



Forsbacka, Gävle

Mariagatan 38

Området

Gävle

I Gävle kan du välja att bo vid stadens kustlinje med havet som granne eller vårt inland som bjuder på skogar och ängar. Centrum delas av Gavleån som rinner genom hela stadskärnan.

Gävle är södra Norrlands metropol med sina dryga 100 000 invånare. Staden besitter rikligt med kultur, både via idrottsföreningarna Brynäs IF och Gefle IF, men också via biografer och det nya kulturhuset.

De centrala delarna präglas av ett stort utbud av restauranger, gallerior samt butiker. I centrum återfinns även kommunikationscentrum för både tåg och buss. Gavleån delar av de centrala delarna i norr och söder. Norr besitter mycket charm och är stadens sekelskiftespalats.

Söder pulserar av liv med rikligt utbud av restauranger och fik i omtyckta Söderbacken.

Utanför centrum återfinns de natursköna delarna med åkrar och fält samt vackra promenadstråk, dessa återfinns både via hälsans stig och kustleden.

Gävle är mest berömt för den gigantiska julbocken som placeras centralt varje år, och lockar besökare från hela världen.

Denna gröna oas är tillsammans med Stadsträdgården en av Sveriges största stadsparker. Boulognern, som parken kallas i folkmun, karakteriseras av högvuxna tallar, ängsmarker och närheten till Gavleån. I parken kan du strosa runt, vila, njuta av picknick på stora gräsytor, ta ett dopp i vattnet, grilla, spela bangolf- och beachvolleyboll.



Milles änglar &
Gävle konserthus.



Ansvarig mäklare

Julius Tjärvar

Med ett genuint intresse för relationer och fastigheter var fastighetsmäklaryrket ett givet val. Nöjda kunder är min högsta prioritet, därmed ger jag alltid allt för att kunderna skall rekommendera mig.

Efter att ha avslutat studierna vid Högskolan i Gävle är det en ynnest att få arbeta med det yrke jag strävat efter och drömt om sedan barnsben. Varje bostadsaffär är unik, precis som du och jag, därmed är inga affärer för krångliga, utan vissa kräver mer omsorg. Med ett genuint människointresse och ett empatiskt och ärligt förhållningssätt är mitt mål att guida dig genom ditt livs största affär. Med hjälp av Fastighetsbyråns verktyg och stort engagemang skall bostadsaffären bli en trygg process.

070-456 90 10
julius.tjarvar@fastighetsbyran.se



Välkommen till Mariagatan 38, Forsbacka, Gävle

Välkommen till denna rymliga familjevilla i belägen i lugna kvarter i omtyckta Forsbacka. Den friköpta bostaden är från 1981 och erbjuder en boyta på 130 kvadratmeter fördelat på 4 rum, varav 3 sovrum. Här finns även möjlighet att parkera bilen i det egna garaget, samt ytterligare utrymme på uppfarten. För den som älskar att bada och koppla av finns både en Storsjön en kort promenad bort och ett portabelt spabad att njuta av på tomten.

Varmt välkomna!

Utgångspris 2 575 000 kr
Antal rum 4 varav 3 sovrum
Byggnadsår 1981
Boarea 130 kvm (Areakälla:
Taxeringsinformation)
Tomtarea 539 kvm
Adress Mariagatan 38
Webbnummer 2090-21846
Ansvarig mäklare

Julius Tjärvar 070-456 90 10
julius.tjarvar@fastighetsbyran.se



























OBJEKTSBESKRIVNING

Mariagatan 38

ALLMÄNT

Området runt bostaden bjuder på en trädgård med gräsmatta och en uteplats där man kan umgås och njuta av utomhuslivet.

- Solceller
- Vattenburen värme genom luftvattenvärmepump.

Sammanfattningsvis erbjuder denna bostad i Forsbacka, Gävle, en härlig mix av bekvämlighet och avkoppling med sina generösa ytor, eget garage samt grönskande tomt.

- Nyisolerad vind.
- Elbilsladdare finns installerad.

HALL Rymlig hall med klinkergolv, avhägning direkt till vänster.
Golvvärme.

KÖK Väl tilltaget kök med utrymme för matplats.
Stilrena vita luckor och fullstor kyl/frys.

GROVENTRÉ Groventré i anslutning till köket utrustat med tvättmaskin/torktumlare samt värmeanläggningens innedel.

VARDAGSRUM Stort vardagsrum med utgång till det inglasade uterummet samt den trevliga tomten.
Parkettgolv och målade väggar i smakfulla kulörer i kombination med en fondvägg.

BADRUM Badrum i anslutning till hallen renoverat cirka -00.
Utrustningen består av dusch, WC, kommod samt handduksstork

ÖVRE PLAN

BADRUM Rymligt badrum i äldre utförande utrustat med badkar, WC samt tvättställ.

SOVRUM 2 Väl tilltaget sovrumsrum med klädkammare
mitten mellan sovrumsrum 2 och sovrumsrum 3.



SOVRUM 3 Väl tilltaget sovrumsrum med klädkammare
mitten mellan sovrumsrum 2 och sovrumsrum 3.

ALLRUM Rejält allrum med heltäckningsmatta. Kan delas av till ytterligare ett sovrumsrum om önskat.

PLANLÖSNING

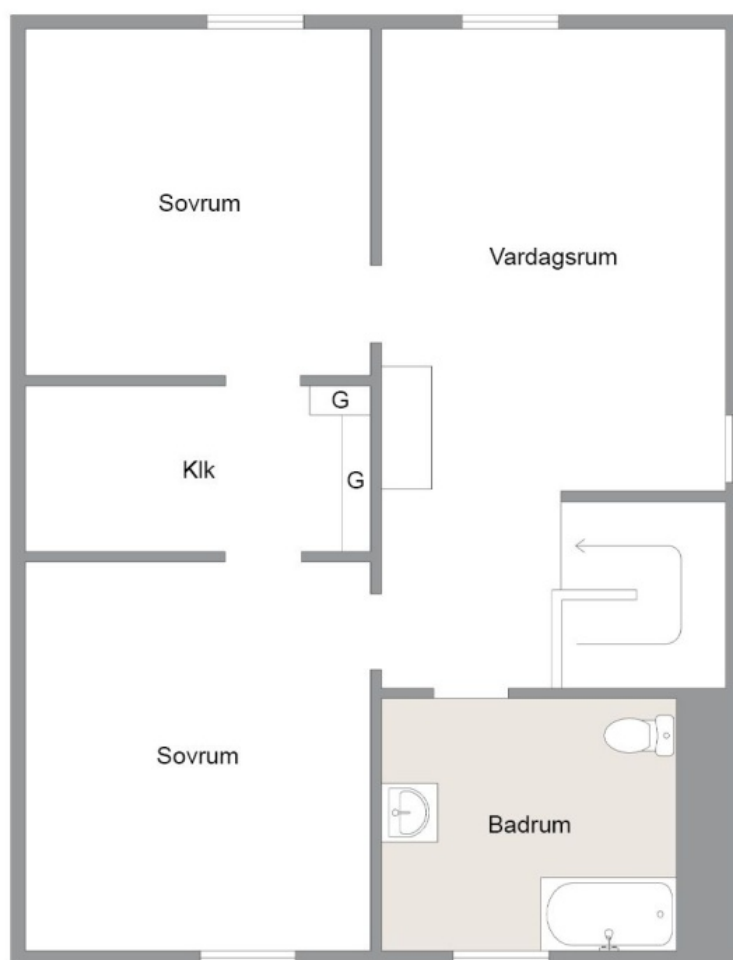
Entréplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

PLANLÖSNING

Övre plan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma



Frågelista

Säljaren ansvarar för den lämnade informationen nedan, även om uppgifterna är lämnade av någon annan som t.ex. ombud via fullmakt, nära släkting, god man eller dylikt. Uppgifterna är inte en garanti för att fel inte kan förekomma. Köparen bör vara medveten om att nedan angivna fel/misstankar om fel vanligtvis inte kan återopas av köparen som fel i fastigheten i efterhand. Köparen har uppmanats att noggrant undersöka fastigheten.

Fastigheten Gävle Forsbacka 32:3 med adress Mariagatan 38, 81841 Forsbacka

Allmänt om fastigheten

Förvärvat år? 1996

Finns nödvändiga bygglov? ☐ Nej ☐ Ja ☒ Vet ej

Känner du till om fastigheten belastas av några servitut eller andra nyttjanderätter som inte är inskrivna i fastighetsregistret? Nej

Hur många nycklar finns det totalt till byggnaden/byggnaderna? 3 nycklar till ytterdörren, 3 st till garaget och 4 st till altan- och tvättstugedörr.

Renoveringar

Har ni renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? ☐ Nej ☒ Ja

Ange vad som är renoverat samt när Toaletter, kök, sovrum, vardagsrum, hall.

Har ni anlitat fackman för ovan angivna åtgärder? ☐ Nej ☒ Ja

Kommentar Till badrummen

Om våtutrymmen renoverats, finns våtrumsintyg? ☐ Nej ☐ Ja ☒ Vet ej

Fastighetens skick

Har ni under tiden ni ägt fastigheten uppmärksammat något av följande:

Misstanke om fuktskada/mögelangrepp/rötskada eller liknande? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med dränering/fuktskydd? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med elsystem? ☒ Nej ☐ Ja

Dålig vattenkvalité? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med vattentillgång? ☒ Nej ☐ Ja

Problem med avloppssystem? ☒ Nej ☐ Ja

Om eldstad finns, har ni upptäckt eller misstänkt några sprickor eller andra problem med skorstenen eller eldstaden? ☒ Nej ☐ Ja

Andra fel/brister på fastigheten eller annat som kan tänkas vara av betydelse för köpare? ☒ Nej ☐ Ja

Anmärkningar från byggnadsnämnd, miljöförvaltning, sotare etc. avseende oljetank, ventilation, ledningsnät, eldstäder, rökgångar etc.? ☒ Nej ☐ Ja

Frågelistan besvarades 2025-07-17 av Patrik Mattias Jalo Zetterström



BYGGNAD

ANTAL RUM 4 varav 3 sovrum

BOAREA 130 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

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.

BYGGNADSTYP 1 1/2-plansvilla

BYGGNADSÅR 1981

TAK Betongpannor

FASAD Trä

GRUNDLÄGGNING Betongplatta på mark

FÖNSTER Kopplade 2+1 isolerglasfönster

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Luft/vatten-värmepump, luft-värmepump

VENTILATION FTX-ventilation

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2025 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 111 kwh/kvm

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Forsbacka 32:3

ADRESS Mariagatan 38

TOMT 539 kvm, Friköpt, Friköpt trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 1 668 000 (år 2021)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 1 360 000

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 308 000

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, bebyggd

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om
Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT MM Andel i samfällighet/GA:GÄVLE FORSBACKA GA:3

PLANBESTÄMMELSER ETC stadsplan

GENOMFÖRANDETID 1992-06-30

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 575 000 kr

PANTBREV Totalt 1 011 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 33 900 kr/år

Med 3 personer i hushållet:

Elförbrukning: 19 000 kr

Renhållning: 2 600 kr

Försäkring: 5 300 kr

Väg samf: 7 000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

ELFÖRBRUKNING 9 500 kWh/år

KOMMENTAR Vattnet ingår i samfällighetsavgiften!

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

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Efter överenskommelse.

SÄLJAREN BERÄTTAR Vi var en växande familj med små barn när vi köpte huset och det är ett perfekt område för lek utan genomfartstrafik. Närheten till förskola och skola är mycket värd. Även närheten till Storsjön är underbar, med badplatsen på Laduholmen som är toppen.

Huset bjuder på härliga uteplatser på både fram- och baksida och en alldeles lagomt stor gräsmatta för lek och umgänge.

Inne finns möjligheter till förändringar om så önskas då det kan öppnas upp mellan sovrum och vardagsrum på nedre plan, och på övre plan kan byggas till ett sovrum om behovet finns.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Vid Storsjön, mittemellan Gävle och Sandviken, ligger Forsbacka. I bruksorten med anor från 1800-talet bor ca 2000 invånare i lägenheter, radhus och villor.

De goda kommunikationerna gör att många arbetspendlar till Gävle, Sandviken eller Valbo. Området är barnvänligt och attraktivt med sin närhet till sjöliv. Ortens centrum är beläget där Storsjön rinner ut i Gavleån.

Här finns bibliotek, livs, mack, värdshus och restauranger. I området vid herrgårdsparken och forsarna finns delar av det gamla järnverkets fabriksbyggnader fortfarande kvar.

SKOLOR OCH BARNOMSORG I Forsbacka finns förskolan Lergöken samt grundskolan Forsbacka skola för årskurs 1-6. Högstadiet finns i angränsande stadsdel.

KOMMUNIKATION X-trafik har kollektivtrafik i stadsdelen i form av buss.

NATUR OCH FRITID Forsbacka erbjuder även en mycket fin badplats samt en trevlig småbåtshamn.

KULTUR OCH NÖJEN Under sommarkvällarna samlas många vid Laduholmen på torsdagar för att dansa och lyssna på liveband.

Från Forsbacka avgår turbåten M/S Emma som kan ta dig över Storsjön med guidad tur. Slutdestinationen är Strandbaden i Årsunda, där det finns café, restaurang samt olika aktiviteter.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Matvaruaffär och pizzeria finns i centrum.
Forsbacka Wärdshus.

ANSVARIG MÄKLARE

JULIUS TJÄRVAR 070-456 90 10

MEJL julius.tjarvar@fastighetsbyran.se

Bostadsbyte i tankarna?

Ett nytt boende innebär oftast en stor förändring. Om du gör bostadsaffären via Fastighetsbyrån, och låter oss hjälpa dig med bolånet, får du just nu ett extra förmånligt erbjudande.

Det här får du:

- 1 månads räntefritt bolån
- 6 månaders kostnadsfritt handpenningslån
- 3 månaders kostnadsfri personförsäkring

Erbjudandet gäller till och med 30 april 2026.

Scanna QR-koden för att
läsa mer om erbjudandet
eller kontakta oss.



Har du frågor eller funderingar? Hör av dig!

Försäkringen förmedlas av Swedbank. Försäkringsgivare är Swedbank Försäkring AB.

Räkneexempel bolån:

- Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 3,99 % ränta (3 mån bunden, listränta senast ändrad 2025-06-19), med rak amortering återbetalningstid 50 år, effektiv ränta: 4,06 % (ej Nyckelkund 4,07 %).
- Första månadsbetalningen inklusive amortering är 4 992 kronor, sista månadsbetalningen inklusive amortering är 1 672 kronor, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 999 163 kronor. Antalet avbetalningar är 600 stycken.

Exemplet bygger på månatliga aviseringar, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad, förutsatt att du är Nyckelkund och aviseras digitalt. För ej Nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 650 kronor. Vid postala avier tillkommer en kostnad på 45 kronor i aviavgift. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du till exempel har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad.

Räkneexempel för räntefritt handpenningslån: Ett handpenningslån för max 10 % av köpeskillingen erbjuds räntefritt under löptiden om sex månader. Återbetalas i sin helhet senast per tillträdesdagen och inte senare än sex månader från lånets utbetalande. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.



Att låna kostar pengar!

Om du inte kan betala tillbaka skulden i tid riskerar du en betalningsanmärkning. Det kan leda till svårigheter att få hyra bostad, teckna abonnemang och få nya lån. För stöd, vänd dig till budget- och skuldrådgivningen i din kommun. Kontaktuppgifter finns på konsumenterket.se.

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, 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, bestämd 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 överlåtelser.

OBJEKTSBESKRIVNING 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 underlaget 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 köpekontraktet. 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 fastighet 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, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

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. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

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 FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för 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. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ängra" köpet.

SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet 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 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? I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen 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 skadas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

VEM ANSVARAR FÖR FEL? Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet 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 på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan 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 dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan 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 dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten 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.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

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 uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

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 brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag 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 (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, 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 är 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 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.

KUNDOBUDSMAN 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 förjupade 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 Gävle

Nygatan 27, 80320 Gävle, 026 - 51 59 10, fastighetsbyran.com/gavle

Julius Tjärvar, 070-456 90 10

julius.tjarvar@fastighetsbyran.se

2025-10-08 12.17