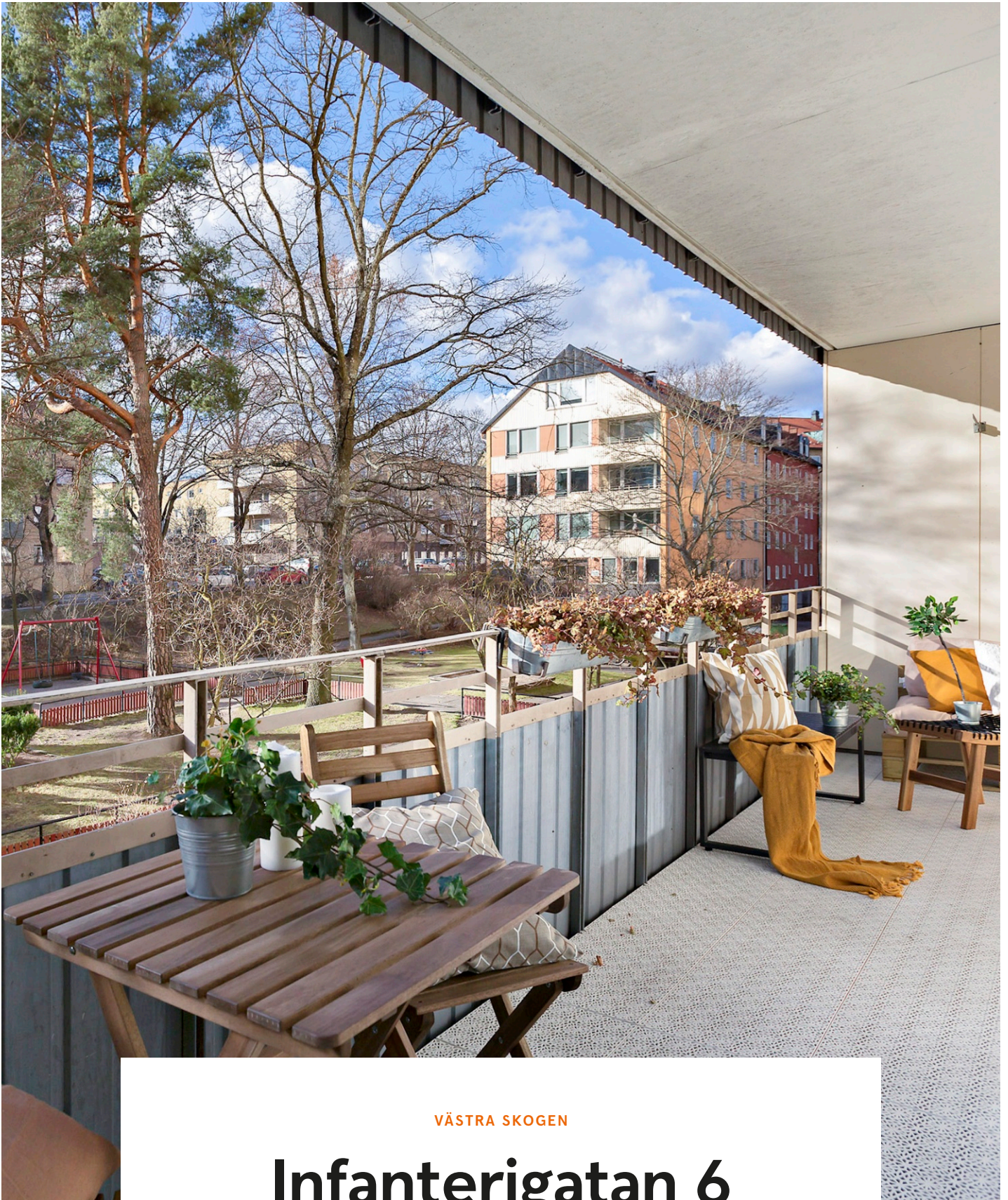




VÄSTRA SKOGEN

Infanterigatan 6



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 fjärlilshuset 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



"Naturområden och storstadens
puls. I Solna finns ett hem för alla

-Jennifer

OVAN Pampas Marina.



ANSVARIG MÄKLARE

Jennifer Törnkvist

Jennifer lägger stor vikt vid att vara tillgänglig, engagerad och ge sina kunder bästa service, allt för att det ska bli en lyckad affär.

VAD ÄR DET SOM LOCKAR PERSONER ATT FLYTTA TILL SOLNA?

Framför allt är det nog att Solna sammanflätas alltmer med innerstaden. Här bor man nära naturen och endast ett stenkast från Stockholms puls.

Välkommen till Infanterigatan 6, Västra Skogen, Solna

En trappa upp i huset finner ni en optimalt planerad 3:a med stabil förening på mycket attraktiv adress i Västra skogen. Bostaden har rymliga sällskapsytor med stora fönster, sovrum med mycket förvaring samt ett luftigt vardagsrum med utgång till den stora balkongen. Balkongen är möblerbar med utsikt över en lugn innergård! Bostaden är belägen i populära Brf Pampas med närhet till skolor, kommunikationer, Mall of Scandinavia och naturområden. Solnas absolut bästa läge med bara ett stenkast från Västra skogen.

- Ca 5 minuter med cykel till Pampas Marina och badbryggor

UTGÅNGSPRIS 3 395 000 KR **ANTAL RUM** 3 **BYGGNADSÅR** 1962-1964 **BOAREA** 75,5 KVM (AREAKÄLLA: EKONOMISKA FÖRVALTAREN) **MÅN.AVG.** 3 450 KR INK. VA, VÄRME OCH KABEL-TV (BASUTBUD) **ADRESS** INFANTERIGATAN 6
WEBBNUMMER 1430-28852

ANSVARIG MÄKLARE

JENNIFER TÖRNKVIST 0709-820 822
JENNIFER.TORNKVIST@FASTIGHETSBYRAN.SE











OBJEKTSBESKRIVNING

Infanterigatan 6

ALLMÄNT Här finner ni en lägenhet med gott om ljusinsläpp och fönster i två väderstreck. Bostaden är välplanerad med två ordentliga sovrum, rymligt kök, stort vardagsrum, badrum och Gäst-WC. Sovrummen och badrummet är i avskild del med en liten hall med förvaring som binder rummen samman. Bostaden ligger perfekt belägen mitt emellan Solna C, med ett stort utbud av affärer, restauranger och mysiga caféer, och Västra Skogen med mataffärer och restauranger. Kommunikationerna är mycket bra med både t-bana, bussar och tvärbana på bara några minuters gångavstånd. Dessutom når du Kungsholmen på bara 10 minuter med cykel.

Välkomna till Infanterigatan 6!

HALL Välkomnande och möblerbar entré in till rymlig hall med goda avhållnings- och förvaringsmöjligheter. I hallen finns även plats för en liten arbetsbänk. Från hallen når du köket, WC och vardagsrummet.

KÖK Trendigt och ljust kök med matplats och gott om förvaring. Vita skåpluckor, bänkskiva samt klinker ovan arbetsyta. Köket är utrustat med spis med induktionshäll, spisfläkt, ugn, kyl/frys och diskmaskin.

VARDAGSRUM Stort och ljust vardagsrum med stora fönsterpartier och gott om ljusinsläpp. I rummet får man plats med soffgrupp, soffbord, TV-möbel, bokhyllor och även matplats för 6 personer eller fler! Här når du den stora balkongen med utsikt över innergården.

SOVRUM 1 Här har vi ett stort och härligt sovrum som har mycket ljusintag, plats för dubbelsäng, sängbord m.m. parkettgolv och tapetserade väggar. Här finns gott om plats för förvaring i form av inbyggda garderober.

SOVRUM 2 Charmigt och ljust rum med stort fönster och härligt ljusinsläpp. Även detta rum är stort och rymligt där du får plats för dubbelsäng, övrig möblemang och även möjlighet att dela av rummet till 2 barnrum.

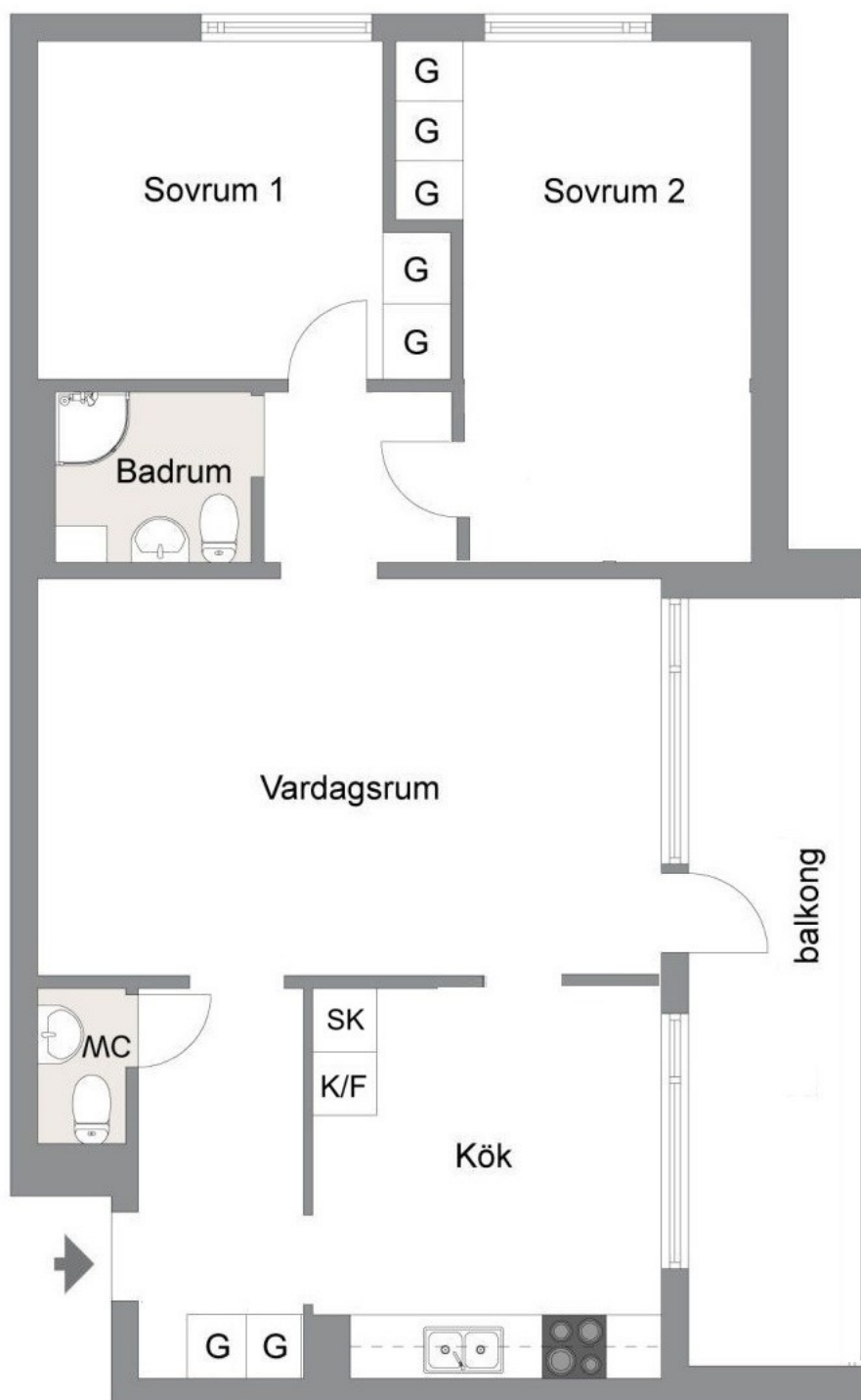
BADRUM / WC Kaklat och stambytt badrum med



trendiga färgval. I badrummet finner du: duschkabin, WC, tvättställ och stor badrumsspegel.

GÄST WC Stambytt stilren Gäst-WC, kaklat ovan handfat med klinker på golv. Här finns: förvaringsskåp, spegelskåp, tvättställ, och WC.

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 3

BOAREA 75,5 kvm

VÅNINGSPLAN 1.

LÄGENHET

ANTAL RUM 3

BOAREA 75,5 kvm (Areakälla: Ekonomiska förvaltaren)

LÄGENHETSNR 6

SKATTEVERKETS NR 1102

VÅNINGSPÅN 1.

ANDEL I FÖRENING 0,13723 %

BYGGNAD

BYGGNADSÅR 1962-1964

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2018 med energiklass . Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 135 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN HSB BRF Pampas

ADRESS Infanterigatan 5, BV

ALLMÄNT Brf Pampas är en av Solnas största bostadsrättsföreningar med 746 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 61 st lokaler (54 st upplåtna med hyresrätt och 7 st bostadsrättslokaler). Äkta förening.

TV:

Föreningen är ansluten till Com Hem. Ett digitalt basutbud av tv-kanaler ingår i månadsavgiften.

Internet:

Föreningen är ansluten till bredbandsnätet via Com Hem.

Fiber installerat. Abonnemang tecknas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Utförda renoveringar:

- 1992 Renoverade / ombyggda hissar
- 1993 Renovering av fasader.
- 1997 Totalrenovering av samtliga tvättstugor.
- 2001 Bättringsmålning av samtliga trapphus samt nya vattenmätare installerade.
- 2002 Reparation av fasadskador.
- 2004 Stamspolning av samtliga köksstammar, ombyggnad av en lokal till 2 st bostadsrätter.
- 2009 Renovering av tak.
- 2009 Justering av ventilation och värmesystem.
- 2012 Stambyte avslutat.

-2013 Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och manglar installerade i tvättstugorna.

-2015 Ny utrymningsbelysning i husens allmänna ytor.

-2015 Anlagd gång mellan Infanterigatan 5 och 7.

-2015 Samtliga hissar har fått nytt nödlarm.

-2015 Piskaltanen på samtliga höghus har blivit inglasade.

-2015 Avloppsledningar har lagts om mellan Infanterigatan 21-29.

-2018 Fiber har dragits in i lägenheterna, nytt låssystem(tagg och porttelefoni) har installerats

Planerade renoveringar:

Diskussion/utredning pågår avseende fasad, fönster och balkongåtgärder.

Befintliga fönster i bostäder: 3-glas. Lokaler: 1- och/eller 2-glas.

Ekonomi:

I och med ovanstående renoveringar planeras avgiften att höjas. När och hur mycket beror på när renoveringen påbörjas och hur stora lånen och räntorna blir.

För närvarande beräknas en ökning från 25% med höjning om 5% per år med start från och med 2021.

Parkering:

I föreningen finns 545 st parkeringsplatser och 11 st MC-platser. Kölista.

Månadshyra: f n 200 kr.

85 st garageplatser. Kölista.

Månadshyra: f n 394-1004 kr beroende på garagestorlek.

Gemensamhetsutrymmen:

Föreningens medlemmar har tillgång till tvättstugor, cykelförråd samt barnvagnsrum.

Föreningen har en festlokal belägen på Infanterigatan 1 som medlemmarna kan nyttja till en kostnad om 500 kr/dygn.

Föreningen har även vindsförråd samt matkällarförråd.

Övrigt:

Föreningen debiterar en överlåtelseavgift (säljaren) och en pantsättningsavgift utefter föreningens stadgar. Juridiska personer godkänns ej. Delat ägande är ok, under förutsättning att samtliga delägare bor permanent tillsammans i lägenheten.

För mer information om föreningen se <https://brfpampas.se/>

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 3 395 000 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 3 450 kr Ink. VA, värme och kabel-TV (basutbud)

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

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

ÖVRIGT

SÄLJARE Varun Suresh, Sushma Lakshmanasandra Sridhar

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Västra Skogen är ett naturskönt område med närhet till vackra Pampas Marina och Huvudsta Gård. Vackra promenadvägar vid Ulvsundasjön finns endast ett stenkast bort och härifrån kan du även promenera hela vägen in mot Vasastan, Kungsholmen och Karlbergs slott.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Västra skogens förskola är belägen i direkt närhet till Pampasparken och grönområden.

I huvudsta finns även förskolor som Ängkärrs förskolan, Västra skogens förskola, Påfågeln förskola samt på Göran Perssons väg (montessoriförskola), Jungfrudansen 102, Skytteholmsvägen 11, Hannebergsgatan 21, Centrumslingan 43 och Ankdammsgatan 44. Grundskolor i närheten är Granbackaskolan (F-5), Emmylundsvägen 10-12, Tallbackaskolan (F-9), Kristinelundsvägen 1, Nybodaskolan, Framnäsbacken 22 (Skolår 4-9) och Skytteholmsskolan, Ankdammsgatan 14-16 (Skolår 1-8).

KOMMUNIKATION Området har en egen tunnelbanestation som heter Västra Skogen. Här passerar två olika tunnelbanelinjer mot T-centralen med avgångar var 5:e minut. Resan till T-centralen tar ca 7 min. Linje mot Solna C tar ca 2 minuter och till Kista C ca 10 minuter

samt 3 minuter till Fridhemsplan. Bussar går direkt till Solna C och till Karlbergs Station. På Armégatan går buss 507 till Odenplan. Även buss 152 går mellan Bromma flygplats och Liljeholmen.

NATUR OCH FRITID Ulvsundasjön finns endast ett stenkast bort och erbjuder fina promenadvägar. I området finns även Huvudstabadet, ett populärt utomhusbad med bassänger och Augustendal lekpark - med 4-H gård med lekredskap och husdjur till de yngres förtjusning. Vid Huvudsta strand återfinns nu Solnas första publika strandbad. Sandstrand, picknickytor, badbryggor och utomhusdusch är några av inslagen i solnabornas nyaste tillskott i stadsmiljön. Badet ligger nedanför existerande Huvudstabadet och erbjuder badmöjligheter för alla som vill plaska och simma i vackra Ulvsundasjön. Bättre tillgång till grönområden för picknick och rekreation går knappast att hitta.

Huvudstabadet med bassäng och sandstrand ligger nära huvudsta gård.

KULTUR OCH NÖJEN För den som tycker om mer aktiviteter finns möjligheter att hyra kanoter vid Pampas marina för att paddla i Mälaren. Här finns även Bergdalsviks båtklubb och självklart en krog, Sjökrogen. Vill man hålla sig lite längre ifrån vatten finns det ett flertal gym och även en ridskola i området.

AFFÄRER OCH RESTAURANG I Västra skogens centrum finns en livsmedelsbutik (Coop), pressbyråkiosk med post samt två restauranger. I närheten finns även Huvudsta C som är ett inomhuscentrum med butiker, restauranger, apotek och vårdcentral. Solna Centrum som är en modern galleria finns inom gångavstånd. Här hittar man förutom ett hundratal butiker och ett 20-tal restauranger även ett brett serviceutbud. I Brf Laboratoriet finns en populär sushirestaurang, ett café och Puls & Träning gym. På höjden bortanför Lundbyparken ligger Restaurang Asplund.

ANSVARIG MÄKLARE

JENNIFER TÖRNKVIST 0709-820 822 08-445 13 67

MEJL jennifer.tornkvist@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

Råsundavägen 131, 16950 Solna,
08-445 16 40, fastighetsbyran.com/solna
Jennifer Törnkvist, 08-445 13 67, 0709-820 822
jennifer.tornkvist@fastighetsbyran.se