



Objektsbeskrivning

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr 743 i Brf Svea Två 769627-7446 med adress HERCULESGATAN 4, 17744 Järfälla . Lägenhetsnummer hos Lantmäteriet/Skatteverket 1303
+ Balkong i fritt soligt sydvästläge med sol från förmiddag till kväll
+ Bredband (1000/1000 mbit/s) från Bahnhof ingår i avgiften
+ Gym, bastu och SPA i föreningen
+ Bra förening med god ekonomi
+ Bra förvaringsmöjligheter

Välkommen till Herculesgatan 4 – en stilren och välplanerad 3:a om 80 kvm belägen på fjärde våningen i hjärtat av populära Barkarbystaden. Här möts du av ett modernt och ljust hem med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, där stora fönsterpartier släpper in rikligt med ljus och skapar en härlig rymd. Det eleganta köket är utrustat med allt du behöver och smälter smakfullt samman med vardagsrummet – en perfekt plats för både vardag och fest.

Från vardagsrummet når du den generösa balkongen i soligt sydvästläge, där solen skiner från förmiddag till kväll. Här kan du njuta av sommarkvällar i lugn och ro med fri utsikt och utan insyn. Lägenheten erbjuder två rymliga sovrum med goda förvaringsmöjligheter – perfekt för barnfamiljen, paret eller den som önskar ett hemmakontor.

Det helkaklade badrummet är i toppskick och bjuder på både golvvärme, separat tvättedel med tvättmaskin och torktumlare som gör vardagen lite enklare. Den rymliga hallen har dessutom ett praktiskt förråd i direkt anslutning – smidigt och funktionellt.

Bostaden tillhör den välskötta föreningen Brf Svea Två med stabil ekonomi tack vare goda intäkter från uthyrda lokaler. Här får du tillgång till en mängd bekvämligheter: välutrustat gym, bastu, spa, hobbyrum, tvättstuga, cykelrum, grillplats, garage med elbilsaddning och en rolig lekplats – allt för att förenkla och förgylla din vardag. Dessutom ingår supersnabbt bredband (1000/1000 Mbit/s) från Bahnhof i avgiften.

Läget är svårslaget. Vid Stora torget hittar du ICA Maxi (öppet 06–23 året runt) och några hundra meter bort ligger en nyöppnad Lidl. Barkarbystadens busstorg ligger precis intill och pendeltågsstationen nås på några minuters promenad – inom kort öppnar även tunnelbanan med uppgång ett stenkast från bostaden. Med bil når du enkelt E18 och tar dig till Mall of Scandinavia, Stockholm City eller Arlanda på cirka 20 minuter.

För dig som uppskattar naturen finns Järvafältets naturreservat på bekvämt promenadavstånd. Här väntar gröna strövområden, motionsspår och vackra vyer. Inom några minuter med bil når du också Görvälns Slott, Görvälnsbadet, Brukets skidbacke och Viksjö golfbana – perfekt för den aktiva livsstilen.

Det här är ett hem som har allt – ljus, rymd, komfort, föreningsförmåner och ett fantastiskt läge. Välkommen att uppleva din nya bostad på plats – den måste ses!

**Lägenhet**

Antal rum: 3 och Kök

Boarea: 80 kvm (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.

Våningsplan: 4, hiss: Ja

Andel av årsavgift: 1.4161 %

Övrigt: FÖRRÅD

Brf har 12 extra förråd att hyra ut. kostnad mellan 200-400 kr /mån beroende på stolek.

Gemensam tillgång finns till barnvagnsrum som finns i anslutning till husets entréer. Cykelrummen nås från Herculesgatan och från innergården.

TVÄTTSTUGA

I hobbyrummet finns en tvättmaskin för grovtvätt samt torkskåp för den som inte önskar den tvätten i lägenhetens egna tvättmaskin.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

Byggnadsår: 2015

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

Förening

Namn: Brf Svea Två

Adress: Herculesgatan 4, 17744 Järfälla

Antal lägenheter: 85

Antal lokaler: 3

Äkta/Oäkta förening: Äkta

Föreningens mark: Friköpt

Accepteras delat ägande? Ja

Accepteras juridisk person? Nej

Årsavgift/kvm (bostadsrättsyta): 946 kr

Energikostnad/kvm: 206 kr

Skuldsättning/kvm (upplåten med bostadsrätt): 12 280 kr

Räntekänslighet: 13 %

Allmänt om föreningen: FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen Svea Två, Organisationsnummer: 769627-7446.

Föreningen är en äkta förening som består av 85 st bostadsrätter och 3 st hyresrättslokaler.

Gemensamma utrymmen: Gym: Fullt fungerande med blandade redskap.

Spa: Bastu, dusch och relaxavdelning, egen toalett finns.

Hobbyrum: Arbetsbänk med diskho.

Grovtvättstuga: Tvättmaskin och torkskåp.



Utomhus: Innergård med plats för lek och umgänge. Här kan föräldrar till exempel anordna barnkalas om så önskas.

Dessa utrymmen nyttjas gratis av föreningens medlemmar samt nås och bokas via nyckeltagg.

Gym, bastu och spa har öppet på vardagar 07:00-22:00 samt helgdagar 09:00-22:00.

Gymmet nås både från gatan och trapphuset och är välutrustat med bland annat fria vikter, träningsbänkar, motionsmaskiner som cyklar, löpband och crosstrainers, kettlebells, fitnessbollar, TRX-band, ribbstolar mm. I anslutning till gymmet finns även dusch, WC och förvaringsskåp.

I hobbyrummet finns en tvättmaskin för grovtvätt samt torkskåp för den som inte önskar den tvätten i lägenhetens egna tvättmaskin.

Gemensam tillgång finns till barnvagnsrum som finns i anslutning till husets entréer. Cykelrummet nås från Herculesgatan och från innergården.

Innergården har en pergola med ett stort bord som dessutom kan förvandlas till pingisbord som de boende får nyttja. Föreningen har även en grill som får lånas genom styrelsen. På innergården finns även boulebana, lekplats och en klättervägg.

Vi har 12 extra förråd att hyra ut. kostnad mellan 200-400 kr /mån beroende på stolek.

Parkering: Föreningen har tillgång till 40 garageplatser varav 18st är elbilsplatser.

Samma gemensamma kösystem för bägge.

790 kr/mån för platsen, elkostnaden betalas direkt till Autocharge som tillhandahåller all service och support.

Kölistan kan ses på storholmens portal här. Det finns även samarbete med grannföreningen som brukar kunna erbjuda platser, styrelsen@sveaett.se

Man kan även hyra på plantagen via Q-park.

TV och bredband: Brf Svea Två har kollektivt bredband (ingår i avgift) till samtliga i boendet med hastighet 1000/1000 Mbit/s från Bahnhof. TV/Telefoni ingår ej i avgiften och tecknas av medlemmen separat. Parabol ej tillåtet.

www.bredbandsval.se

Föreningens renoveringar: – Laddstolpar för elbilar i garage

– IMD (gemensam el)

– Förbättringar på innergård (stenplattor, soldäck)

– Solcellsanläggning på 64kw (Installerad mars 2023)

Utbyte av lysrör 2024

Stamspolning 2023

Installation av solceller (64 KW) 2023

Slutfört arbete med installation av skalskyddet 2022

Byte av bokningssystemet för SPA och grovtvätt för service 2022

Installation av IMD-system för gemensam el. 2022



OVK- besiktning samt rensning av ventilation 2022
Plattsättning på innegård 2022

Övrigt: EL & VATTEN

EON är elleverantör och elnäsavtal tecknas med dem. Elförbrukningsavtal kan tecknas med valfri leverantör. Varje lägenhet är utrustad med en elmätare där förbrukning kan avläsas.

Föreningen tillämpar en enhetsmätning för varmvatten som betalas på månadsavin en gång per kvartal och innebär att den boende endast betalar för sin egna förbrukning.

Varje lägenhet är utrustad med en matavfallskvarn i köket vilket innebär att matrester kan slängas och malas ner direkt i diskhon.

Besök gärna föreningens hemsida: <https://sveatva.se/>

Ekonomi

Pris: 2 995 000 kr Utgångspris

Avgift: 6 003 inkl. värme, bredband (1000/1000 mbit/s), bostadsrättstillägg och kallvatten.

Driftskostnad

Elförbrukning: 4 800 kr

VA-förbrukning: 2 400 kr

Driftskostnader: 7 200 kr/år

Kommentar till driftskostnader: Obligatoriska tillägg avser . Hemförsäkring tillkommer. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Pantsättning: Bostadsrätten är pantsatt. Inga lån att överta.

Bankkontakt: Swedbank Järfälla AB

Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse

Närområdet:

Barkarbystaden

Barkarby är den del i Järfälla kommun som växer mest - framför allt genom den nya stadsdelen Barkarbystaden. När allt står klart kommer området ha 18.000 nya bostäder, 140 kvarter och 10.000 nya arbetsplatser. Satsningen innebär att det om några år kommer att vara västra Stockholms nya knutpunkt. Redan idag har Järfälla utsetts till "bästa pendlarkommun" av Dagens Nyheter. Direktbussar går till Kista och Sollentuna och pendeltåget tar dig till city på 15 minuter. En ny pendel- och regionalstågsstation samt tunnelbana beräknas stå klar 2026 . I Barkarby finns en direkt närhet till såväl natur, arbete, skolor, kultur och service. Dessutom har Barkarby Handelsplats ett enormt utbud av allt inom shopping och storköp.



I Järfälla finns kommunala förskolor, föräldra- och personalkooperativ, aktiebolag, föreningar och en stiftelse. Järfälla har en fristående och fem kommunala gymnasieskolor med olika inriktningar. För mer information om detta se www.jarfalla.se

Det är lätt att ta sig till och från Järfälla kommun. Från Barkarbystaden tar du enkelt buss 550 från Stora Torget till Barkarby station, det tar endast 7 minuter. Du kan även ta buss 175 till Akalla för tunnelbana. Från Barkarby tar det ca 15 minuter med pendeltåg eller bil till Stockholms centrum. E18 och Mälarbanan går genom hela kommunen och det är nära till både Arlanda och Bromma flygplats. För att se bästa resväg se www.sl.se. 2026 kommer även tunnelbanan att börja gå. För mer information om tunnelbanan klicka in på: <https://www.nyatunnelbanan.sll.se/sv/barkarby>

En av Barkarbystadens tillgångar är närheten till vackra naturområden och ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Här finns strövområden, Västra Järvafältet naturreservat och Säby gård. I Järfälla kommun finns även ishall, tennishall, simhall, friluftsbad, skidbacke, golfbana, utegym, motionsspår och ridskola.

I kommunen finns ett starkt kulturinriktat föreningsliv, stora satsningar på barn- och ungdomskultur samt bibliotek i alla kommundelar. Invigt sen 2022 finns Barkarby BAS som är en ny kreativ mötesplats för näringsliv, utbildning, kultur, idrott och hälsa. Består av 20 000 kvm vård, utbildning och kultur. Här finns redan Almaklinikens vårdcentral, Friskis&Svettis, Järfälla teoretiska gymnasium, bibliotek, Konsthall, Blackbox, med mera. Miljöcertifiering BREEAM Very good.

Barkarbystaden har ett stort utbud av shopping, caféer och restauranger. Området angränsar till Barkarbys handelsplats, Stockholm Quality Outlet och IKEA. Dessutom har du närheten till Jakobsbergs centrum med över 100 butiker, biograf och flera restauranger.

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 21 augusti 2025

Underskrift Köpare
Järfälla den 21 augusti 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 "ånga" 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/