



CENTRALA SOLNA

Skytteholmsvägen 24

OMRÅDE

Närområde

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 skelskifteskvarter 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





OVAN Pampas Marina



ANSVARIG MÄKLARE

Hacke Aliji

Hacke är en lättsam och positiv person som brinner för det sociala spelet minst lika mycket som förmedling och sälj. Med en bakgrund inom elitidrott och en lång karriär inom försäljning och service vilket gör att mäklaryrket passar honom alldeles utmärkt. Öppenhet och tydlighet är två saker som han värderar väldigt högt i sitt arbete.

Om ni letar efter en engagerad fastighetsmäklare som inte bara ser lösningar på problem, utan också möjligheter, då har ni hittat rätt!

Utöver mäklaryrket så tycker han om all sport när det kommer till bollsporter. Finns tiden över så spenderas den med vänner och familj. Kontakta Hacke om du behöver rådgivning inför en försäljning, ett köp, en värdering eller bara allmänna bostadsfrågor.

Välkommen till Skytteholmsvägen 24, Centrala Solna, Solna

Lägenheten är otroligt vacker, men det finns utrymme att sätta sin egen touch. Bostaden har fantastiska förutsättningar, men kan behöva viss modernisering.

I hjärtat av Solna hittar ni denna ljusa och mycket trivsamma bostad med balkong.

Här kan man med enkla medel göra om bostaden till en trea. (Se alternativ planritning).

Stora fönsterpartier ger ett rikligt ljusinsläpp. Fräscht och bekvämt boende mitt i Solna centrum med dess utbud av butiker, service, restauranger och utmärkta kommunikationer.

UTGÅNGSPRIS 2 995 000 KR **ANTAL RUM** 2 **BYGGNADSÅR** 1952 **BOAREA** 63 KVM (AREAKÄLLA: EKONOMISKA FÖRVALTAREN)
MÅN.AVG. 2 494 KR INKL VÄRME OCH VA **ADRESS** SKYTTEHOLMSVÄGEN 24 **WEBBNUMMER** 1430-32281

ANSVARIG MÄKLARE

HACKE ALIJI 070-980 73 05
HACKE.ALIJI@FASTIGHETSBYRAN.SE

EXTRA KONTAKTPERSON

ANDRÉ NASIRI 070-784 21 83
ANDRE.NASIRI@FASTIGHETSBYRAN.SE



















Skytteholmsvägen 24

ALLMÄNT På ett eftertraktat och centralt läge finner ni denna ytterst yteffektiva lägenhet belägen i en stabil förening. Här finner ni dessutom allt det som bidrar till ett enklare och behagligare vardagsliv; rymlig balkong in mot den lugna gården, möjlighet till parkering utanför fastigheten, närhet till skolor och barnomsorg och 200 meter till T-bana som tar dig in till Centralen på ca 10 min. Listan kan göras lång. Välkommen att själv upptäcka alla fördelar med detta boende!

ENTRÉHALL Planlösningen ger dig välkomnande entré med goda avhängningsmöjligheter för ytterkläder. Luftig hall som öppnar upp mot lägenhetens alla rum och skapar rymd. Ljusa väggar och laminatgolv. Säkerhetsdörr.

KÖK MED MATPLATS Fräscht och trevligt kök med gott om ljusinsläpp genom stora fönsterpartier. Här har du bra med arbetsytor och förvaringsmöjligheter. Vita skåpluckor med passande vitt kakel ovanför diskbänk/arbetsbänk. Vid fönstren finns en perfekt matplats för sällskap om ca 4 personer. Köket är utrustat med kyl/frys, spis, diskmaskin, ugn och spisfläkt. Ljusa väggar med vinylgolv.

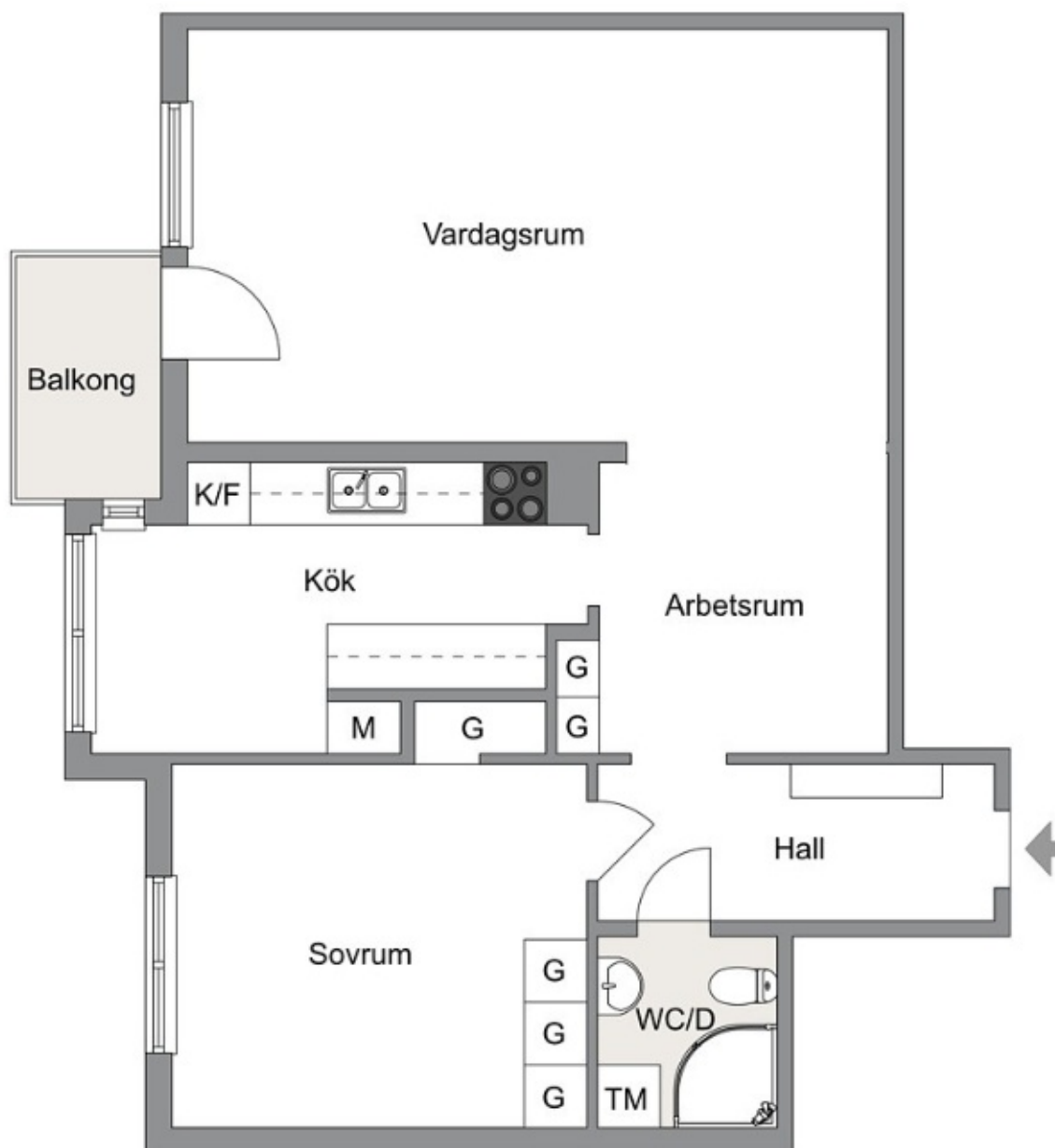
VARDAGSRUM Vardagsrummet skapar känsla av ljus och rymd. Genom stora fönsterpartier blir lägenheten mycket ljus och tilltalande. Rummet är stort nog för olika typer av möblemang samt matsalsdel för större sällskap. Klassiskt och elegant genomsyrar vardagsrummet från topp till tå. Ljusa väggar och golvet är belagt med fiskbensparkett.

SOVRUM Stort och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och annan möblering. Goda förvaringsmöjligheter finns i platsbyggda garderober. Fönster med gott om ljusinsläpp som ger rummet härligt med ljus. Ljusa väggar med en tapetserad fondvägg. Golvet är belagt med vinylgolv.

BADRUM Fräscht kaklat badrum med ljust kakel och klinkergolv. Badrummet är övrigt utrustat med WC, dusch, tvättmaskin och handfat med spegel ovan.



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 63 kvm

VÅNINGSPÅN 1.

LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 63 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 754-1-1201

SKATTEVERKETS NR 1001

VÅNINGSPÅN 1.

ANDEL I FÖRENING 0,93 %

ANDEL AV ÅRSavgift 0,93 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 487 196 kr

BYGGNAD

BYGGNADSÅR 1952

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2021 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 123 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Rubinen 1

ADRESS Centralvägen 17-19 på innergården

ANTAL LÄGENHETER 95

ANTAL LOKALER 11

ÄKTA/OÄKTA FÖRENING Äkta förening

FÖRENINGENS MARK Friköpt

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Nej

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Rubinen 1 innehar 95 lägenheter och 11 företagslokaler och ligger väl placerat vid Solna torg, på Centralvägen 17-21 samt Skytteholmsvägen 22-26. Föreningen bildades den 24 mars 1999, och förvärvade fastigheten den 22 mars 2001.

GEMENSAMMA UTRYMMEN Medlemmarna har tillgång till två cykel-förråd i källarplan på Skytteholmsvägen 22 och 26.

I föreningen finns även en föreningslokal.

Det finns 3 stycken gemensamma tvättstugor varav en som inte går att boka utan är en drop-in tvättstuga.

Alla lägenheter har antingen ett källar- eller

vindsförråd.

PARKERING I anslutning till huset har föreningen ca 37 parkeringsplatser 300 kr/mån och 7 garageplatser (lång kö) ca 500-700 kr/mån.

När man får parkeringsplats kan man få med el-stolpe. De platserna kommer att kosta något mer per månad. Elen direktdebiteras och man slipper betala nätavgift. Kontakta föreningen för att ansöka om parkering och kötid. I övrigt gäller boendeparkering på anslutande gator genom Solna stad.

TV OCH BREDBAND Kostnaden för bredband/TV är en obligatorisk kostnad och debiteras utöver månadsavgiften för lägenheten. Bredband: ca 79 kr/månad (inkl. Moms), TV: ca 106 kr/månad (inkl. moms), sammanlagt 185 kr utöver månadsavgiften.
- Bredband 500-1000/500-1000 Mbit/s via Ownit.
- Digital-TV Silver paket via Tele2.

FÖRENINGENS RENOVERINGAR 2022 - OVK

2022 - Uppföljning av radonmätning

2022 - Tillbyggnad av 3 lägenheter

2022 - Beslut om gemensam el

2021 - Radonmätning

2021 - Lokal renoveras om till 3 ettor.

2020 - Installation utav hissar

2019 - OVK, Ventilation i trapphus 22 & 24 blev ej godkänd och åtgärd påbörjas 2019

2019 - Asbest påvisades i 8 lägenheter vilket föranledde sanering utan kostnad för föreningen.

2019 - Stamspolning på Centralvägen och delar av Skytteholmsvägen

2019 - råttisanering utförd av anticimex

2019 - Luktansering utförd

2019 - Taköversynd utförd

2019 - Renovering på en bostad på Skytteholmsvägen 22 efter vattenskada för 2 år sedan sedan skedde en brand i samma lägenhet.

2018 - Relining Skytteholmsvägen

2018 - OVK

2018 - Vatten skador som åsamkat stora kostnader för föreningen

2017 - Sprängning pga splittergranat medförde skador på fastigheten. Försäkringen ersatte skadorna med ett fast belopp.

2016 - Relining av bottenplattan

2014 - Målades taket om på Centralvägen 17-21

2013 - Renoverades taket på Skytteholmsvägen 22-26

2008 - Tvättstugan på Skytteholmsvägen renoverades

2007 - Tvättstugan på Centralvägen renoverades

2007 - Föreningens fönster renoverades och är nu energiklass med ytterbåge i aluminium

1996 - Stambyte

En före detta lokal på Centralvägen 17 omvandlades

2021/2022 till 3 nya lägenheter. Tillträdet till de nybyggda lägenheterna skedde sommaren 2022.

ÖVRIGT Juridisk person godkänns inte som medlem. Delat ägande godkänns, inget krav på minsta ägarandel.

Föreningens hemsida: <http://www.solnarubinen.se>

Det finns 4 hyresrätter kvar i föreningen som är som en dold tillgång, den största är 127 kvm.

En avgiftshöjning på 3% är aviserad till hösten 2023.

Information avstämd med styrelse 230818

FÖRENINGENS EKONOMI I avgiften ingår vatten och värme.

Elförbrukningen debiteras efter egen förbrukning utöver månadsavgiften. Elavtal tecknar innehavaren själv.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 995 000 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 2 494 kr inkl värme och VA

DRIFTSKOSTNAD 2 220 kr/år

Obligatoriska tillägg: 2220 kr.

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser Kabel-TV & Bredband

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Anny Backlund, Alexander Törnquist

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Att bo i centrala Solna innebär att du har nära till det mesta. Här bor man granne med Solna centrum med många butiker, restauranger och ett brett serviceutbud.

KOMMUNIKATION Mycket goda kommunikationsmöjligheter med T-bana, pendeltåg, bussar samt tvärbanan. Är man cykelburen tar man sig till Kungsholmen och Vasastan på ca 15 min.

NATUR OCH FRITID Närhet till vackra grönområden såsom Huvudsta slott, Huvudsta Ridskola, Huvudstabadet, Karlbergs Slott och Pampas Marina som är ett favoritställe där man kan ta en fika eller äta en trevlig middag på restaurangen direkt på bryggan. Är man sugen på en längre promenad är det bara att fortsätta över till Kungsholmen eller hela vägen till City.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Här bor du med närhet till den nya stadsdelen Arenastaden där du finner bl.a. nationalarenan Friends Arena och nordens största shoppinggalleria Mall of Scandinavia som erbjuder det mest innovativa inom mode, mat, teknik, sport och design.

ANSVARIG MÄKLARE

HACKE ALIJI 070-980 73 05

MEJL hacke.aliji@fastighetsbyran.se

EXTRA KONTAKTPERSON André Nasiri, 070-784 21 83, andre.nasiri@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 "ängra" 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
Hacke Aliji, 070-980 73 05
hacke.aliji@fastighetsbyran.se