

Fastighetsbyrån



FISKARE GUSTAVS VÄG 25
SKÄRGÅRDSSTAD

BESIKTIGAD



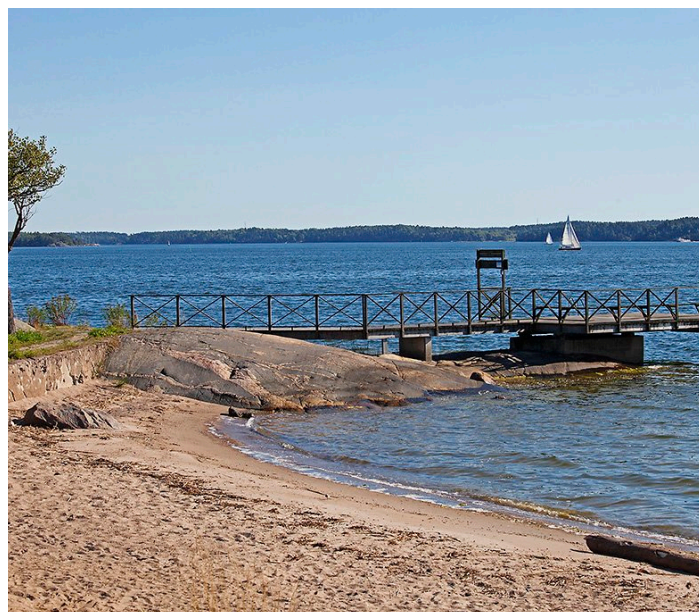
RASMUS DEGARD

Jag har själv bott i Åkersberga sedan 2010 och varit på Fastighetsbyrån Åkersberga sedan 2016. Jag trivs väldigt bra i kommunen. Har stor lokalkännedom och ett brett nätverk.

Återkoppling är en av de viktigaste delarna i processen!

Jag arbetar som fastighetsmäklare i Österåker/Vaxholm med tidigare erfarenheter som egen företagare inom service och sälj i Event- och artistbranschen där jag byggt upp förmågan att kunna ta människor på rätt sätt i olika lägen. Jag har även jobbat många år inom omsorgen som gett mig stor förståelse och respekt för livets alla olika situationer. Att byta, köpa eller sälja bostad är en av livets största affärer och min uppgift är att göra det till en trygg och positiv upplevelse för såväl säljare som köpare. Jag guidar er med trygg hand genom denna process med ett professionellt bemötande, stort engagemang och en hög tillgänglighet.

Som en del av Fastighetsbyrån som med råge är den största aktören på marknaden i Österåker så kommer jag på ett eller annat sätt i kontakt med i stort sett ALLA som letar nytt boende i kommunen.



VÄLKOMMEN TILL SKÄRGÅRDSSTAD FISKARE GUSTAVS VÄG 25 ÖSTERÅKER

På lugn återvändsgata hittar ni denna välplanerade, representativa villa med spännande arkitektur, generös takhöjd och underbart söderläge med havsutsikt. Insynsskyddat från grannar mot skogen. Bergvärme med vattenburen golvvärme och täljstenskamin, vackert ryggåstak. Promenadavstånd till badplats och tennisbanor via en stig på husets baksida. Närhet till möjlig båtplats, båtklubb, bastu vid havet via samfälligheten, segelskola, sandstrand med klippbad och vacker natur.

UTGÅNGSPRIS 5 495 000 KR **ANTAL RUM** 5 VARAV 3-4 SOVRUM
BOAREA 180 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **BIAREA** 17 KVM
TOMTAREAL 1556 KVM **ADRESS** FISKARE GUSTAVS VÄG 25

ANSVARIG MÄKLARE

RASMUS DEGARD 08-540 666 00, 070-790 33 75
RASMUS.DEGARD@FASTIGHETSBYRAN.SE



ENTRÉHALL Välkomnande ljus hall med plats för avhängning och dubbla garderober. Vacker entrédörr med sidoljus. I anslutning till entrén finns tvättstugan, med groventré även från kortsidan av huset, härifrån når man även till den vackra vinterträdgården.

ALLRUM/SOVRUM Ljusdränkt rum med stora fönsterpartier som idag används som allrum. Kan enkelt göras om till sovrumsrum. Parkettgolv, vitmålad trappa i burspråk till övre plan

SOVRUM Trevligt sovrumsrum med garderober, vitmålade väggar och parkettgolv

SOVRUM / UTHYRINGSDEL Det här rummet har många möjligheter. Behöver ni fler sovrumsrum så kan detta rum delas till två mindre sovrumsrum. Det som idag är en rymlig garderob med skjutdörrar är förberett för pentry så man kan enkelt göra om till en egen liten lägenhet för stora barn eller uthyrning. Eller behåll rummet som det är och du har ett rymligt sovrumsrum med egen ingång och WC. Laminatgolv, målade väggar i en mörkgrå modern nyans.





VINTERTRÄDGÅRD En helt fantastisk vinterträdgård med klinkergolv och fönster från golv till tak. En takhöjd på ca 5 meter. Här kan man bygga sitt egna lilla paradiset med allt från små odlingar till stora exotiska träd. En förlängning av sommaren, ett rum för kreativitet, ett rum för avslappning, helt enkelt ett fantastiskt rum fullt av möjligheter. Med en mindre ansträngning kan man byta ut ett fönster och sätta in en dörr för access utifrån om så önskas.

vinterträdgården. I tvättstugan finns klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänkar, tvättho, förvaringsskåp och gott om plats för klädvård och förvaring, här finns dessutom wc, tvättställ och dusch.

TVÄTTSTUGA / GROVENTRÉ / BADRUM I

anslutning till entrén finns tvättstugan, med groventré även från kortsidan av huset, härifrån når man även till den vackra





ÖVERVÅNING

KÖK Knytpunkten - När du kommer upp för trappan möts du av ett fantastiskt rum med magisk rymd, generös takhöjd med ryggåstak och fönster i flera väderstreck. En slående havsutsikt. Öppen planlösning som är perfekt för sociala tillställningar där kök, matsal och vardagsrum flyter samman på ett härligt sätt. Det moderna köket har luckor i en vacker grå nyans. Köksö i mitten med gott om förvaring och extra bänkyta, platsbyggt tilluftsventilerat skafferi. Påkostad maskinpark från Miele och Bertazzoni. Vackert och praktiskt ljus klinkergolv i köket som övergår smakfullt till parkett i matsal och vardagsrum.

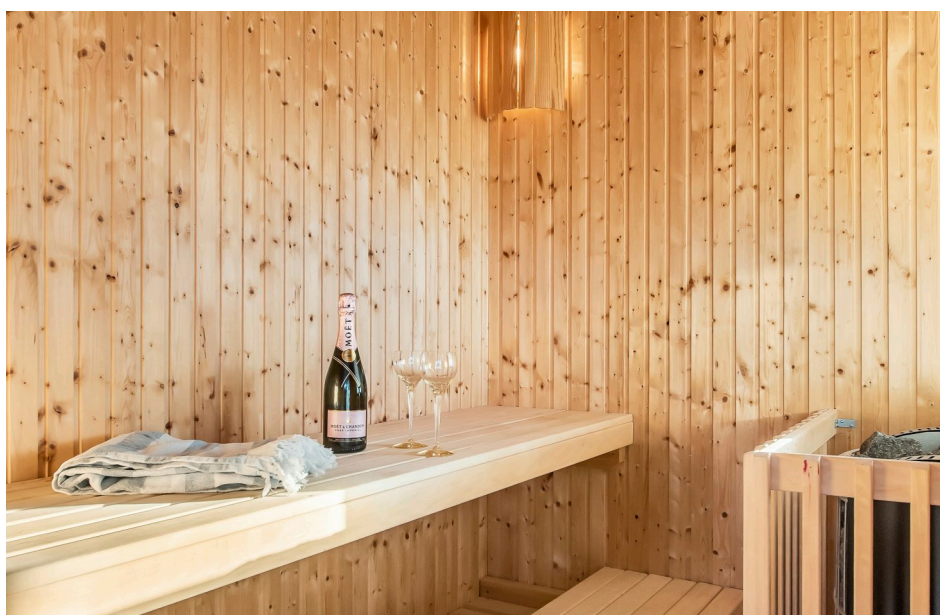
Spotlights i taket för gott arbetsljus eller mysig stämning.

MATSAL/VARDAGSRUM Fantastiskt vardagsrum med direkt anslutning till både kök matplats med utrymme för ett väl tilltaget bord. Här kan man gärna dröja dig kvar i många timmar efter middagen då man har hela den sociala ytan runt omkring sig samt den slående havsutsikten. Täljstenskaminen är strategiskt placerad som värme och stämmningshöjare för det för både kök, matplats och vardagsrum. Huset är utrustat med två stora balkonger i olika väderstreck för att kunna ta vara på dygnets alla soltimmar.





BAD/DUSCH/BASTU Från vardagsrummet tar du dig till ett rymligt badrum med bastu och slående utsikt över Isättravikens vatten. Här finns wc och handfat i kommod, duschhörna och stort hörnbubbelbadkar. Gott om ljusinsläpp från stora fönster. Klinkergolv och kaklade väggar. Från badrummet kommer du via loftgång förbi vinterträdgården ut på en av husets balkonger där man kan sitta i kvällssolen och svalna efter en bastu.

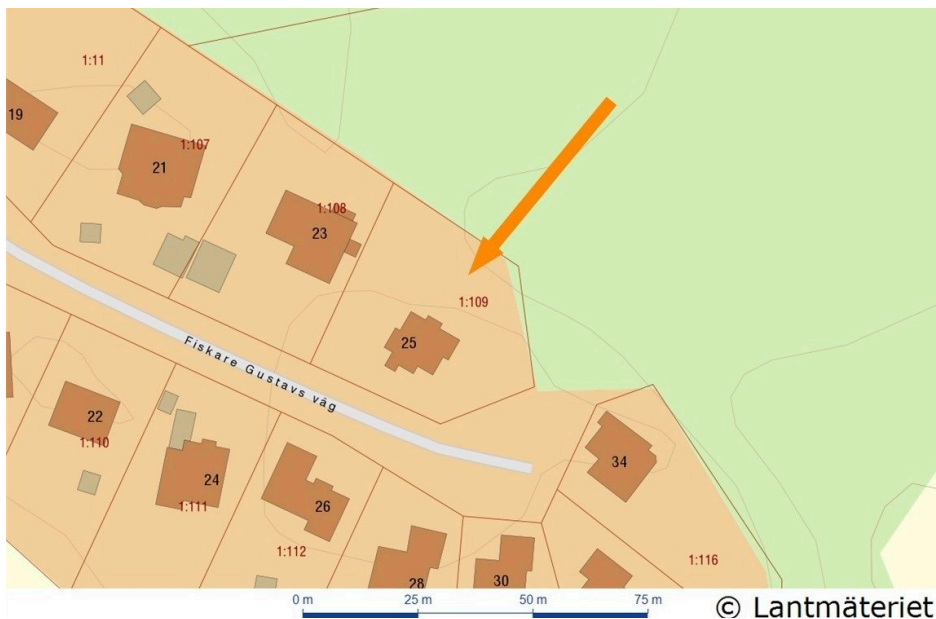


SOVRUM Stort härligt sovrum med vacker utsikt mot rogivande natur, fransk balkong i nordostläge. Med naturens lugnande ton utanför fönstret är detta ett optimalt rum för att finna bästa ro och sova gott

TOMT/BALKONG/UTEPLATS/PARKERING Två soliga balkonger med slående havsutsikt och ogenerat läge, här finns solmöjligheter från tidig morgon till sen kväll. Balkongerna är generösa och rymmer gott om plats för både loungemöbler, solstolar och matbord. Gott om plats att bygga ut stor trädäckad altan över berget. Fantastisk tomt med bästa söderläge, trädgården är helt insynsskyddad av hög ligusterhäck. Den stora trädgårdstomten inbjuder till

lek, här finns gräsytor, fruktträd och skog. Tomten bjuder på tre olika sorters äppelträd, hallon, vinbär, samt både fläder och rosa fläder att göra saft på. Det finns även körsbärsträd, tre prydnadskörsbär, silverpäron, japanska lönnar, rhododendron, smultronjasmin, en pärlbuske, pioner, hortensia och olika perenner. Med skogen som närmsta granne erbjuds fullt av blåbär, svamp och lingon på baksidan, där det även finns en stig som leder till badplatsen. Parkering: Gott om plats för flera bilar att parkera på uppfarten där det finns plats för ett rymligt garage eller carport.





NEDAN HÖGER
Tomtkarta



Planlösning Entréplan

Entréplan



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

 Planlösning Övre plan

Övre plan

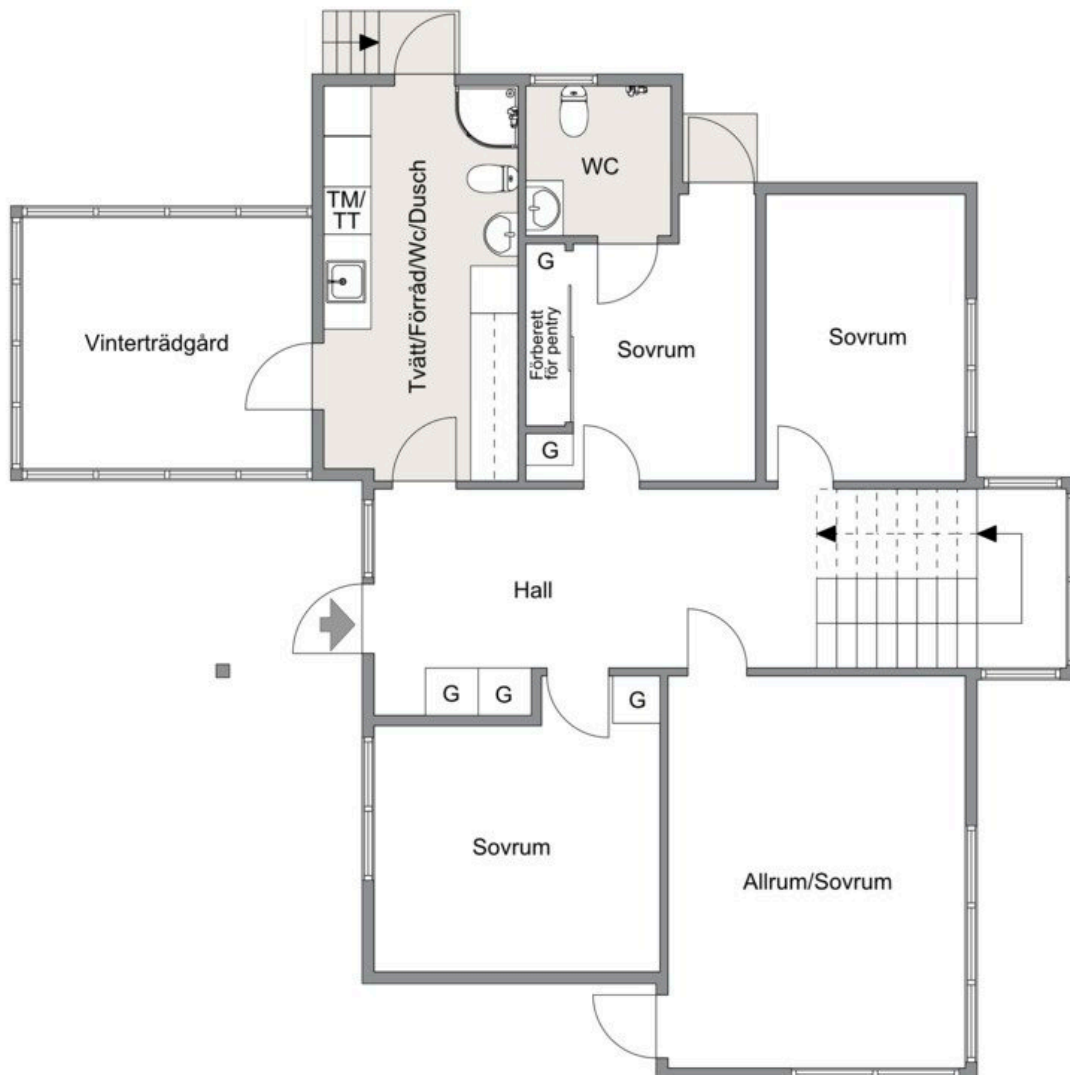


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Alternativ Planlösning Entréplan

Alternativ lösning på entréplan



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



Byggnad

ANTAL RUM 5 varav 3-4 sovrum

BOAREA 180 kvm (Arealkälla: Taxeringsinformation)

BIAREA 17 kvm

KOMMENTAR AREA Bitytan avser vinterträdgården

BYGGNADSTYP 2-plans villa

BYGGNADSÅR 2004 Ombyggt 2005

TAK Papp (2007)

BJÄLKLAG Trä

FASAD Trä

UTV. PLÅTARBETE Lackerad plåt

GRUNDLÄGGNING Krypgrund

FÖNSTER 2-glas isolerglas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Bergvärmepump vattenburen värme

VENTILATION Mekanisk (endast frånluft)

BESIKTIGAD Denna fastighet är besiktigad. Besiktningensprotokollet som finns tillgängligt hos mäklaren ger information som är en viktig del i de överväganden en köpare ska göra. Som slutgiltig köpare har du också möjlighet att få en kostnadsfri genomgång av protokollet på telefon med besiktningensmannen. Denne kan svara på frågor och redogöra för besiktningens alla delar. Vill du ha en genomgång på plats i huset så kan du få det mot en mindre kostnad.



Fastighet

FASTIGHETSBECKNING Österåker Marsättra 1:109

ADRESS Fiskare Gustavs väg 25, 184 70 Åkersberga

TOMT 1556 kvm, friköpt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 4 003 000 kr (år 2018)

TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD 2 768 000 kr

TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK 1 235 000 kr

TAXERINGSKOD 220 Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVICUT MM Andel i samfällighet/GA:

ÖSTERÅKER MARSÄTTRA GA:1

ÖSTERÅKER ÖVERSÄTTRA GA:3Last, Avtalsservitut: Vägändamål

PLANBESTÄMMELSER ETC Detaljplan

GENOMFÖRANDETID 2004-10-24



Ekonomi

UTGÅNGSPRIS 5 495 000 kr

PANTBREV Totalt 3 818 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 36 606 kr/år

Med 5 personer i hushåll:

Elförbrukning: 21 460 kr.

Renhållning: 1 896 kr.

VA-förbrukning: 8 000 kr.

Väg- och samfällighet: 5 000 kr.

Sotning: 250 kr.

KOMMENTAR Fastigheten har även en påkostad fullvärdes försäkring om 11.136:-/år

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



Övrigt

ÄGARES NAMN Yehoyakim Joakim Levi Nygren, Fredrica Glatstein

ÖVRIGT Bitytan avser den fantastiska vinterträdgården, ett uterum med underbart ljusinsläpp via fönster från golv till tak. Rummet har komfortvärme i golvslingor via bergvärme. Ett rum för odling, avkoppling eller sociala stunder. En utvändig trapp leder ner till ett krypgrundsutrymme med mer än full ståhöjd, ena delen av krypgrunden fungerar som pannrum för bergvärmepumpen med ytterdörr och gjuten platta på marken

Ansluten till fibernät 1000 Mbit/s.

Lycka till i sökandet efter ny bostad!

NÄR DU HITTAT DRÖMBOSTADEN KAN VI ERBJUDA*:

Två räntefria månader på **BOLÅN**

Tre månader **KOSTNADSFRI HEMFÖRSÄKRING**

KOSTNADSFRIIT HANDPENNINGSLÅN

Kostnadsfritt första året för **NYCKELKUND**

*Erbjudandet gäller dig som köper bostad via Fastighetsbyrån och tar bolånen i Swedbank fram till 30 juni 2019 och sedvanlig kreditprövning görs.

Som kund hos Swedbank kan du söka lånelöfte via Internetbanken eller deras app. Du kan också göra en kalkyl och räkna på din boendekostnad via swedbank.se/boende.

Har du frågor kring erbjudandet ring Swedbank på 0771-60 65 07. Om du inte är kund i Swedbank i dag så kan du scanna QR-koden till höger eller besöka ett av Swedbanks kontor så hjälper de dig.

Varmt välkommen till Swedbank!



INFORMATION OCH EXEMPEL

Räkneexempel för räntefritt handpenningsslån

Ett handpenningsslån erbjuds räntefritt i 6 månader och för max 10 % av köpeskillingen vid slutfinansiering i banken. Ett lån på 100 000 kr till 0,00 % ränta (rörlig 170701) med rak amortering, återbetalningstid på 6 månader, aviseringsavgift 0 kr och uppläggningsavgift 0 kr ger en effektiv ränta på 0,00 %. Totalt belopp att betala under lånets löptid: 100 000 kr och antal betalningar är en (1). Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.

Nyckelkund

Ordinarie pris för Nyckelkund är 39 kronor per månad. Ordinarie årsavgifter om tjänsterna köps separat: Internetbanken med betaltjänst 175 kr, Bankkort 250 kr, Betal- och kreditkort MasterCard 195 kr, ID-skydd 150 kr. Kortutgivare och kreditgivare är Entercard Group AB, Swedbank är kreditförmedlare. Avgifter och kostnader kan tillkomma vid användning av tjänsterna. Tjänsten ID-skydd tillhandahålls av Affinion International AB som Swedbank samarbetar med.

Vid ansökan om betal- och kreditkort Mastercard görs sedvanlig kreditprövning.

Hemförsäkring

Vi erbjuder hemförsäkring kostnadsfritt i tre månader vid nytecknande av helårsavtal. Försäkringsgivare är Tre Kronor Försäkring AB.

Räkneexempel för bolån

Ett lånebelopp på 1 000 000 kronor, till 2,25 % ränta (3 mån bunden per 2018-12-28), med rak amortering, återbetalningstid 50 år ger en effektiv ränta på 2,27 % (ej nyckelkund: 2,37 %). I detta exempel tas inte hänsyn till två månader räntefria bolån. Valutakursförändringar kan komma att påverka beloppen som du ska betala om du t.ex. har inkomst i annan valuta än lånet. Lånet förutsätter att säkerhet lämnas i form av pant i bostad. Första månadsbetalningen inklusive amortering är 3 542 kr, totalt belopp att betala om räntan är oförändrad under lånets löptid är 1 563 438 kr. Antalet avbetalningar är 600 stycken. Exemplet bygger på månatliga aviserings, utan uppläggningsavgift eller aviseringskostnad (detta förutsätter att du är nyckelkund och aviseras digitalt). För ej nyckelkund tillkommer uppläggningsavgift på 0,25 % av lånebeloppet (lägst 650 kr, högst 6 000 kr) samt 45 kr i aviavgift vid postala avier. Erbjudandet gäller efter sedvanlig kreditprövning.



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 köpebeloppet. 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.

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 upprättas 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. Ansvar 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 upplöst 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. Trånga 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 köparens att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungna att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter

till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns 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. 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 "ångra" 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 ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klagör 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 regler 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 reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du 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. 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 yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, 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 besiktigad-paket. Kontaktpuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

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 under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet 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.

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 hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte 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 är 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. Nedan redovisas den ersättning mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Anticimex/OBM Energideklaration - Enskild mäklare kan erhålla upp till 320 kr.

Anticimex Försäkringar Dolda fel försäkring - Mäklaren erhåller ingen ersättning.

Hemnet Internetannonsering - Enskild mäklare kan erhålla upp till 840 kr.

Samtliga samarbetspartners och tjänster redovisas på www.fastighetsbyran.se.

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. Kundombudsmanen 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.se/integritetspolicy



FASTIGHETSBYRÅN ÅKERSBERGA

BERGAVÄGEN 8A

184 30 ÅKERSBERGA

TEL 08-540 666 00

[FASTIGHETSBYRAN.SE/AKERSBERGA](https://www.fastighetsbyran.se/akersberga)

ANSVARIG MÄKLARE RASMUS DEGARD

TEL 08-540 666 00, 070-790 33 75

MEJL RASMUS.DEGARD@FASTIGHETSBYRAN.SE