



Kärrdal, Sollentuna

Lomvägen 609



SOLLENTUNA

Kärrdal

KÄRRDAL ÄR NAMNET PÅ DEN NORRA DELEN AV SJÖBERG, och är ett bostadsområde i gränstrakten mellan Sollentuna kommun och Danderyds kommun. På andra sidan Edsviken ligger Edsvikens villastad.

KÄRRDAL LIGGER ALLDELES INTILL NATURRESERVATET RÖSJÖN, där det finns motionsspår och en badsjö. Söderut sträcker sig ett skogsområde mot Täby. Här börjar också Roslagsleden, en nästan 20 mil lång vandringsled längs kusten och norrut ända till Grisslehamn. Golfbanor finns i Danderyd, Kevinge och Djursholm.

MITT I KÄRRDAL LIGGER SJÖBERGS SMÅSKALIGA CENTRUM med några butiker och matställen. Större butiksutbud finns i Täby och Mörby Centrum dit det går direktbussar. Området trafikeras även av nattbuss från Stockholms Central.



Ansvarig mäklare

Mariana Hanna

Sedan 2016 har jag hjälpt människor att hitta sina drömhjem och genomföra sina livs största affärer. För mig är detta mer än bara ett jobb – det är en chans att vara med i både glädjefyllda och mer utmanande stunder i mina kunders liv.

Sedan barnsben har jag drömt om att bli fastighetsmäklare, och det målet har jag följt med beslutsamhet. Som mäklare strävar jag alltid efter att erbjuda en tjänst präglad av professionalism och hög kvalitet. Med min långa erfarenhet inom mäklarbranschen, min kunskap och min noggrannhet kan du som kund lita på att jag gör mitt yttersta för att leverera en trygg och framgångsrik bostadsaffär. Jag är stolt över att ha blivit uppmärksammas av mina kunder med utmärkelser som "bäst betyg" och "mest trovärdig" från reco.se – något jag är mycket tacksam för och som sporrar mig att fortsätta ge det lilla extra i allt jag gör.

070-896 62 00
mariana.hanna@fastighetsbyran.se



Välkommen till Lomvägen 609, Kärrdal, Sollentuna

Denna lägenhet är perfekt för dig som vill skapa din dröm precis som du själv vill ha den! Bostaden belägen på markplan och då ingår en eftertraktad och härlig uteplats i sydvästläge med många soltimmar.

Här bor du i ett lugnt och grönskande område vid Rösjöskogens naturreservat och året runt finns fina motionsspår för den som gillar friluftsliv. På sommaren kan du njuta av sol och bad med hela familjen på Rösjöbadet med diverse aktiviteter som minigolf och beach volleyboll. Sjöbergs C med mataffär finns på bekvämt promenadavstånd från bostaden.

Varmt välkomna!

Utgångspris 2 695 000 kr

Antal rum 4

Byggnadsår 1973

Boarea 97 kvm (Arealkälla: föreningens information)

Månadsavgift 6 475 kr inkl värme och kallvatten

Adress Lomvägen 609

Webbnummer 1030-28440

Ansvarig mäklare

Mariana Hanna 070-896 62 00

mariana.hanna@fastighetsbyran.se



















OBJEKTSBESKRIVNING

Lomvägen 609

ALLMÄNT Stora delar av bostadens interiör är i originalutförande med undantag för golvet i sovrum 2 och 3 där det lagts nytt laminatgolv. I det stambytta duschrummet finns golvvärme och till gäst-wc:n finns idag en smidig skjutdörr för att dörren inte ska ta upp så mycket plats. Den vanliga dörren finns kvar. Idag står en modern frys från Miele i sovrum 2, vilken ingår i bostadsköpet.

Bostaden erbjuder ett stambytt och helkaklat duschrum samt separat gäst-wc från 2018/2019, vilket bidrar till att du håller nere renoveringskostnaderna. Du sparar även pengar på vitvarorna då samtliga är bytta mellan 2020-2024. Vidare erbjuds 3 rymliga sovrum, kök, ett stort vardagsrum med plats för matplats och härifrån finns anslutning till uteplatsen, samt goda förvaringsmöjligheter i klädkammare och flera garderober.

Från bostaden har du smidiga kommunikationer till både Häggvik pendeltågsstation och Mörby centrum inom räckhåll där tunnelbanan enkelt tar dig vidare in till Stockholm city. Sollentuna centrum finns också i närheten med ett brett utbud av shopping, restauranger och service.

Detta är ett perfekt boende för dig som arbetar i Mörby eller på Danderyds sjukhus, men samtidigt vill bo i Sollentuna, tack vare smidiga kommunikationer med buss som tar dig till Mörby centrum och Danderyd på endast 10 respektive 15 minuter!

Välkommen till denna oslipade diamant men chansen att få sätta din egna prägel på lägenheten!

PLANLÖSNING



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

LÄGENHET

ANTAL RUM 4

BOAREA 97 kvm (Areakälla: föreningens information)

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.

, Uteplats

LÄGENHETSNR 612043-001-0400

SKATTEVERKETS NR 1003

VÅNINGSPÅN 1.

REP.FOND FN 33

ANDEL I FÖRENING 0,72551 %

ANDEL AV ÅRSAVGIFT 0,73 %

INDIREKT NETTOSKULDSÄTTNING 671 345 kr

ÖVRIGT - Källarförråd finns tillhörande bostaden

- Cykelrum på Lomvägen 607 & 611
- Barnvagnsrum i samma hus
- Grillplats finns ovanför Lomv 607-609 mot skogspartiet.

Årtal på vitvaror:

- Kylskåp Husqvarna QR921 sept 2020
- Spis Husqvarna QSG 6133 sept 2020
- Frysskåp Miele FN 28262 sept 2022
- Diskmaskin Bosch sept 2024

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerbostadshus

BYGGNADSÅR 1973

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

VENTILATION Mekanisk (endast frånluft)

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

ENERGIPRESTANDA 137 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Kärrdal

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Allmänt om föreningen: Brf Kärrdal är en stabil förening med 182 lägenheter fördelade på 11 hus. Föreningen förvaltas av Delagott. Lägenheterna är mycket fint belägna i ett lugnt område med naturskön miljö som inbjuder till flertalet

fritidsaktiviteter. Här finns bland annat Rösjön med badplats och belysta motionsspår. Vintertid plogas en skridskobana upp på sjön. Även Edsviken ligger på promenadavstånd. Längdskidor, långfärdsskridskor och löpning i elljusspår är bara några av alla aktiviteter som området erbjuder. I skogarna runt Kärrdal kan du plocka svamp och bär eller bara njuta av en vacker omgivning. På bara några minuters avstånd ligger också Sjöbergs Centrum med matbutik, bussar mm. Barnvänligt område med skolor och förskolor på bara minuters avstånd. Goda kommunikationer till området. Buss (607, 627 och 697) går med täta avgångar mot Sollentuna Centrum, Karolinska sjukhuset, Täby Centrum samt till Mörby C där du enkelt tar dig vidare med tunnelbana. Att åka in till centrum tar ca 25-30 minuter. Även nattbuss trafikerar området. Den bilburne kommer snabbt ut från området på både E18 och E4:an.

Antal lägenheter: 182

Föreningens ekonomi:

Avgiftshöjning med 2% från januari 2025

Avgiftshöjning med 4% från januari 2024

Pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet

Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet

Utförda renoveringar:

2025 - Stamspolning

2023 - Digitalt låssystem entréer 605-613

2023 - Renovering av garage

2018-2019 Stambyte, 5 års garanti på badrummen.

2016- Målning av fasader.

2015- Renovering av tvättstugor (613, 623, 625)

2014- Målning och tätning av dörrar

2013- Renovering av balkonger och uteplatser

2012- Ommålning av trapphus

2011- Radonsanering

2011- Renovering av garage

2010- Ny sophanteringsanläggning

TV/Internet:

Föreningen har avtal med Bahnhof när det gäller

bredband och telefoni. Föreningen har avtal med Tele2

när det gäller TV-distribution. Se mer under

"driftskostnad". Kostnaderna är specificerade på

månadsavin då detta är ett stämmobeslut. Ska betalas

även om man använder annan operatör.

Parkering:

Föreningen har ett stort parkeringsgarage med 167

platser och 12 MC-platser, varav 25 st elbilspladdare i

det nedre garaget. Gästparkerings är gratis 3 tim med

parkeringsskiva.

Garageplats med laddare 820,08 kr/mån

Garageplats med motorvärmare 667,08 kr/mån

Garageplats utan motorvärmare 570,18 kr/mån

MC-platser i MC-rum 206,04 kr/mån

MC-platser i garage 174,42 kr/mån

Garageplatser kan hyras genom separat kö hos föreningen, det finns i dagsläget lediga platser dvs. ingen kö. (Aktuella priser och köstatus uppdaterade maj 2025)

Om boendet:

Tvättstugor finns i husen Lomvägen 613, 617, 623 och 625. I samtliga tvättstugor finns 2 maskiner och torktumlare utom i 613 som har 3 tvättmaskiner. Nr 623 är en grovtvättstuga och där finns torkrum. Till varje lägenhet hör ett källarförråd. I föreningen finns i mån av tillgång extra förråd att hyra. Boulebana, bollplank och grillplats finns i parken ovanför Lomvägen 607-609. Föreningen har även ett hobbyrum som kan lånas av medlemmarna för enklare arbeten. På Lomvägen 619 ligger ett pingisrum. Kostnaderna för el och varmvatten debiteras individuellt månadsvis. Uppgifterna kommer på hyresavin.

Föreningen har en egen hemsida, www.karrdal.se.

Mailadress till föreningen är: styrelsen@karrdal.se

Juridisk person tillåten: Nej

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 695 000 kr

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

AVGIFT 6 475 kr inkl värme och kallvatten

DRIFTSKOSTNAD 7 506 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 2 297 kr

Försäkring: 2 442 kr

VA-förbrukning: 523 kr

Obligatoriska tillägg: 2244 kr

ELFÖRBRUKNING 2 224 kWh/år

NÄTBOLAG SEOM

KOMMENTAR Obligatoriska tillägg avser Kabel-TV & Bredband

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig

mäklare.

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJAREN BERÄTTAR Tillgänglig bostad på markplan om 4 rum och kök med 97 välplanerade kvm. Badrum och separat toalett är stambytta och nyrenoverade 2018-2019 med ljust kakel och nytt porslin.

Stammar i köket samt rördragningar och element är också bytta i samband med stambytet.

Spis och kylskåp från Husqvarnas premium linje är från 2020, Miele frysskåp är från 2022 och nu senast ht 2024 en helt ny Bosch diskmaskin som använts endast 3 gånger.

Bostaden är sval och skön på sommaren och varm på vintern.

I Kärrdal finns närheten till naturen direkt utanför dörren, Rösjön, Edsviken och närbelägna naturreservat. Med goda kommunikationer tar man sig lätt till Sollentuna centrum och Mörby centrum samt vidare in till Stockholm City på ca 35-40 minuter.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Kärrdal är namnet på den norra delen av Sjöberg, och är ett bostadsområde i gränstrakten mellan Sollentuna kommun och Danderyds kommun. På andra sidan Edsviken ligger Edsvikens villastad.

Kärrdal ligger alldeles intill naturreservatet Rösjön, där det finns motionsspår och en badsjö. Söderut sträcker sig ett skogsområde mot Täby. Här börjar också Roslagsleden, en nästan 20 mil lång vandringsled längs kusten och norrut ända till Grisslehamn. Golfbanor finns i Danderyd, Kevinge och Djursholm.

ANSVARIG MÄKLARE

MARIANA HANNA 070-896 62 00

MEJL mariana.hanna@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 konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdraagsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdraagsgivarens 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 liknade. 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 överenskommelse träffats om just detta. Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdraagsavtalet 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 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 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. Ansvaret 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 kontaktpuppgifter 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. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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 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. 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 svårav villkor 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 felregel 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 reklamrar 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 boendekostnads kalkyl.

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 skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdraagsavtalet 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 fastighetsmäklartjänsten.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdraagsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdraagsgivaren rätt att frånträda avtalet (ånger rätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ånger rätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ånger rätt gäller dock inte om uppdraagsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ånger rätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdraagsgivaren har ånger rätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdraagsgivaren 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 uppdraagsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråns 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 erbjuda uppgifter till mellan 20-40% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. En förmedlad fototjänst hos Diakrit kan ge den enskilda mäklaren ett marknadsföringsbidrag på upp till 1 500 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyråns.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 Fastighetsbyråns 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 Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy.



Fastighetsbyrån Sollentuna

Sollentunavägen 49, 19140 Sollentuna,
08-96 30 00, fastighetsbyran.com/sollentuna
Mariana Hanna, 070-896 62 00
mariana.hanna@fastighetsbyran.se