



Objektsbeskrivning

Objekt Bostadsrätten till lägenhet nr 154 i HSB:s Brf Aspnäs i Järfälla 713200-0048 med adress ASPNÄSVÄGEN 10 - vån 7, 17737 Järfälla . Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1702
* ACCEPTERAT PRIS*
+ Våning 7/11 med otrolig och fri utsikt!
+ Möjlighet att göra om till 3 rok
+ Lediga garage och laddplatser finns (4/9-24)
+ Stambytt, nytt badrum 2023
+ Balkong i bästa sydväst läge med sol dag och kväll
+ Fullt utrustat gym i port 22 och bastu i port 18
+ Källarförråd

Välkommen till denna ljusa och välplanerade lägenhet på våning 7 av 11, med en underbar utsikt över grönska och takåsar! Bostaden är perfekt belägen i sydväst, vilket ger ett fantastiskt ljusinsläpp genom de stora fönsterpartierna. Det stilrena köket är mörkt och stilrent med en matplats intill fönstret, med direkt utgång till inglasad balkong som erbjuder en milsvid utsikt i bästa sydvästläge.

Det rymliga vardagsrummet har gott om plats för socialt umgänge, medan det stora sovrummet är utrustat med en praktisk garderobsvägg för effektiv förvaring. Det helkaklade och stambytta badrummet är rymligt, förberett för tvättmaskin samt extra tillval som vitt förvaringsskåp, vit kommod, glasduschväggar och handdukstork.

Till lägenheten hör ett externt förråd och tvättstuga finns i samma byggnad. Lediga garage- och laddplatser finns tillgängliga (uppdaterat 4/9-24).

Brf Aspnäs är en av Jakobsbergs föreningar med många renoveringar gjorda. Föreningen har en låg skuldsättning på 3101 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde på dryga 5,2 mkr. Föreningen är unik och erbjuder sina medlemmar stort garage med tvättplats, föreningslokal, gästlägenhet, fullt utrustat gym i port 22, hobbylokal, bastu i port 18, vävstuga och tennisbana. På innergården finns förutom välskötta planteringar även flera grillplatser, lekplatser, minigolfbana, fotbollsplan och boulebana - det finns något för alla! Lägenheten är belägen på bekvämt gångavstånd till pendeltåg och Jakobsbergs centrum med bl.a. affärer, apotek, bibliotek, serveringar, banker, vårdcentral och torghandel. Nära finns också det natursköna Järvafältet och Barkarby handelsplats med rikligt shoppingutbud.

Missa inte chansen!

Varmt välkommen på visning önskar Hatice på Fastighetsbyrån!



Interiörbeskrivning	Entré och hall Välkomnade entré och hall med inbyggd dubbelgarderob med skjutdörrar. Ljust målade väggar samt mörkt klinkergolv.
	Vardagsrum Stort och ljust vardagsrum med gott om plats för soffor och tv-möbler. Ljust målade väggar med dekorinslag samt snyggt parkettgolv.
	Kök Renoverat och fullutrustat kök med gott om köksskåp för förvaring och bra arbetsytor. Induktionshäll, spisfläkt, dubbla kombinerade kyl/frysar samt inbyggadsugn, inbyggadsmikro, inbyggd espressomaskin och integrerad diskmaskin. Matplats för 4 personer samt utgång till den härliga balkongen. Ljust målade väggar samt snyggt parkettgolv.
	Balkong Inglasad balkong i härligt läge, här har du fri vidsträckt utsikt och soligt läge från lunch till solnedgång.
	Sovrum Mysigt sovrum med plats för dubbelsäng och övriga sovrumsmöbler. Rymlig garderob med skjutdörrar längs hela ena väggen. Ljust målade väggar samt snyggt parkettgolv.
	Badrum Totalrenoverat badrum via stambytet 2024 med helkaklade väggar samt klinkergolv. Separat duschhörn, tvättställ med underskåp samt WC, badrumsspegel och handdukstork. Badrummet är större än vanligt. Förberett för att koppla in tvättmaskin.
Lägenhet	Antal rum: 2 och Kök
	Boarea: 67 kvm (föreningens information)
	<i>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.</i>
	Våningsplan: 7 av 11, hiss: Ja
	Ägd andel i förening: 0.1532 %
	Andel av årsavgift: 0.1532 %
	Indirekt nettoskuldsättning: 620042 kr
	Övrigt: FÖRRÅD
	Källarförråd i samma port, ca. 8-9 m2 med ordentlig gallergrind.
	På plan 3 i samtliga portar finns ett rum för förvaring av cyklar och barnvagnar.
	TVÄTTSTUGA
	Tvättstuga i samma port.
	Tvättstuga finns i varannan port på plan 3.
	GARAGE
	Garage i föreningen med tvättplats.

**Byggnad**

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggnadsår: 1970

Fönster: Isolerglas

Bredband: Telenor (250/250 mbit/s ingår i avgiften, går att uppgradera till 1000 mbit/s)

Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2019 med energiklass F. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

Förening

Namn: HSB:s Brf Aspnäs i Järfälla

Antal lägenheter: 530

Äkta/Oäkta förening: Äkta

Föreningens mark: Friköpt

Accepteras delat ägande? Ja

Accepteras juridisk person? Nej

Årsavgift/kvm (bostadsrättsyta): 733 kr

Energikostnad/kvm: 255 kr

Skuldsättning/kvm (upplåten med bostadsrätt): 3 101 kr

Räntekänslighet: 5 %

Skuldsättning/kvm (upplåten med bostadsrätt + hyresrätt): 3 101 kr

Allmänt om föreningen: Brf Aspnäs är Järfällas största bostadsrättsförening med 530 lägenheter. Föreningen ligger med sina två hus på en kulle med milsvid utsikt åt alla håll. På ena sidan ses takåsarna över Jakobsberg mot västra Stockholm och på andra sidan Järvafältet med Stockholms siluett i bakgrunden.

Fastighetens byggnadsår 1970.

Gemensamma utrymmen: Tvättstuga finns i varannan port på plan 3.

På plan 3 i samtliga portar finns ett rum för förvaring av cyklar och barnvagnar.

Föreningslokal och ett fullt utrustat gym finns i port 22, hobbylokal i port 12, bastu och vävstuga i port 18. Föreningen har en mycket välskött innergård med bl.a. minigolfbana, tennisbana, landhockeybana samt boulebana. Dessutom finns det flera lekplatser och grillplatser.

Parkering: Garageplats kostar 553 kr/mån, laddningsplats i garage kostar 869 kr/mån (+elkostnad), parkering utan el 250 kr/mån och parkering med el 313 kr/mån. Laddplats utomhus 467kr. Husvagnsplats (två storlekar) 345 kr/mån och 375 kr/mån. MC-plats i garage och MC-bur 250 kr/mån och 407 kr/mån (kö kan förekomma till dessa platser). Priserna är hämtade från föreningens prislista 2021. Det finns 328 platser, 17 MC-burar samt 7 MC-platser. Dessutom finns det 4 tvättplatser med varmvatten och 2 reparationsplatser. Separat cykelförråd finns.

TV och bredband: Gruppanslutningsavtalet via Telenor ger de boende tillgång till bredband med 250/250. Uppgradering av bredbandshastigheten är möjlig och följande priser gäller utöver det som föreningen betalar, 500/500 Mbit/s – 149 kr, 1 000/1 000 Mbit/s - 399 kr.

Basutbud Tv (17 kanaler) ingår. Digital TV från Telenor kan fås.

Bredbandstelefoni ingår. Samtalskostnader på telefoni tillkommer för den boende.

Föreningens renoveringar:



Information om stambytet - <https://www.hsb.se/stockholm/brf/aspnas/stambyte/>

FAQ - Stambyte: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/aspnas/stambyte/fragor-o-svar-faq/>

2023 - Pågående stambyte

2020 - Byte till energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

2019 - Målning av samtliga trapphus

2019 - Utbyte av köksstammar i alla lägenheter

2019 - Stamspolning

2018 - Nytt inpasseringssystem

2018 - Kollektiv bredbandsanslutning

2018 - Platser för laddning av elbilar i garage och utomhus

2018 - Solceller på fasad (södra gavlarna)

2017 - Breddning av p-platser utomhus

2017 - Nya garageportar

2017 - Nya sprinklers till garaget

2016 - Renovering av hissarna

2013 - Renovering av Aspås förskola

2009 - Takrenovering

2005 - Bytt de flesta fönstren till 3-glasfönster 2005-07

Planerade underhåll och investeringar

2023 - 2025 Stambyte

2023 - 2025 Fortsätta bytet av energisnål tvätt-utrustning i tvättstugorna

2023 - 2024 Anlägga kassuner för hantering av mat- och restavfall enligt kommunbeslut

2024 - 2025 Uppdatering av styr och regler i undercentralerna

2024 - 2026 Planering för fasadrenovering inkl. utredning om balkongerna

2027 - 2028 Fasadrenovering

2022 - 2029 Byte av samtliga branddörrar i föreningen enligt plan

Övrigt: Besök gärna föreningens egna hemsida för ytterligare information:

<http://hsb.se/norrastorstockholm/aspnas>

Alla spekulanter uppmanas att själva ta kontakt med föreningen avseende uppgifter om kommande reparationer och avgiftsförändringar.

Föreningens ekonomi: I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud), bredband, lägenhetsförråd, trappstädning och tvättstuga.

Föreningen tillämpar enhetsmätning av elen vilket innebär att föreningen står för abonnemanget och de boende betalar för sin faktiska förbrukning via månadsavierna.

Överlåtelseavgift: 1 470 kr betalas av köpare

Pantsättningsavgift: 588 kr



Ekonomi

Pris: 2 000 000 kr Accepterat pris

Avgift: 4 971 inkl värme, VA, kabel-tv och bredband (250/250 mbit/s) och förråd.

Driftskostnad

Elförbrukning: 2 400 kr

Driftskostnader: 2 400 kr/år

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt. Inga lån att överta.

Bankkontakt: Swedbank Järfälla AB

Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse

Närområdet:

Jakobsberg

Jakobsberg är en tätort i Järfälla kommun och här finns det mesta för hela familjen; från shopping och service till natur och friluftsliv. Här har du nära till såväl Mälaren som flera stora naturreservat. I kommunen finns flera båtklubbar, is-, sim- och tennishallar, padelbana, golfbana, fotbollsplaner och träningslokaler.

Görvålns slott, som ligger i ett av naturreservaten, har hotell och restaurang och är väl värt ett besök! Under vinterhalvåret finns längdskidspår ett promenadstråk bort och även en skidbacke. När det blir dags för inköp beger du dig enklast till centrumgallerian i Jakobsberg, Viksjö Centrum eller det stora utbudet vid Barkarby Handelsplats. I centrum finns även gott om uteserveringar på sommaren. Kommunikationerna är utmärkta med bussar och pendeltåg som tar dig till centralen på 21 minuter. Du har även nära till såväl E18 och E4 och det tar cirka 25 minuter till Arlanda.

I Järfälla finns kommunala förskolor, föräldra- och personalkooperativ, aktiebolag, föreningar och en stiftelse. Järfälla har en fristående och fem kommunala gymnasieskolor med olika inriktningar.

Det är lätt att ta sig till och från Järfälla kommun. Från Jakobsberg tar det 21 minuter med pendeltåg eller bil till Stockholms Central. E18 och Mälarbanan går genom hela kommunen och det är nära till både Arlanda och Bromma flygplats.

En av Järfälla kommuns tillgångar är närheten till vackra naturområden och ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Här finns strövområden, naturreservaten Görvåln och Järvafältet, ishall, tennishall, padelhall, simhall, friluftsbad, skidbacke, golfbana, ridskola och motionsspår. Här finns även bra cykelvägar som tar dig ut i naturen.

I kommunen finns ett starkt kulturinriktat föreningsliv, stora satsningar på barn- och ungdomskultur samt bibliotek i alla kommundelar.

Järfälla har ett stort utbud av shopping. Här hittar du bland annat Jakobsbergs centrum med flera butiker och flera restauranger. Dessutom finns Barkarbys handelsplats, Stockholm Quality Outlet och IKEA.



Ansvarig fastighetsmäklare: Ian Collett

Telefon: mobil: 072-557 15 00

E-post: ian.collett@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka lägenheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Järfälla den 4 maj 2025

Underskrift Köpare
Järfälla den 4 maj 2025



Juridisk information till säljare och 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 konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML 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. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten 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 FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. 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 undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fuktskador i kök och badrum.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten 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 upprätta en budgivningslista 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 budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

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 maklaren om vilka förutsättningar du har.

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 bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vägras 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. Vanligt 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. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.



Vad ingår i köpet?

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

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

Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, 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 överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning 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 inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. 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 brustit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

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

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen 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/sv/sverige/integritetspolicy/