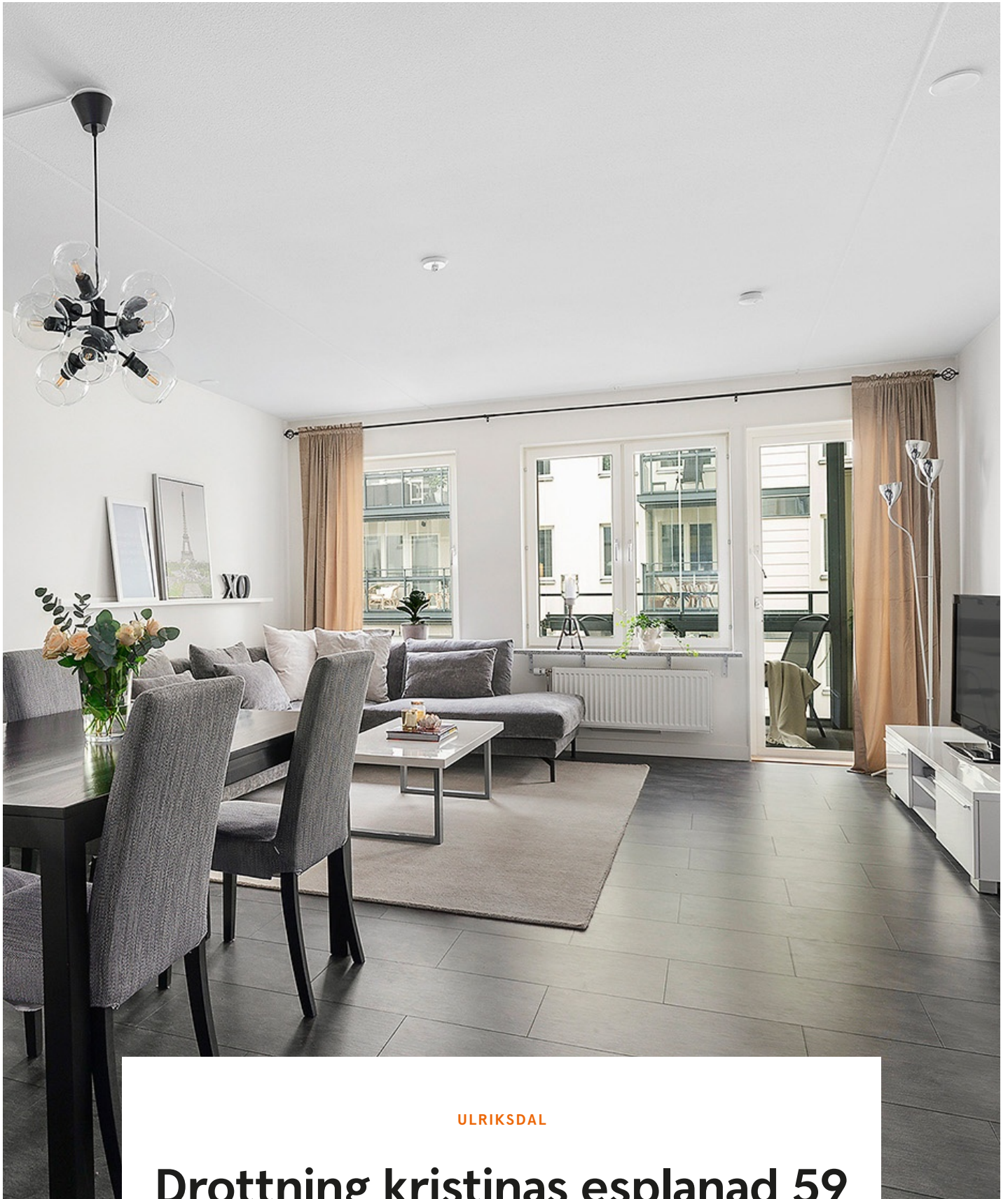




ULRIKSDAL

Drottning kristinas esplanad 59

OMRÅDE

Solna

KUNGLIGA SLOTT, magnifika parker, exotiska djur, ett rikt kulturliv och stora sportevenemang. Solna har något för alla åldrar och intressen! Här får du en fantastisk kombination av natur, kultur, shopping, historia och idrott. Fascineras av fjärilshuset i Hagaparken, känn historiens vingslag i Ulriksdals slott eller gå i Garbos fotsteg i gamla filmstaden. Längtar du till naturen kan du njuta av Pampas Marina, hyra en kajak och paddla längs Huvudsta strand. Eller varför inte ta med barnen på äventyr i Mulle Meck-parken? I Råsundas populära sekelskifteskvarter hittar du trevliga restauranger och butiker. Dessutom har du nära till köpcentret Westfield Mall of Scandinavia och nationalarenan Friends Arena med allt från världsartister till landslagsfotboll.

OVAN Hagaparkens fina natur

HÖGER Stråket i hjärtat av Råsunda

VÄNSTER Filmstaden



"En stad för alla sinnen och
intressen. Fantastisk livsmiljö
mellan naturen och storstaden"-
Viktor



OVAN Pampas Marina.

ANSVARIG MÄKLARE

Viktor Milovanovic



Välkommen till Drottning kristinas esplanad 59, Ulriksdal, Solna

Välkommen till denna välplanerade lägenhet mitt i populära
Ulriksdal!

I en stabil förening med god ekonomi och avgiftsfria månader,
med stora, ljusa och öppna ytor tillsammans med en optimal
planlösning finner ni här en modern drömbostad med
genomgående golv, ljusa väggar och ett härligt ljusinsläpp.
Kommunikationsmöjligheter och naturen runt hörnet. Modern
arkitektur med funktionalitet och yteffektiva lösningar. Ett
boende som erbjuder allt från socialt umgänge till mycket goda
förvaringsmöjligheter.

UTGÅNGSPRIS 3 495 000 KR **ANTAL RUM** 2 **BYGGNADSÅR** 2014 **BOAREA** 62 KVM (AREAKÄLLA: EKONOMISKA FÖRVALTAREN)
MÅN.AVG. 3 280 KR INKL. VÄRME, VA SAMT TELIA DIGITAL-TV (KANALPAKET LAGOM) OCH BREDBAND (700/700 MBIT/S).
EL DEBITERAS EFTER FÖRBRUKNING. **ADRESS** DROTTNING KRISTINAS ESPLANAD 59 **WEBBNUMMER** 1430-28091

ANSVARIG MÄKLARE

VIKTOR MILOVANOVIC 070-982 03 82
VIKTOR.MILOVANOVIC@FASTIGHETSBYRAN.SE



















Drottning kristinas esplanad 59

ALLMÄNT Varmt välkomna till denna väldisponerade bostad i expansiva Ulriksdal. Mycket fräsch bostad om 2 rum och kök på 62 kvm med genomgående ljusa väggar och en rymlig balkong. Bostaden karaktäriseras av väl tilltagna sällskapsytor och stort sovrum, modernt badrum samt mycket ljus och rymd. Här bor du nära det mesta Solna har att erbjuda samtidigt som natursköna områden finns runt knuten och populära Mall of Scandinavia inom promenadavstånd.

HALL Välkomnande hall med plats för avhängning och goda förvaringsmöjligheter i anslutande klädkammare.

VARDAGSRUM Tilltalande vardagsrum med stora fönsterpartier som skapar en härlig känsla av ljus och rymd. Rummet är stort nog för olika typer av möblemang. I anslutning till köket finns plats för matbord. Från vardagsrummet når man den trevliga balkongen som delvis är inglasad.

KÖK Modernt kök med halv öppen planlösning mot vardagsrummet. I anslutning till vardagsrummet finns plats för matbord. Köket erbjuder goda förvaringsutrymmen samt bra arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin, inbyggd mikro samt kombinerad kyl och frys.

SOVRUM Stort och rofyllt sovrum med plats för både dubbelsäng, tillhörande sängbord och byrå. Goda förvaringsmöjligheter genom garderob.

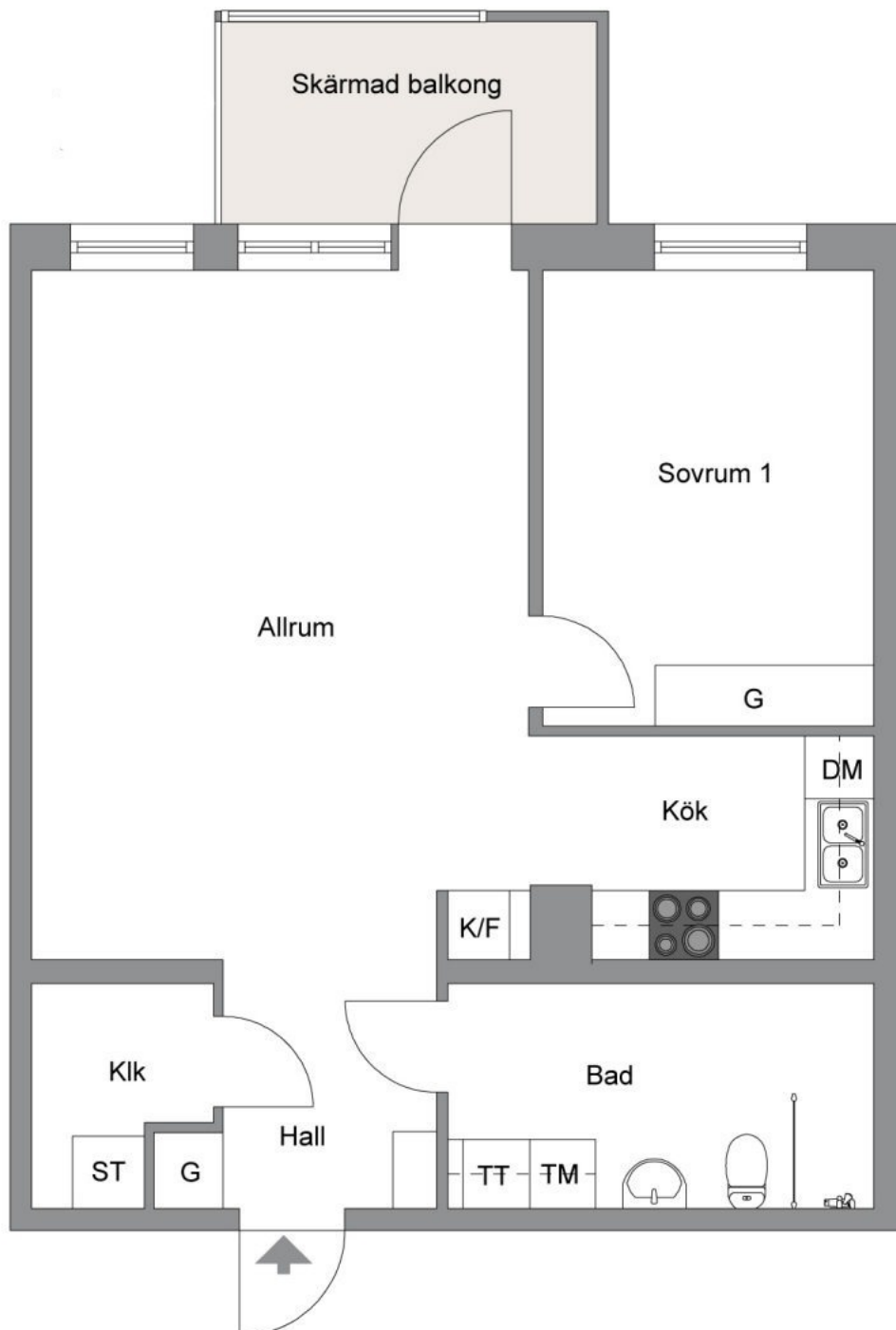
BADRUM Stilrent badrum med helkaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Badrummet håller en mycket hög standard med moderna färgval från golv till tak. Här finns dusch med duschvägg, handdukstork, wc, tvättställ med tillhörande kommod samt tvättmaskin och torktumlare.

BALKONG Stor och delvis inglasad balkong med gott om plats för både bord och stolar.

KLÄDKAMMARE Rymlig klädkammare som rymmer det mesta. Detta kan även disponeras som ett kontor.



PLANLÖSNING



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

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

ANTAL RUM 2

BOAREA 62 kvm

VÅNINGSPÅN 1.

LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 62 kvm (Arealkälla: Ekonomiska förvaltaren)

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.

LÄGENHETSNR 507-1-1104

SKATTEVERKETS NR 1104

VÅNINGSPLAN 1.

ANDEL I FÖRENING 0,75628 %

ANDEL AV ÅRSavgift 0,75628

ÖVRIGT Separat mätning för hushållsel görs och debiteras i enlighet med förbrukning, då föreningen har ett kollektivt upphandlat elavtal.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerfamiljshus

BYGGNADSÅR 2014

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2017 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 81 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Slottsbacken i Ulriksdal

ADRESS c/o Peab bostad AB, box 808

ALLMÄNT Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal består av tre flerbostadshus och är belägen i Solna kommun. Under oktober månad 2011 startade uppförandet av ett område innehållande sammanlagt 131 bostadslägenheter, en lokal samt ett garage. Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation av bostäderna sker genom mekanisk frånluft med centralt aggregat och värmeåtervinning. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen:

Byggnaderna har varsitt trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet. I förrådsbyggnader på gårdarna finns gemensamma cykelrum. Gemensamma

teknikutrymmen under central, el rum och fläktrum finns i byggnaden.

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar.

Parkering:

Bostadsrättsföreningen Slottsbacken har 73 garage- och 12 utvändiga parkeringsplatser plus ytterligare 5 parkeringsplatser för MC/moped i garaget. Ta hissen direkt ner till garage från respektive trapphus.

- Hyra för garageplats är 800kr/mån, markplats 400kr/mån och elplats 1 300kr/mån. Priserna är inklusive moms. (För att hyra parkering kontakta styrelsen.)

- 10 laddningsstationer installerades i garaget under 2019. Under Q1 2022 installeras ytterligare 23 laddningsstationer i garaget. Därefter kommer debitering av laddplats ske med 1.000 kr/mån i fast kostnad för de 10 äldre platserna (3,7 kW) respektive 1.100 kr/mån för de 23 nya platserna (11,0 kW) plus individuell elförbrukning.

Övrigt:

* Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg hos Folksam. Boende behöver alltså inte teckna separat bostadsrättstillägg.

* Föreningen godkänner inte juridisk person som ägare.

* Föreningens hemsida:

www.slottsbacken.bostadsraterna.se

* Föreningen tar ut 2,5 % av basbelopp i

överlåtelseavgift. Avgiften debiteras bostadsrättshavaren. Pantsättningsavgift om 1 % av gällande basbelopp debiteras pantsättaren.

* Månadsavgifterna för december 2017, 2018 samt 2019 efterskänktes till samtliga medlemmar p g a föreningens goda ekonomi och kassaflöden.

* Från och med 1/1 2022 sänktes samtliga månadsavgifter med 8%.

* Ingår i månadsavgiften: vatten, värme samt Telia digital-TV (kanalpaket Lagom) och bredband (700/700 Mbit/s). Separat mätning för hushållsel görs och debiteras i enlighet med förbrukning, då föreningen har ett kollektivt upphandlat elavtal.

Hemsida:

Läs mer om föreningen på deras mycket informativa hemsida:

Uppgifter kontrollerade med styrelse 2022-04-26.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 3 495 000 kr

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

AVGIFT 3 280 kr inkl. värme, VA samt Telia digital-TV (kanalpaket Lagom) och bredband (700/700 Mbit/s). El debiteras efter förbrukning.

DRIFTSKOSTNAD 5 283 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 2 409 kr.

Försäkring: 2 874 kr.

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

BANKKONTAKT Fredrik Carnestedt, Swedbank Solna C, 08-58590936,

ÖVRIGT

SÄLJARE Robin Ure

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Läget är strategiskt. I direkt anslutning till Ulriksdals Station är det endast en minut till Arenastaden i Solna och ytterligare fem till Stockholm City. Avstånd är bekvämt till även Arlanda och Bromma flygplats och runt hörnet väntar Överjärva Gråd, Ulriksdals slottspark, golfbana, ridstall och Ursviksområdet med sina motionsspår för löpning, skidor och mountain biking.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Ulriksdalsskolan med plats för elever från förskoleklass till årskurs nio.

KOMMUNIKATION Från ulriksdals Pendeltågsstation tar du dig in till T-centralen på ca 10 minuter. Pendeltåget kompletteras med fyra busslinjer som går i området. Buss 505 från Järvastaden till Solna C (med T-bana), Buss 540 från Järvastaden till Hallonbergen, Buss 540 från Järvastaden till Universitetet, Buss 157 från Råstahem till Danderyds sjukhus. Till Mall of Scandinavia och Solna centrum är det gångavstånd och du tar dig dit på ca 15-20 minuter. Det finns dessutom utmärkta cykelvägar hela vägen in till stan.

NATUR OCH FRITID Närheten till naturen är uppskattat av

många, här finns gott om naturupplevelser bl.a Råstasjöns inbjudande jogging- och promenadstråk och Igelbäckens naturreservat. En promenad bort finner du även Hagaparken och Brunnsviken.

KULTUR OCH NÖJEN Vid Ursviks motionsgård har man tillgång till joggingspår som till vintern förvandlas till norra Stockholms bästa skidspår.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Närservice finns i form av dagligvarubutik, caféer, restauranger, cykelhandlare, gym, frisör, förskolor och lekparker. Omtalade arenastaden med Nordens största galleria Mall Of Scandinavia och Friends arena finna inom gång- och cykelavstånd.

ANSVARIG MÄKLARE

VIKTOR MILOVANOVIC 070-982 03 82 08-445 16 45

MEJL viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se



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 konsument-skyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen 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. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överens-kommelse 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 bygges 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. Ansvar 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.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av under-sökningsplikten, 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 lägen-heten 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 föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter 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 budgivningpolicy.

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 "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföre-ningen 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 svårvillkor 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.

DEM 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 försämrats på grund av en olyckshändelse mellan över-låtelseavtalet 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 lägen-heten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens föregler 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.

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 skadestånd-skrav 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.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlings-uppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrist). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt 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 ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda 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 erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOMBUDSMAN 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.com/integritetspolicy/



Fastighetsbyrån Solna

Råsundavägen 131, 16950 Solna,
08-445 16 40, fastighetsbyran.com/solna
Viktor Milovanovic, 08-445 16 45, 070-982 03 82
viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se