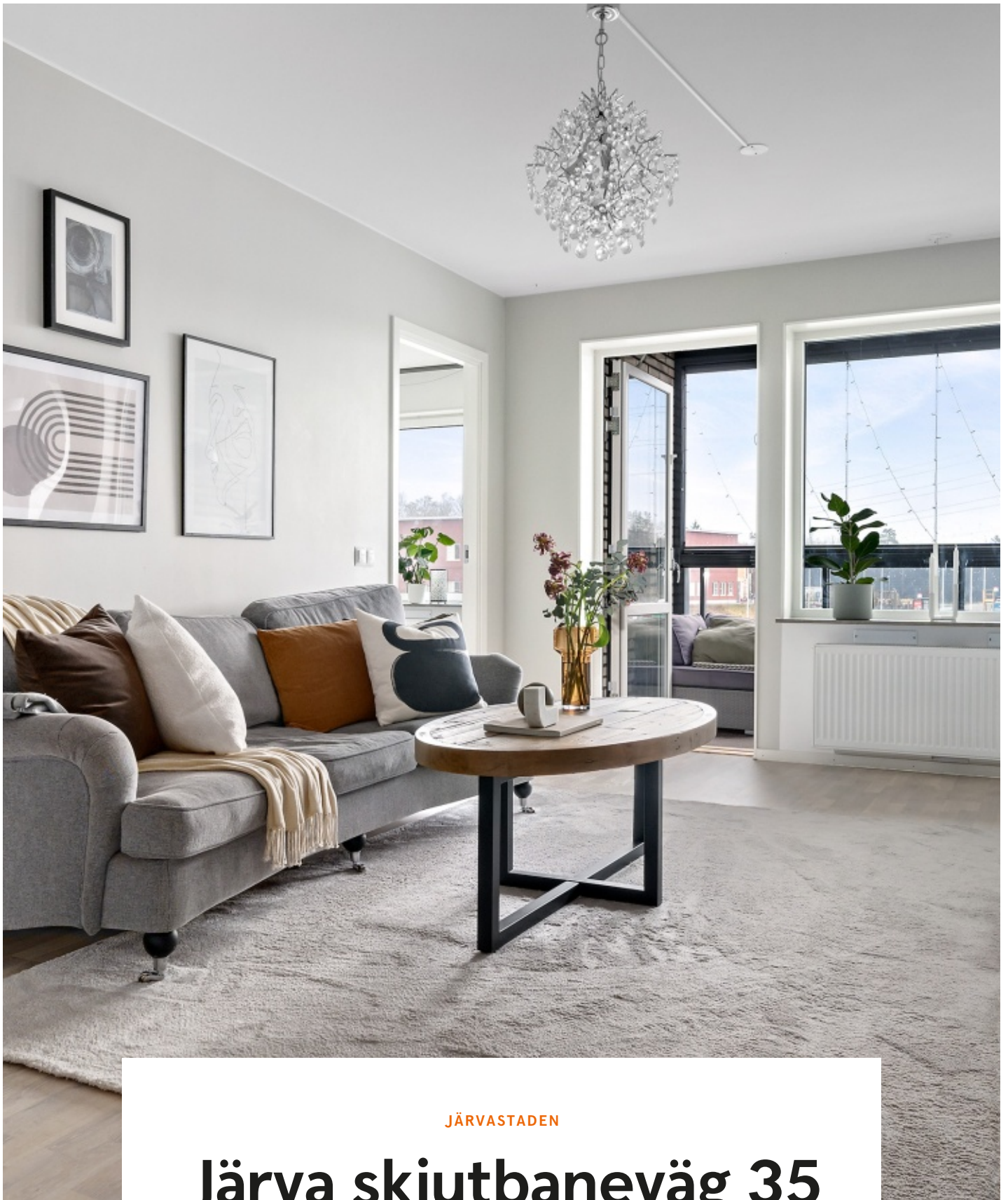




JÄRVASTADEN

Järva skjutbaneväg 35

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



Viktor är din fastighetsmäklare och trygga punkt genom hela försäljningen. Här har du ditt personliga bollplank och stöd där Viktor hjälper dig genom bostadsprocessens samtliga komplexa moment för att du som kund ska få en lyckad förmedlingsprocess. Viktors målsättning är att genom kunskap, service och högt engagemang bygga långsiktiga relationer och göra dig trygg i en utav livets största affärer. Fastighetsmäklarens tillgänglighet, kontinuerliga återkoppling samt enorma driv till en lyckad förmedling kännetecknas i Viktors samtliga försäljningar. Stor vikt läggs på att alltid överträffa både säljarens men även köparens förväntningar då detta utmynnar i vidare rekommendationer.



Välkommen till Järva skjutbaneväg 35, Järvastaden, Solna

Varmt välkomna till en utav Järvastadens finaste och mest välplanerade 4:or. Här erbjuds en mycket fin och ljus bostad med flertal tillval samt dubbla balkonger. Ett hem med stilren design, modern kulör på både väggar och golv samt väl tilltagna ytor för maximal trivsel. Belägen i expansiva Järvastaden med närhet till allt vardagen efterfrågar med allt från natur och lekparkar till skolor och mataffärer.

I övrigt solid förening med goda låneförhållanden, se nedan:

- ca 1/3 bundet till 2024-09-01 till 0,86%
- ca 1/3 bundet till 2027-09-01 till 0,89%
- ca 1/3 bundet till 2029-09-01 till 1,09%

UTGÅNGSPRIS 5 195 000 KR **ANTAL RUM** 4 **BYGGNADSÅR** 2019 **BOAREA** 90 KVM (AREAKÄLLA: EKONOMISKA FÖRVALTAREN)
MÅN.AVG. 4 607 KR INKL KALLVATTEN OCH VÄRME **ADRESS** JÄRVA SKJUTBANEVÄG 35 **WEBBNUMMER** 1430-30694

ANSVARIG MÄKLARE

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

















Järva skjutbaneväg 35

ALLMÄNT Järva Skjutbaneväg 35

- Attraktiv adress.
- Genomgående vitlaserad parkettgolv
- Modernt kök med alla bekvämligheter.
- Bra planlösning med stora sällskapsytor.
- Barnomsorg och den berömda Mulle Meck parken alldeles runt knuten.
- Bussar som tar dig till både Mall of Scandinavia, Solna och Ulriksdal station och därifrån vidare till City, Arlanda samt Uppsala.
- För de bilburna ligger Järvastaden ypperligt placerat, intill E18 och ett stenkast från E4:an. Man tar sig till City på ca. 7 minuter men även väldigt smidigt till både Arlanda och Bromma flygplats.
- Populära Spegeldammsparken ett stenkast från bostaden som skapar en härlig känsla av trädgårdstad.

HALL Välkomnande och rymlig hall med goda avhängningsmöjligheter och gott om förvaring i form av platsbyggda skjutdörrsgarderob. Vitlaserad ekparkett på golv och målade väggar.

KÖK Ljust och stilrent kök från Marbodal med mycket goda förvaringsmöjligheter samt matplats för 4-6 personer. Skåpsluckor i vitt samt bänkskiva i smakfull laminat och stänkskydd av passande kakel. Samtliga vitvaror är i rostfritt av märket Siemens. Den maskinella utrustningen består av fullstor kyl och frys, integrerad diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, inbyggd ugn, induktionshäll och köksfläkt. I övrigt, ljusa väggar och vitlaserad ekparkett på golv.

VARDAGSRUM Stort och ljust vardagsrum i halvöppen planlösning mot kök med gott om plats för större soffgrupp samt diverse mediamöblemang. Väggar målade i modern kulör och vitlaserad ekparkett på golv.

BALKONG 2 Rymlig och inglasad balkong med gott om plats för både bord och stolar.

SOVRUM 2 OCH 3 Två rofyllda sovrum med plats för säng och önskad möblering. I övrigt, ljusa väggar och vitlaserad ekparkett på golv.



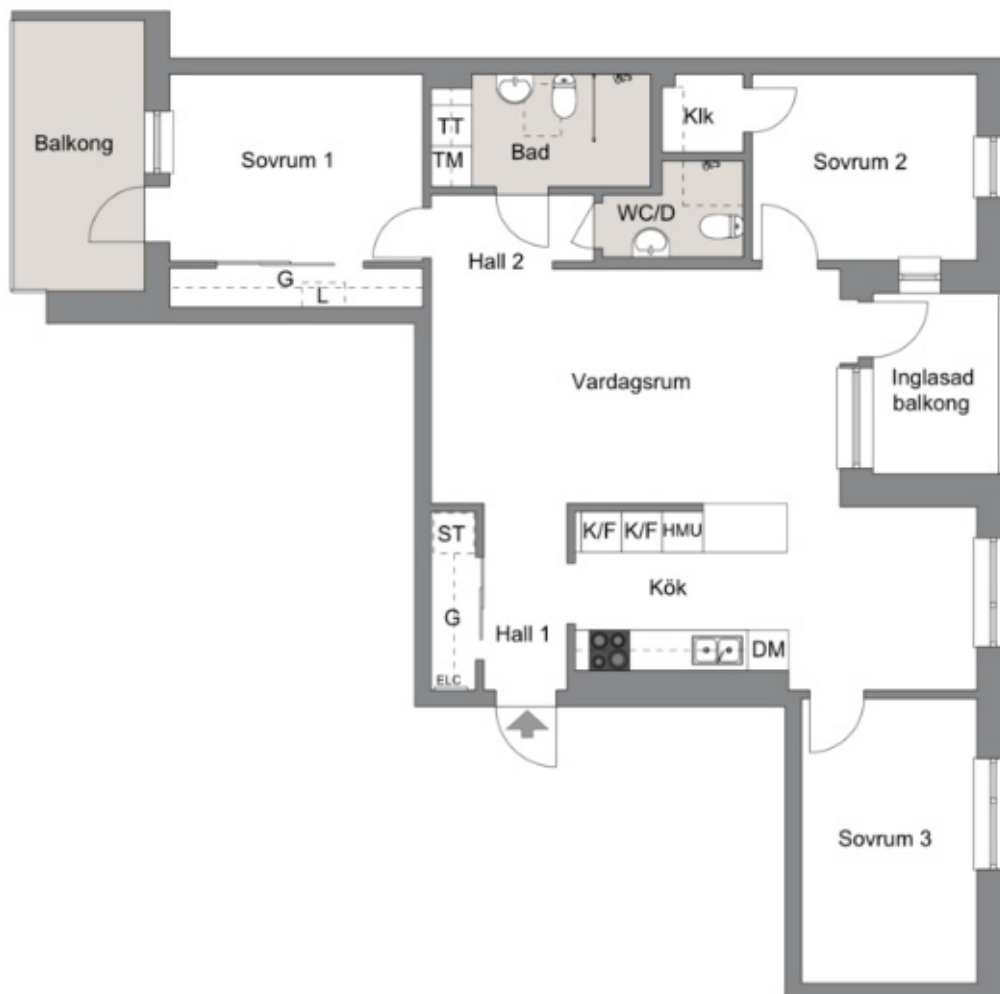
BADRUM Stort och fräscht badrum med stilrena färgval såsom ljusgrå klinker på golv och gråmatt kakel på väggar. Badrummet är i övrigt utrustat med tvättmaskin och torktumlare under arbetsbänk samt vägghängd förvaring, golvvärme, tvättställ med tillhörande kommod, spegelskåp med belysning, smakfullt badkar samt WC.

BADRUM 2 Ett mindre badrum med duschutrymme med härliga hexagon plattor i mörk kulör samt vitkaklade väggar. Detta badrum är utrustat med dusch, WC, tvättställ med tillhörande kommod samt spegelskåp.

SOVRUM Stort och härligt sovrum med gott om plats för dubbelsäng samt tillhörande nattduksbord. Mycket god förvaring genom elfa skjutdörrsgarderob. I övrigt, väggar målade i modern kulör och vitlaserad ekparkett på golv.

BALKONG Stor och rymlig balkong med trivsamt utsikt mot lugn innergård. Här erbjuds gott om plats för både bord och stolar.

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 4
BOAREA 90 kvm
VÅNINGSPÅN 2.

LÄGENHET

ANTAL RUM 4

BOAREA 90 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 71204

VÅNINGSPLAN 2.

ANDEL I FÖRENING 0,65

ANDEL AV ÅRSAVGIFT 0,77 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 1 082 266 kr

ÖVRIGT Enligt mäklarbild är andelstal 0,81581%.
Tv och bredband tillkommer om 220 kr/mån.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 2019

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2020 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 78 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Åkerbäret 1

ALLMÄNT BRF Åkerbäret 1 är en äkta bostadsrättsförening och föreningen bildades år 2016, byggår 2017-19. BRF Åkerbäret har adresserna Järva Skjutbaneväg 33-39 och Fridensborgsvägen 113-123 och består utav av 4 bostadshus som har sammanlagt 167 bostadsrätter och 1 lokal.

Avgift:

I månadsavgiften ingår värme och kallvatten.
Föreningen godkänner inte juridisk person som medlem.
Inga planerade avgiftsändringar för närvarande.

Värme & vatten:

Uppvärmningen är fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Mätare för individuell varmvattenmätning finns i varje lägenhet och debiteras efter individuellt uppmätt förbrukning utöver månadsavgiften.

TV & bredband:

Föreningen har gemensamt avtal med Telia för bredband, telefoni och TV. En digitalbox per lägenhet för TV ingår. Ett obligatoriskt tillägg utöver månadsavgiften om 220 kr tillkommer för TV, telefoni och bredband (Triple play) Observera att boxen med tillhörande fjärrkontroll och kablage tillhör lägenheten, likaså gäller Wi-Fi router.

Parkering:

I föreningens garage finns 109 garageplatser som nås med hissen. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om 1000 kr/månad. För elbil finns platser med laddbox 1500 kr/månad, MC-platser 500 kr/månad. Det finns 29 utomhusparkeringsplatser på markplan, kostnad 550 kr/månad. I övrig gäller boendeparkering på gatorna

För mer information om boendeparkering se:
www.solna.se

Gemensamma utrymmen:

Till varje lägenhet finns förråd på källarplan, avskärmade med nätväggar, cykel förråd på källarplan, rullstols- och barnvagnsrum på källarplan, återtinningsrum/miljöhus för tidningar, plast, kartong, glas, metall.
En lokal för uthyrning på gatuplan

Uppgifter kontrollerade med styrelse 2023-02-18

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 5 195 000 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 4 607 kr Inkl kallvatten och värme

DRIFTSKOSTNAD 10 392 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 6 060 kr.

Försäkring: 2 556 kr.

VA-förbrukning: 1 776 kr.

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

BANKKONTAKT Lisa Westerlund, Swedbank Solna C, 08-585 960 83,

ÖVRIGT

SÄLJARE Somendra Kumar Chaubey , Sapna Chaubey

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Endast 10 minuter från city växer en helt ny stadsdel fram. Järvastaden är Stockholms största satsning på många år och här kommer till slut 12 000 människor att bo och leva. Järvastaden formas till en gemyttlig småstad där inget kvarter blir det andra likt. Många samlingsplatser skapas där både barn och vuxna kan mötas. Bland lägenheter och radhus varvas lektytor och grillplatser med grönska och dagvattendammar.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Förskola och grundskola finns redan i området och kommer att utökas med flera skolor bland annat Raul Wallenberg, restauranger och butiker efterhand som området utvecklas. I närheten finns Mulle Meck- lekpark (uppbyggd efter den populära barnboksfiguren Mulle Meck) som är en uppmärksam och populär temalekpark för alla åldrar!

KOMMUNIKATION Goda kommunikationer med T-bana pendeltåg och bussar. T-Bana Hallonbergen inom promenad avstånd. Ulriksdals pendeltågsstation tar 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 med anslutning till tunnelbanan, Buss 540 från Järvastaden till Universitetet och Buss 157 från Järvastaden till Danderyds sjukhus. Till Kista, Mall of Scandinavia och Solna Centrum är det cykelavstånd och du tar dig dit på ca 10 minuter. Utmärkta cykelvägar finns även hela vägen in till city.

NATUR OCH FRITID En kort promenad tar dig till Råstasjön med fina promenad och joggingspår. Under vintern kan man åka skridskor på sjön och under sommaren är det trevligt med en picknick på de gräsområden som omringar sjön. För den som söker större utmaning ligger Ursviks motionsgård nära med elljusspår och "norra Stockholms bästa" skidspår på vintern. I närområdet finner du även Igelbäckens naturreservat.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Närservice återfinns i form av dagligvarubutik, caféer, restauranger, cykelhandlare, gym, förskolor och lekparker. Större köpcentrum som

Mall of Scandinavia, Kistagallerian och Solna Centrum finns 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 fastighetsmäklarens 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 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 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 (ängerfrist). 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

Centralvägen 19, 17168 Solna,
08-4451650, fastighetsbyran.com/solna
Viktor Milovanovic, 08-445 16 45, 070-982 03 82
viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se