

FJELKNEERS

by widerlöv 

Djurklouvägen 7

BROMMA - SMEDSLÄTTEN

BOSTADSFAKTA

Adress:	Djurklouvägen 7
Område:	Bromma - Smedslätten
Boarea:	139 kvm
Biarea:	66 kvm
Tomtarea:	640 kvm
Pris:	15 100 000 kr/bud



Lisa Rutberg Madsen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

lisa@fjelnkners.se

0707-79 00 36







VÄLSKÖTT 20-TALSPÄRLA MED SOLIGT LÄGE I EFTERTRAKTADE SMEDSLÄTTEN



Välkomna till en charmig och väl omhändertagen villa belägen i eftertraktade Smedslätten. Huset, om totalt 205 kvm, erbjuder sex sovrum och bra ytor i tre plan med ljusa sällskapsrum, öppen spis, stort kök, renoverad källare och en rymlig terrass med direkt access till den lummiga, solrika och barnvänliga trädgården.

Trädgården är insynsskyddad och lättskött, med plats för lek, umgänge och lugna stunder i solen. Här finns även ett garage med el, som idag används som förråd. Läget är utmärkt med närhet till spårvagn, skolor, förskolor, Ålstensgatan med sina småbutiker och caféer samt fina promenadstråk, gym och tennisbanor.

Ett trivsamt hem där charm och funktion möts – idealiskt för familjelivet!







BESKRIVNING

Entréplan (78 kvm)

Genom huvudentrén till denna charmiga villa välkomnas man av en praktisk entré med klinkers på golvet. Här finns elburen golvvärme som bidrar till en behaglig värme under kalla dagar. Det finns gott om plats för ytterkläder, skor och förvaring – ett genomtänkt utrymme som underlättar vardagen.

Från entrén når man den inre hallen där man når köket, vardagsrummet och även källaren. Det rymliga och ljusa vardagsrummet har en härlig öppen spis centralt placerad i rummet. Matsalen ligger i fil med vardagsrummet och här erbjuds möjligheter för stort umgänge och familjesammankomster. Från matsalen öppnar sig dörrar mot en rymlig terrass med plats för många gäster att njuta av kvällssolen. Från terrassen leder en trappa ner till den stora, lättskötta och barnvänliga trädgården - en grön oas med gott om plats för lek och avkoppling.

Det stora, funktionella köket nås både från vardagsrummet och den inre hallen. Här kombineras generösa arbetsytor med gott om förvaring i både skåp och lådor, vilket gör matlagningen till ett nöje. Det finns även gott om plats för ett stort matbord där familjen kan samlas till både vardagsmiddagar och helgfrukostar.

I den inre hallen och köket ligger vackra plankgolv medan vardagsrummet och matsalen pryds av vacker fiskbensparkett i ek.

Övre plan (61 kvm)

Från den inre hallen leder en svängd trappa upp till det övre planet, där man möts av utgången till en härlig balkong med utsikt och sol in på kvällen.



Övervåningen rymmer fyra rogivande sovrum, ett rymligt allrum med plats för både lek och umgänge samt ett stilrent och helkaklat badrum med elburen golvvärme som ger en extra känsla av komfort.

På hela det övre planet löper vackra plankgolv som skänker rummen en tidlös och varm atmosfär. Utöver boarens 61 kvadratmeter finns även drygt 6 kvadratmeter extra golvyta.

Källarplan (66 kvm)

Det smakfullt renoverade källarplanet erbjuder generösa och välplanerade ytor för både vardag och avkoppling. Här finns idag två trivsamma sovrum samt en klädkammare som med enkelhet kan inredas som ett hemmakontor, beroende på behov.

Den rymliga tvättstugan är praktiskt utformad med dusch och direkt utgång till trädgården – perfekt efter en dag i trädgården eller för att enkelt ta sig in efter utelek. Intill ligger en gäst wc samt ett kombinerat pannrum med relaxavdelning och bastu – en härlig plats för återhämtning efter en lång dag.

I hallen, det ena sovrummet, gäst wc:n och tvättstugan med dusch finns vattenburen golvvärme som skänker en behaglig och jämn värme – en uppskattad komfort som gör detta

plan både funktionellt och inbjudande.

Trädgård (640 kvm)

Den plana och barnvänliga tomten omges av lummig grönska och bjuder på sol under stora delar av dagen, från morgon till sen kväll. Trädgården är både lättskött och insynsskyddad – en trygg och rofylld plats för både lek och avkoppling. Här växer fyra äppelträd som bjuder på blomsterprakt om våren och frukt under sensommaren, och längs tomtgränsen blommar doftande syréner.

Det finns gott om plats för barnens studsmatta, gungor eller andra trädgårdsaktiviteter, vilket gör detta till en idealisk plats för familjeliv. På tomten står också ett garage med indragen el, som idag används som förråd.



Område

Fastigheten ligger mitt i barnvänliga och eftertraktade Smedslätten – ett lugnt och charmigt område med närhet till både natur och stadsliv. Inom kort promenadavstånd finns spårvagnshållplatsen Smedslätten (12:an), en välsorterad livsmedelsbutik och populära Ålstengatan med småbutiker, caféer och restauranger. Flera förskolor och skolor finns i närheten och för den aktiva finns vackra motionsspår längs vattnet, utegym och gym vid Solviksbadet samt tennisbanor bara ett stenkast bort.





























OBJEKTSBESKRIVNING

Allmänt om fastigheten

Adress

Djurklouvägen 7
167 63 Bromma

Ort - stadsdel

Bromma - Smedslätten

Fastighetsbeteckning

Hundturken 11

Taxeringskod

220, Småhusenhet, bebyggd

Tomt

640 m²

Upplåtelseform:

Friliggande villa

Servitut, nyttjanderätt etc

Planbestämmelser: Stadsplan (1926-03-19)
Tomtindelning (1923-06-16)

Kända byggplaner i området

Inga av säljaren kända avseende grannfastigheter.
Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för henne/honom, kontakta Stadsbyggnadskontoret för information om byggplaner i området.

Fastighetsavgift

10 074 kr/år

I en slutlig avräkning mellan parterna regleras att säljaren betalar skatten fram till köparens övertag av fastigheten och köparen påförs skatten för tiden från och med tillträdesdagen.

Taxeringsvärde

15 000 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 5 000 000 kr.

Pantbrev

Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 975 000 kr.

Säljare

Pia Birgitta Ekström

Förvärvsår

1994

Planbestämmelser

Ja

Huvudbyggnaden

Byggnadstyp

1 ½ plan med källare

Byggnadsår

1925

Erforderliga bygglov

Byggnadslov finns på samtliga bygglovspliktiga byggnader och byggnationer inklusive tillstånd/bygglov för exteriöra förändringar samt bergvärme, borrhål och liknande.

Fasad

Trä, enligt besiktningsman.

Bjälklag

Trä, enligt besiktningsman.

Yttertak

Tegelpannor, enligt besiktningsman.

Stomme

Trä, enligt besiktningsman.

Grundläggning

Grundsulor med mellangjutna betonggolv, enligt besiktningsman.

Fönster

2-glas kopplade fönster, isolerglasfönster, enligt besiktningsman.

Grundmur

Mursten, enligt besiktningsman.

Tv/internet/fiber

Bredband: Fiber

Area och disposition

Antal rum

9 rum varav 6 sovrum

Area enligt taxeringsinformation

Boarea 138 kvm

Biarea 73 kvm

Area enligt areamätning

Boarea 139 kvm

Biarea 66 kvm

Boarea/Biarea

Entréplan - Boarea 78 kvm

Övre plan - Boarea 61 kvm

Källarplan - Boarea 66 kvm

Övrig golvyta

6,6 kvm

Energisystem, ventilation m.m.

Uppvärmning

Bergvärme, enligt besiktningsprotokoll.

Öppen spis

Brandskyddskontroll: 2025-02-12

Golvvärme

Vattenburen golvvärme i källaren (inte i bastu/relax samt utbyggnaden). Elgolvvärme i entréhall samt badrum övre plan.

Ventilation

Självdrag, enligt besiktningsprotokoll.

Vatten/avlopp

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Radonmätning

Genomförd 2025-01-17 - 2025-03-20

Energideklaration

Energideklaration utförd: 17/2-2025

Energiklass: C

Primärenergital: 73 kWh/kvm och år

Driftkostnader

Försäkring: 5 864 kr/år

Vatten/avlopp: 5 042 kr/år

Renhållning: 3 459 kr/år

El: 17 256 kr/år

SUMMA:

Driftkostnad 31 621 kr/år med 1 person i hushållet.

Utöver driftkostnaden tillkommer också fastighetsavgift/skatt 10074 kr/år.

Kommentar

Elkostnad är inklusive värme och hushållsel (beräknad enligt schablon x 1,5). Faktisk förbrukning 11 504 kWh/år. Baserat på 1 person i hushållet.

Försäkringskostnaden avser försäkring av byggnaden.

Spekulanter ombeds informera ansvarig mäklare om man behöver hjälp med att göra en boendekostnadskalkyl.

Vitvaror, våtutrymmen m.m.

Kök

Renovering: ca 2008

Köksinredning: Vedum - ca 2008

Spishäll - Husqvarna induktion - ca 2008

Inbyggnadsugn - Husqvarna - ca 2008

Fläkt - Electrolux - ca 2008

Diskmaskin - Husqvarna - ca 2022

Kyl - Husqvarna - ca 2022

Frys - Husqvarna - ca 2022

Mikro - Husqvarna - ca 2022

Badrum övre plan

Renovering: Mitten 1990-tal

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tvättstuga/Duschrum/Gäst wc källarplan

Renovering: 2022-2023

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tvättmaskin - Hisene - ca 2024

Torktumlare - Bosch - ca 2015

Ombyggnad, tillbyggnad och renoveringar

2025

Renovering lilla sovrummen övre plan (nytt bjälklag, ny isolering, nytt golv, målning)

2024

Byggnation terrass

2024

Ny betongtrappa till källarentré

2023

OBJEKTSBESKRIVNING

Nylagd gräsmatta

2022-2023
Renovering källarplan

2022
Dränering med isodrän skivor

2021
Målning av fönster utvändigt

Ca 2010
Installation braskamin

2009
Installation bergvärme

2008
Renovering kök

1999
Utbyggnad farstukvist

1997
Utbyggnad utförd
Målning fasad

Mitten 90-tal
Renovering badrum övre plan

Trädgård

Träd
Fyra äppelträd.

Växter
Blandade vår/sommar/höstblommor, t.ex. krokus, snödroppar, påskliljor, tulpaner, riddarsporre, ringblommor.

Övrig information

Besiktning
Fastigheten är besiktigad 2025-01-14 av SBR-godkänd besiktningsman Peter Jordan på Hus & besiktningskompaniet AB

Ansvarsförsäkring

Säljarna avser teckna försäkring för dolda fel

Energideklaration

Energideklaration utförd: 17/2-2025

Lån

Befintliga lån löses av säljaren på tillträdesdagen

Lagfartskostnad

1,5% av köpeskillingen + exp.avgift för fysisk person
4,25% av köpeskillingen + exp.avgift för juridisk person

Pantbrevskostnad

2% av pantbrevsbeloppet (på uttag av nya pantbrev) + exp.avgift

Tillträdesdag

Enligt överenskommelse

Förbehåll

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt

Sidotjänster

Mäklaren är, enligt Fastighetsmäklarlag, skyldig att informera om sina eventuella sidotjänster där mäklare får ersättning/provision. Fjälkners Fastighetsmäklari erhåller administrationsersättning, motsvarande 10-20% av uppdragsgivarens kostnad för annons på Hemnet. Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig.

Samtycke GDPR

Genom att lämna en intresseanmälan samtycker du till att dina personuppgifter behandlas av Fjälkners enligt GDPR. Du har alltid rätt att återkalla ditt samtycke. Återkallelse görs genom mail till info@fjelkners.se.

Kontakt

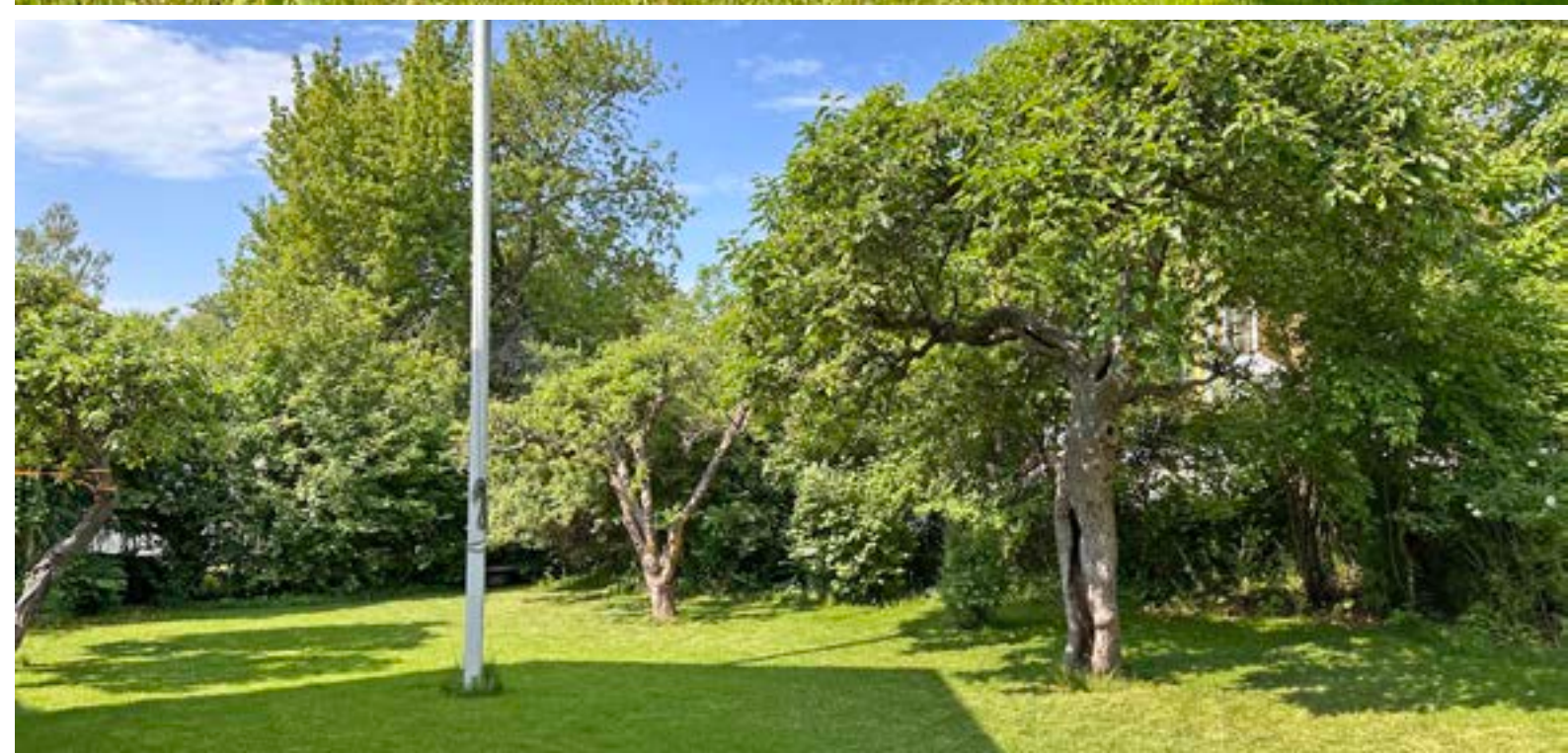
Ansvarig mäklare

Lisa Rutberg Madsen
0707-79 00 36
lisa@fjelkners.se

Föreliggande objektbeskrivning är upprättad i enlighet med uppgifter från säljaren och torde kontrolleras i samråd med denne.

2025-05-09





ENTRÉPLAN



0 1 2 3 4 5m

Viss avvikelse kan förekomma. Om arean och rumsfördelning samt t.ex. väggar, dörrar och fönsters placering är av stor vikt, ombeds köparen kontrollera detta före köpet. Vid alternativa planlösningar måste köparen själv, innan köpeavtalet ingås, förvissa sig om att förslaget är genomförbart.

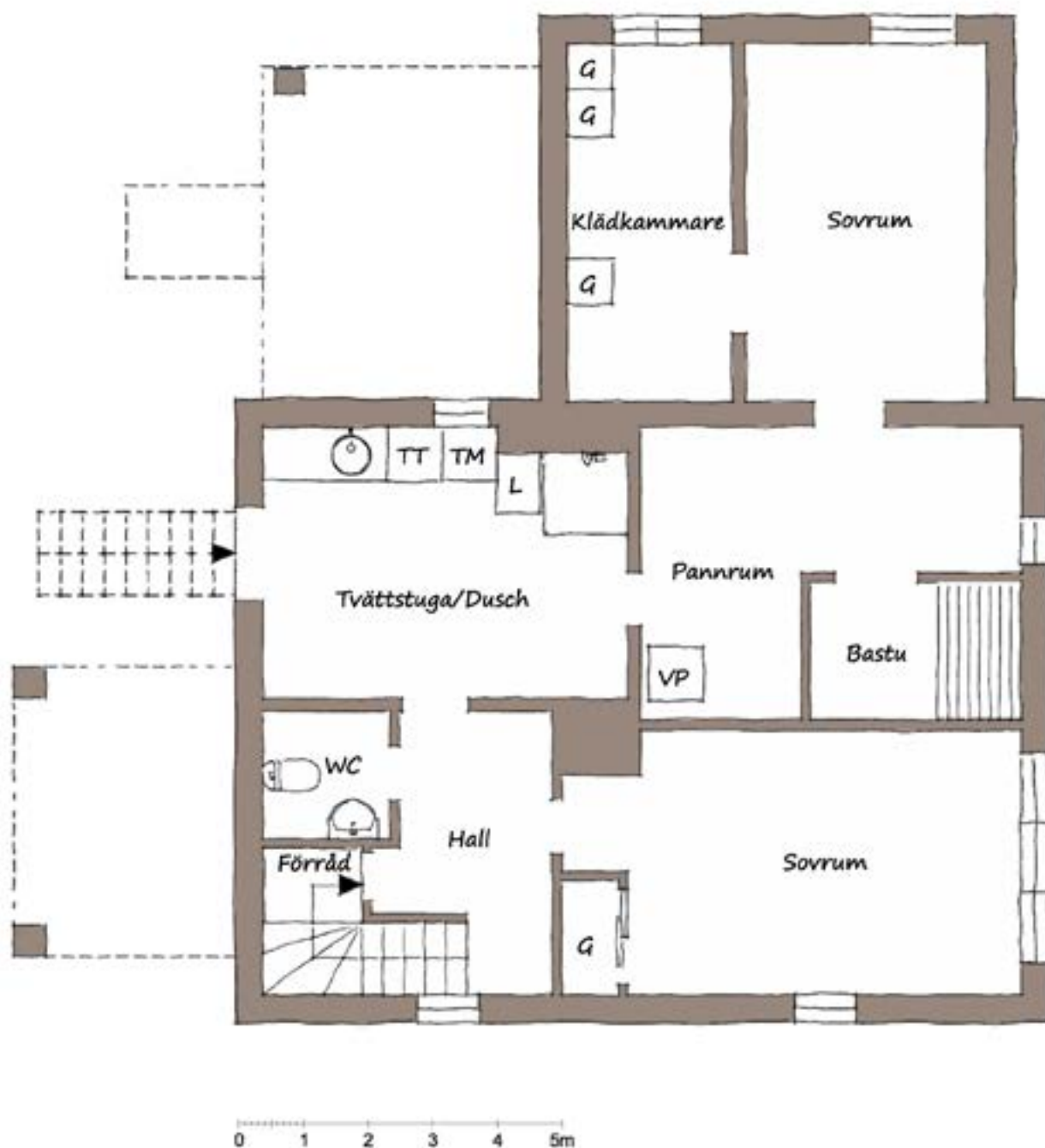
ÖVRE PLAN



0 1 2 3 4 5m

Viss avvikelse kan förekomma. Om arean och rumsfördelning samt t.ex. väggar, dörrar och fönsters placering är av stor vikt, ombeds köparen kontrollera detta före köpet. Vid alternativa planlösningar måste köparen själv, innan köpeavtalet ingås, förvissa sig om att förslaget är genomförbart.

KÄLLARPLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Om arean och rumsfördelning samt Lex. väggar, dörrar och fönsters placering är av stor vikt, ombeds köparen kontrollera detta före köpet. Vid alternativa planlösningar måste köparen själv, innan köpeavtalet ingås, förvissa sig om att förslaget är genomförbart.

MÄTBEVIS

Objekt

Hundturken 11
Djurklouvägen 7
16763 Bromma

Uppdragsgivare

Fjelknens by Widerlöv

Uppdrag

Uppdraget avser areamätning
Mätning utförd 2025-01-14
Mätbevis utfärdat av
Hus&Besiktningskompaniet AB
Peter Jordan peter@hobk.se
070-7491485

Utförande

Mått är tagna på plats med Lasermätare
DeWalt DW030 samt centimeterstock.
Byggnaden har mätts upp enligt SVENSK
STANDARD SS 21054:2020 avseende bo
och biutrymmen.
Areor anges i m².

Mätresultat

Byggnaden har en boarea om 139 m² +/- 2 %
Byggnaden har en biarea om 66 m² +/- 2 %

Lisö 2025-01-14
Hus&Besiktningskompaniet Peter Jordan AB

Peter Jordan
Av SBR godkänd besiktningsman samt av SBR diplomerad uppmätare



Kopiering av intyget får ej ske utan uppdragsgivarens tillstånd.
Copyright Hus&Besiktningskompaniet©

Hus&Besiktningskompaniet
Södra Bromsättra 11, 14897 Sorunda
070-7491485

www.hobk.se

556735-3817

Innehavare av F-skattsedel

N:o 1930 *Bromma*
1924
N:o 11

Karta för nybyggnad

över tomten

ING. TILL BYGGNADSHÄRDE

2515

30 AUG. 1924

utl. kvarteret

Hundturken

i Bromma församling av Stockholms stad.

Tomten ej begärd
Införd i tomteplan.



Tomten M:11 är belägen inom ny och redan reglerad stadsdel och följande med grön färg betecknade område av tomten inte bebyggas utan som förgård användas.

Tomten skall innehålla enligt tomten. av den 28 juni 1923 med utanför de röda linjerna åskrivna dimensioner i areal 639,8 kvadratmeter å fri och egen grund.

Djurklou-vägen framför ifrågasvarande tomt var ej för allmänt begagnande upplåten den 1 januari 1908 men torde gatumarkensättning ej böra ifrågakomma då tomten av staden upplåtes med tomträtt.

Angående tomtens bebyggande i öfrigt se Kungl. Brevet den 25 aug. 1922. Stockholms stadsingenjörskontor den 12 juli 1924.

Olof Myrberg

Lösen T. C. C. kronor.

coll. S.B.

Widen.

- Gällande tomträtt.
- Fastställd gatulinje.
- Fastställd byggnadslinje.
- Röd färg intill prickad gränslinje utmärker tomt ifråga.
- Utmärker gata som helt eller delvis ej var för allmänt begagnande upplåten den 1 januari 1908.

Smedslätten

Solviksbadet öppnade i mindre skala 1925 och var det första mer ordnade gemensamhetsbadet i Stockholm. Det kostade då 10 öre att komma in på det staketomgärdade området.



På 1700-talet fanns de två torpen Övre Smedslätten och Nedre Smedslätten. Övre Smedslätten hörde till

Åkeshof, och låg där tennishallen nu ligger. Nedre Smedslätten hörde till Ulvsunda och låg där Smedslättens gård i dag ligger. 1809 köptes Nedre Smedslätten av änkefru Anna M. Lundberg och upphörde därmed att vara torp, och kallas så småningom säten. 1818 arrenderade Anna M. Lundberg även Övre Smedslätten.

I mitten av 1800-talet köptes Smedslättens gård och omgivande mark av brukspatronessan Hedvig Charlotta Sunnerdahl för att användas som sommarbostad. Gården var genom arv i familjen Sunnerdahls ägo till 1930-talet. Det är därför området kring gården i dag kallas Sunnerdahlska området. En stor del av Smedslättens mark såldes 1922 till Stockholms Stad, och kvar i familjen Sunnerdahls ägo var bara gården med närmast omgivande mark mellan Alviksvägen och Mälaren.

Den norra delen av Smedslätten började bebyggas under 1920-talet. 1923 förlängdes 12:ans spår till Smed-

slätten, och därmed kunde exploateringen sättas igång. Stadsdelen bildades 1926, och har varit oförändrad till gränserna sedan dess. Tomter uppläts bl a till en enskild förening av stadens tjänstemän för att de skulle bygga standardiserade och monteringsfärdiga hus i den kuperade terrängen med slingrande gator och oregelbundna kvartersbildningar.

Efter den sista "Sunnerdahlarens" död 1935, sålde sterbhuset en del av den kvarvarande marken till ett par privata byggmästare som började bygga hyreshus och radhus vid Snövitsvägen och Havsfruvägen. På 1950-talet köpte byggmästare L. E. Lundberg, själva Smedslättens gård med omgivande park. Efter lång planering bebyggdes 1962–1964 det Sunnerdahlska området med 83 radhus och ett antal hyreshus. I samband med bebyggelsen restaurerades Smedslättens gård, som under många år fått förfalla. Stadsdelscentrum är Smed-



slättstorget, som från början var ett affärstorg men som på senare tid blivit ett kontors- och bostadstorg. Smedslätten präglas idag av sina vackra villor, spårvagnen 12:an med hållplatsen Smedslättstorg mitt i området, tennishallen, Solviksängen med skogen runt omkring där det finns ett elljusspår och ett komplett utegym i trä samt det välbesökta och populära Solviksbadet.

Solviksbadet var det första mer ordnade gemensamhetsbadet i Stockholm. Det öppnades i mindre skala 1925, men utvidgades 1930. Det kostade då 10 öre att komma in på det staketomgärdade området. Badet var mycket uppskattat och en vacker och varm sommardag kunde mer än 6 000 personer besöka badet, och man fick sätta in extravagnar

på 12:an.

Promenerar man utmed vattnet mot Alvik går man förbi en mysig grillplats, en liten båthamn samt ytterligare ett bad, det så kallade "lianbadet" som ligger nedanför radhusområdet på Havsfruvägen.

I Smedslätten ligger Smedslättsskolan (F–6) där vår Kronprinsessa har gått sina första skolår, i området finns flera förskolor samt en livsmedelsbutik.

Kort historik sammanfattad delvis utifrån litteratur utgiven av Bromma hembygdsförening. Bromma Hembygdsförening är en ideell förening som värnar om Bromma – dess historia, dess nutid och dess framtid.



Undersökningsplikt och felansvar vid fastighetsköp

Som köpare har du en skyldighet att noggrant undersöka fastigheten.

Säljaren ansvarar i regel inte för fel som du skulle ha kunnat upptäcka vid en omsorgsfullt gjord undersökning. Nedan beskrivs vad som gäller för fysiska fel i byggnaden, det som man normalt menar när man talar om fel i fastighet. För andra typer av fel finns andra regler. Texten utgår vidare ifrån att det är fråga om ett fastighetsköp mellan privatpersoner.

Konkret fel

Med konkret fel menas att fastigheten avviker från det som parterna har avtalat om. Det kan vara fråga om en garanti i köpekontraktet, men också konkreta uppgifter om fastigheten som säljaren har lämnat på annat sätt, exempelvis i objektsbeskrivningen.

Normal förslitning

En köpare måste räkna med att en begagnad byggnad inte är i samma skick som en ny. Defekter som beror på åldersförändringar och normal förslitning utgör inte fel i köprättslig mening. Först när byggnaden är i sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med, föreligger det ett fel i rättslig mening. När man bedömer vad köparen har anledning att räkna med tar man bland annat hänsyn till fastighetens ålder, pris och allmänna skick.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren ansvarar normalt inte för fel som är upptäckbara. Köparen har, brukar man säga, en undersökningsplikt. Om en normalt kunnig köpare skulle ha kunnat upptäcka felet vid en tillräckligt noggrann undersökning är felet upptäckbart; då får köparen själv stå för det. Om den normalt kunnige och noggranne köparen inte skulle ha kunnat upptäcka felet är det dolt; då ansvarar säljaren.

Kraven på köparens undersökning är långtgående. Finns det möjlighet måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen symtom på fel, eller om det av andra skäl finns misstanke om fel, skärps kraven

ytterligare. I så fall kan även slutna utrymmen behöva inspekteras, och ofta behöver man då ta hjälp av en fackman.

Även om det inte finns symtom eller misstanke om fel, kan det vara klokt att anlita en fackman. Tänk dock på att besiktningsmän normalt inte undersöker eldstäder, el, VA, VVS, sidobyggnader m.m. Även detta ingår dock i köparens undersökningsplikt. Kontrollera med besiktningsmannen vad som ingår i dennes uppdrag.

Undersökningsplikten gäller oavsett om köparen har undersökt fastigheten eller inte.

Påföljder

Om fastigheten är behäftad med fel har köparen i första hand rätt till prisavdrag. Även skadestånd eller hävning av köpet kan komma i fråga, beroende på omständigheterna.

Reklamation, preskription

Köparen måste reklamera inom skälig tid från det att han eller hon märkt eller borde ha märkt felet, annars kan felet inte göras gällande mot säljaren. Säljarens felansvar preskriberas tio år efter tillträdet.

Har säljaren upplysningsplikt?

Utgångspunkten är att säljaren ansvarar för dolda fel. Om felet varit upptäckbart får köparen däremot stå för det själv, och säljarens eventuella vetskap om felet har i regel ingen betydelse. I vissa fall kan säljarens vetskap dock ha betydelse. Om det är fråga om ett fel som säljaren känner till, som säljaren måste ha insett att köparen inte kände till och som säljaren måste ha insett var avgörande för köparens beslut att köpa fastigheten, kan säljaren bli ansvarig om han inte upplyser om felet. Säljaren kan även bli ansvarig om förtigandet är så allvarligt att det kan klassas som svek.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som köparen kan behöva. Ofta sker detta genom en s.k. frågelista.

Mäklarens ansvar

Fastighetsmäklaren ska verka som en opartisk mellanman, ge parterna råd och upplysningar, verka för att säljaren lämnar köparen de uppgifter som kan antas vara av betydelse samt verka för att köparen före köpet undersöker fastigheten. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den samt om den har del i en gemensamhetsanläggning. Mäklaren ska vidare erbjuda köparen en skriftlig boendekostnadskalkyl och överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om fastigheten. Om inget annat avtalats ska mäklaren upprätta de handlingar som behövs för affären, bland annat köpekontrakt och köpebrev.

Friskrivningsklausuler

En friskrivningsklausul har till syfte att begränsa säljarens felansvar.

En friskrivning kan avse en viss egenskap hos fastigheten, s.k. egenskapsfriskrivning. Säljaren kanske inte vill ta ansvar för fastighetens tak, för att ta ett exempel.

En annan och vanligare typ av friskrivning är en s.k. påföljdsfriskrivning. Av en sådan friskrivning ska framgå att köparen avstår från att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel. Påföljdsfriskrivningen innebär att säljaren i princip är fri från ansvar för dolda fel. Men säljaren kan ändå bli ansvarig i vissa fall, exempelvis om han eller hon svikligen har förtigit ett fel.

Besiktning och fastighetens skick

Följande punkter avseende besiktning bör beaktas vid köp av fastigheten

1. En SBR-godkänd besiktningsman, har utfört en överlåtelsebesiktning av byggnaden. Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett säkrare underlag för att bedöma fastighetens skick, vilket kan ligga till grund för diskussioner om köpeskillingen och andra villkor för fastighetsöverlåtelsen. Besiktningen är okulär och gäller förhållandena vid besiktningstillfället. Besiktningsmannen kommer att delta vid andra visningen för att gå igenom utlåtandet och det kommer också att ges tillfälle för frågor. En överlåtelsebesiktning innefattar inte besiktning av radon, installationer såsom el, avlopp, vatten, rökgångar eller maskiner.
2. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt, d.v.s. köparens skyldighet att själv noggrant undersöka fastigheten med dess byggnader, byggnadstillbehör och anläggningar.
3. Konstruktion som är angiven av besiktningsmannen som riskkonstruktion, och som ej är inspekterbar, är en risk köparen köper. Om du som budgivare blir köpare, och vid besiktning vill göra åverkan på huset för att kunna inspektera en riskkonstruktion måste du ställa villkor om det i samband med budgivning. Om du som budgivare vill besiktiga sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen, se punkt 1 ovan, måste du även ställa villkor om detta i samband med budgivningen.
4. Besiktningen ligger till grund för den ansvarsförsäkring, som säljaren avser att tecka. Den 10-åriga säljaransvarsförsäkringen gäller för så kallade dolda fel i fastigheten. Ansvarsförsäkringen täcker inte sådant som inte ingår i överlåtelsebesiktningen, se punkt 1 ovan.
5. Vi erbjuder köparen möjligheten att köpa över den gjorda besiktningen och att tillsammans med besiktningsmannen besiktiga huset. Härigenom blir besiktningsmannen ansvarig gentemot köparen för den gjorda besiktningen. Besiktningsmannen gör detta till ett reducerat pris. Ett annat alternativ är att köparen anlitar en annan SBR-godkänd besiktningsman.
6. Taxeringsvärdet baseras på boarean och biarean enligt fastighetsinformation från Lantmäteriet. Boarean och biarean finns angivna under punkten "Ytor och disposition" i objektsbeskrivningen. Bo- och biarea kan variera beroende på olika uppmättningsnormer. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadens area och rumsfördelning (samt t.ex. väggar, dörrar och fönsters placering) före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

Att köpa hus eller bostadsrätt

Vi är mycket måna om att det ska kännas tryggt att vara med i en budgivning hos Fjelnkners och vi är stolta över att alltid arbeta på ett korrekt och seriöst sätt.

Budgivning hos oss

I normalfallet tillämpar vi öppna budgivningar när flera spekulanter är intresserade av samma objekt. Om annat förfarande gäller informeras spekulanterna om detta.

Att lämna intresseanmälan

Vid våra allmänna visningar finns våra blanketter "Intresseanmälan" som kan fyllas i om man är intresserad av objektet. Det går även bra att skicka ett mail till info@fjelnkners.se eller att ringa ansvarig mäklare på 08-26 86 00 och anmäla sitt intresse. Alla som lämnar intresseanmälan blir kontaktade av oss.

Vi eftersträvar trygghet och öppenhet i budgivningsprocessen

Vi är noga med att anteckna dag, tid och innehåll i de bud som avges. Vi håller spekulanterna informerade via telefonsamtal och/eller SMS om det aktuella budläget. Om vi inte får tag i er lämnar vi meddelande om att vi ringt och ber er återkomma så snart som möjligt. Som spekulant går det bra att när som helst ringa och fråga om det aktuella läget. Bud måste alltid avges personligen till

ansvarig fastighetsmäklare, antingen per telefon eller vid ett möte. Om bud avlämnas på annat sätt, genom sms eller mail, är budet inte framfört till fastighetsmäklaren förrän fastighetsmäklaren bekräftat mottagandet av budet..

Vi är måna om den personliga kontakten med spekulanterna vid budgivning så att möjlighet ges till att få svar på frågor om aktuellt objekt. Normalt är köp av en fastighet eller bostadsrätt en av vårt livs största affärer och vi anser att det är viktigt att vi tar oss tid med spekulanternas alla frågor och funderingar kring sitt bostadsköp.

Vi erbjuder boendekalkyl och kan hjälpa till med våra goda bankkontakter ifall lånelöfte inte finns och/eller om ni behöver hjälp med "bryggån", dvs ytterligare lån för att finansiera ert nya boende innan ert gamla boende hunnit bli sålt. Vi är samtidigt måna om att säkerställa att avgivet bud uppfattas korrekt av oss och att övriga frågor såsom tillträde, besiktning mm är beaktade.

Om du känner minsta undran över händelseförloppet är vi därför tacksamma om du tar upp det med oss.

Bra att veta om budgivning

Krav på skriftligt avtal

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutet budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren.

Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det, inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och slutgiltig köpare – med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).



Välkommen till Handelsbanken Alviks Torg i samarbete med Fjelkners by Widerlöv

Att köpa bostad är ett stort och avgörande steg i livet, oavsett om du äger en bostad sedan tidigare eller är helt ny på bostadsmarknaden. Hos oss får du personlig rådgivning anpassad just för dig, vare sig det gäller bolån, förmögenhetsrådgivning eller rådgivning kring ditt företag.

Bostad och bolån

Bolla gärna dina planer för ditt framtida boende med oss på kontoret på Alviks Torg. För oss handlar en bostadsaffär om så mycket mer än att bara låna ut pengar. Vi ser ditt bolån i ett större sammanhang med målet att ge dig de bästa förutsättningarna för en trygg vardagsekonomi. Med ett inledande lånelöfte vet du hur mycket du kan få låna, och du är redo inför budgivning när din drömbostad dyker upp.

Personlig rådgivning

På Handelsbanken Alviks Torg är vi totalt 15 medarbetare som finns redo att svara på dina frågor, vare sig det gäller bolån, förmögenhetsrådgivning eller ditt företags affärer. Du får ett personligt engagemang i varje möte i både stort och smått.

Välkommen in till oss så berättar vi mer!

Vi erbjuder dig också

Smidig hantering av dina barns första bankaffärer såsom eget bankkort och Swish.

Platinum Mastercard och Priority Pass – vi bjuder på avgiften första halvåret, därefter 2 400 kronor per år.

Personlig kundtjänst utan tidsbokning, måndag till fredag kl. 10-16.

Personlig service via telefon, dygnet runt.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta oss på Handelsbanken Alviks Torg, så går vi igenom ditt specifika ärende tillsammans.



Dani Saliba
Privatrådgivare
Tel: 08- 564 101 60
Mail: dani.saliba@handelsbanken.se

Adress: Gustavslundsvägen 22
Tel: 08-56410160
Mail: alvikstorg@handelsbanken.se

FJELKNERS

by widerlöv 

08-26 86 00 | info@fjelkners.se | Alviksvägen 103 | Ängby Torg 6
WEBB: fjelkners.se INSTAGRAM: [@fjelknersbywiderlov](https://www.instagram.com/fjelknersbywiderlov) FACEBOOK: [@fjelknersbywiderlov](https://www.facebook.com/fjelknersbywiderlov)