

FJELKNEERS

by widerlöv 



Nyängsvägen 43

BROMMA - SMEDSLÄTTEN

BOSTADSAKTA

Adress:	Nyängsvägen 43
Område:	Bromma - Smedslätten
Boarea:	238 kvm
Biarea:	104 kvm
Tomtarea:	1152 kvm
Pris:	23 600 000 kr/bud



Lisa Rutberg Madsen

FASTIGHETSMÄKLARE

lisa.rutberg.madsen@fjelnkners.se

0707-79 00 36







CHARMIG SMEDSLÄTTSVILLA MED STOR INSYNSSKYDDAD TOMT I SÖDER



I strålände solläge ligger denna harmoniska 20-talsvilla om totalt 342 kvm. Här välkomnas man in i ett varmt och ombonat hem med generösa sällskapsytor, fyra sovrum och en flexibel inredd vind med möjlighet till ytterligare sovrum. Vackra klassiska detaljer som fiskbensparkett, öppen spis och en ljus glasveranda ger huset karaktär, medan terrass och altan erbjuder fina platser att njuta av solen och utsikten över den grönskande trädgården. Det finns även ett rymligt källarplan med bland annat biljardrum, gymhörn, bastu och garage, med god potential för den som vill renovera och utveckla ytorna. Den stora, insynsskyddade trädgården ramas in av en uppvuxen skogsdunge och erbjuder plana gräsytor, egen "pulkabacke" samt en rik växtlighet med fruktträd, bärbuskar och planteringar. Läget är svårslaget med närhet till både natur och Mälaren. På kort avstånd ligger Ålstensgatan med ett brett utbud av livsmedelsbutik, butiker, caféer och restauranger.







BESKRIVNING

Entréplan (109 kvm)

Entréplanet erbjuder en välkomnande hall, gäst-wc och generösa sällskapsytor med matsal och vardagsrum i fil. Här finns även ett trivsamt kök med platsbyggd sittbänk och matplats. Den vackra glasverandan blir en självklar förlängning av bostadens sociala ytor och bidrar tillsammans med de många fönstren till ett fantastiskt ljusinsläpp. Öppen spis, fiskbensparkett och skjutdörrar förstärker den klassiska karaktären.

Från glasverandan kliver man ut på en terrass i soligt söderläge med en härlig vy över den stora, grönskande och insynsskyddade trädgården.

Övre plan (98 kvm)

Det övre planet rymmer fyra rymliga sovrum, varav ett har direkt utgång till en härlig altan i soligt läge med utsikt över den grönskande trädgården. Här finns även ett duschrum och en separat wc.

Vindsplan (31 kvm)

Via en vindstrappa nås den inredda vinden med fina halvmåneformade fönster. En flexibel yta som kan användas som exempelvis sovrum, allrum eller hemmakontor. För den som önskar finns även möjlighet att enkelt sätta upp två väggar och skapa ytterligare två separata sovrum.

Källarplan (104 kvm)

Källarplanet rymmer idag tvättstuga, ett generöst allrum med biljardbord, en mindre gymhörn, dusch och bastu, matkällare samt ett stort garage. Det finns goda möjligheter för den som vill renovera och skapa ett stort attraktivt och funktionellt källarplan utifrån egna önskemål.



Trädgård (1152 kvm)

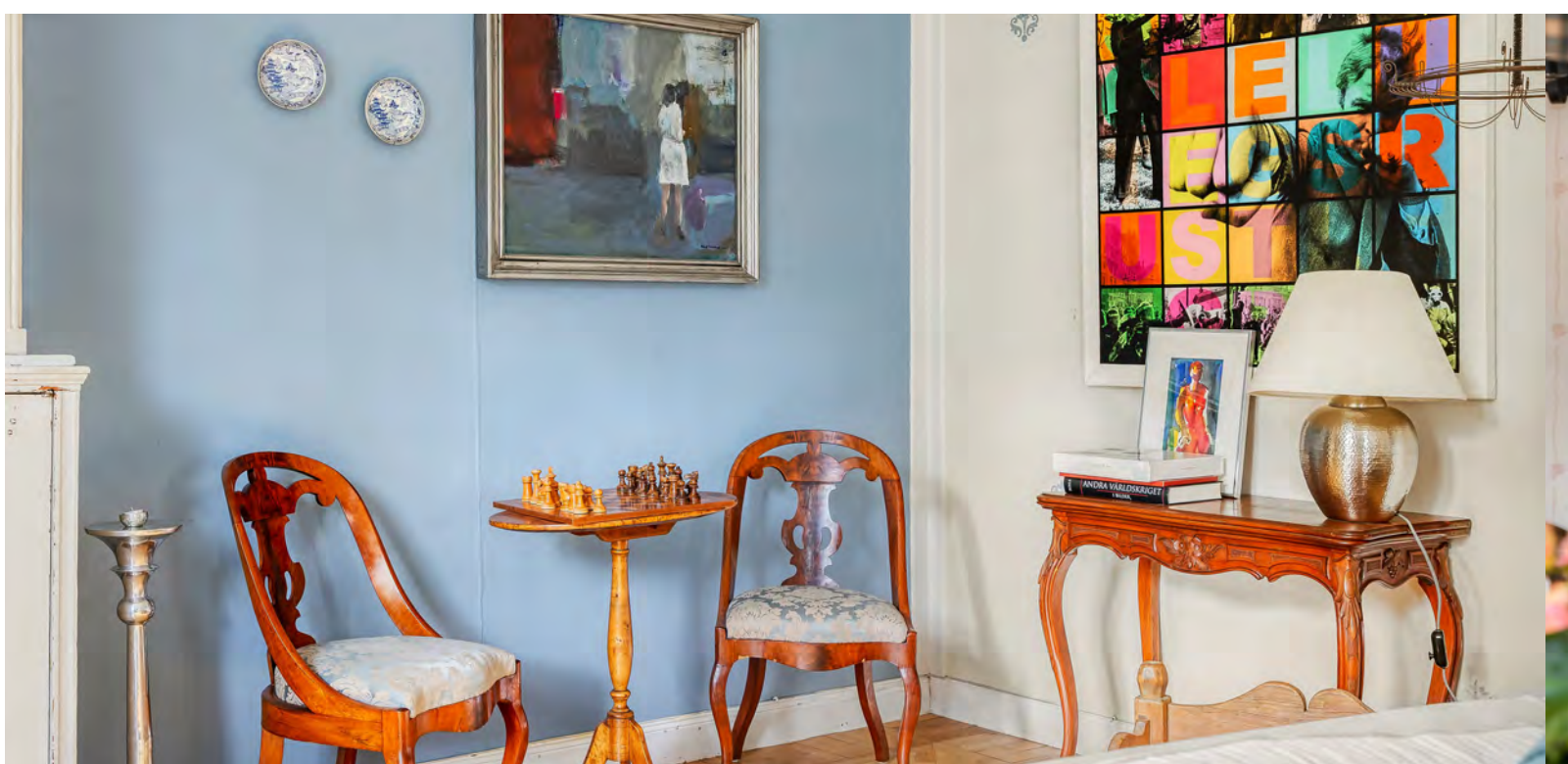
Den stora, grönskande trädgården är insynsskyddad tack vare den uppvuxna skogsdungen som ramar in tomtens bakre del. De plana gräsytorna bjuder in till lek och aktivitet, och längst upp i trädgården finns en egen liten "pulkabacke" – perfekt för vinterns snöiga dagar.

Trädgården är dessutom rik på växtlighet och fruktträd, med tre äppelträd, ett päronträd, en stor rhododendron vackert integrerad i terrassen samt fläder, syren, hassel, svarta och röda vinbär och björnbär och mycket mer.























OBJEKTSBESKRIVNING

Allmänt om fastigheten

Adress

Nyängsvägen 43
167 54 Bromma

Ort - stadsdel

Bromma - Smedslätten

Fastighetsbeteckning

Stor-Klas 16

Taxeringskod

220, Småhusenhet, bebyggd

Tomt

1152 m²

Upplåtelseform

Friliggande villa

Servitut, nyttjanderätt etc

Ja. Vattenledningsservice.

Kända byggplaner i området

Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontakta Stadsbyggnadskontoret och Stockholm vatten för information om byggplaner i området.

Fastighetsavgift

10 425 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.

Taxering

16 671 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 4 471 000 kr.

Pantbrev

Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 800 000 kr.

Säljare

Henrik Barkman
Eva Barkman

Förvärvsår

1973

Detaljplan

Stadsplan (1926-03-19) Tomtindelning (1923-04-25)

Huvudbyggnaden

Byggnadstyp

1½-plans villa med källare samt inredd vind

Byggnadsår

1923

Erforderliga bygglov

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

Fasad

Puts, enligt besiktningsprotokoll.

Bjälklag

Trä, enligt besiktningsprotokoll.

Yttertak

Tegelpannor, enligt besiktningsprotokoll.

Stomme

Trä, enligt besiktningsprotokoll.

Grundläggning

Grundsulor, golv av betong, enligt besiktningsprotokoll.

Fönster

2-glas kopplade, enligt besiktningsprotokoll.

Grundmur

Betong, betonghålstén, enligt besiktningsprotokoll.

Dränering

Grundmur gavel från entrétrapp samt baksida är omdränerade 1974 med asfaltsstrykning samt isolering av stenu. Inget fritt vatten i källare har noterats. Enligt besiktningsprotokoll.

Är taket omlagt?

Yttertak är omlagt 1988 med ny underlagspapp, läkt samt nya tegelpannor. Enligt besiktningsprotokoll.

Larm

Finns

Tv/internet/fiber

Bredband: Fiber

Area och disposition

Antal rum

9 rum varav 4 - 5 sovrum

Area enligt taxeringsinformation

Boarea 158 kvm

Biarea 79 kvm

Area enligt uppmättningsnorm SS 021054:2020

Boarea 238 kvm

Biarea 104 kvm

Boarea/Biarea

Entréplan - Boarea 108,71 kvm

Övre plan - Boarea 98,18 kvm

Vindsplan - Boarea 30,77 kvm

Källarplan - Biarea 104,44 kvm

Övrig golvyta

Vindsplan- 14,84 kvm

Ytor sidobyggnad

Garage- 40kvm

Sidobyggnader

Garage

Finns, plats för 2 bilar

Energisystem, ventilation m.m.

Uppvärmning

Bergvärme, enligt besiktningsprotokoll.

IVT, 2021, borrål ca 200 m, inbyggd VV-beredare

Öppen spis

Brandskyddskontrollerad, se protokoll i bilagan "Fastighetens skick"

Golvvärme

Vattenburen golvvärme (duschrum) via bergvärmepump

Ventilation

Självdrag, enligt besiktningsprotokoll.

Vatten/Avlopp

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Radonmätning

Utförd, se protokoll i bilagan "Fastighetens skick"

Energideklaration

Energideklaration utförd: 14/9-2026

Energiklass: D

Primärenergital: 118 kWh/kvm och år

Faktiska driftkostnader

El 45 180 kr/år

VA 5 150 kr/år

Renhållning 5 300 kr/år

Försäkring 13 228 kr/år

SUMMA:

Driftkostnad 68 858 kr/år

Utöver driftskostnaden tillkommer också fastighetsavgift/skatt 10 425 kr/år.

Antal personer i hushållet

2 st

Kommentar

Elkostnaden är inklusive värme och hushållsel.

Förbrukning 18 732 kWh/år. Baserat på 2 personer i hushållet.

Larm (Sector Alarm) 8 500 kr per år.

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

OBJEKTSBESKRIVNING

Vitvaror, våtutrymmen m.m.

Kök

Renovering, ca - 1997
Spis/spishäll, ca - 1997/Ceram
Inbyggnadsugn, ca - 2005/AEG
Fläkt, ca - 1978
Diskmaskin, ca - 2017/Siemens
Kyl, ca - 2001/Husqvarna
Frys, ca - 1993/ElektroHelios

Badrum övre plan

Renovering: ca - 2015
Väggar: Kakerl
Golv: Klinker

WC övre plan

Renovering: ca - 2015
Väggar: Målade
Golv: Klinker

WC entréplan

WC stol och handfat nytt sedan 2020
Väggar: Målade
Golv: Klinker

WC/dusch källarplan/bastu

Renovering: ca - 1981

Tvättstuga

Tvättmaskin - 2014/Cylinda
Torktumlare - äldre/Siemens

Ombyggnad, tillbyggnad och renoveringar

2023
Installation duschkabin
Nya räcken till trappa köksingång, balkong och altan

2021
Ny bergvärmepump

2015
Renovering badrum (nytt golv och handfat)

2014
Renovering av garagenedfart med nya murar, trappa och gång i gatsten

2013
Ny terrasstrall och plank

2011
Renovering veranda (nya fönster, dörr och isolering av väggar)

2002
Renovering kök

Ca 2000
Nytt fönster vindsplan

1991
Tätning av röckanaler

Ca 1990
Ombyggnation farstubro

1988
Ommålning fasad och målning av fönster
Omläggning tak

1986
Inredning av vindsplan

1981
Byggnation bastu och dusch källarplan

Löpande omdragning av elledningar och installation av jordfelsbrytare

Trädgård

Träd
3 äppelträd, varav 1 familjeträd
1 päronträd, familjeträd
Blandskog, hassel, rönnbär, fläder, ek, tall

Växter
Syrén, Rhododendron, Svart vinbär, Röd vinbär, Björnbär

Övrig information

Övrigt

Tomten är ovanligt stor för området
Den plana delen rymmer badmintonplan, fotbollsspel mm. Den backiga delen bjuder på en pulkabacke.
Altanen på övervåningen är en tillgång. Kanske särskilt på vårvintern. Tomten är extremt insynsskyddad särskilt sommartid. Rikt fågelliv. Odlingvänlig

Besiktning

Fastigheten är besiktigad

Besiktningsman

Peter Jordan, Hus & Besiktningskompaniet AB
SBR-godkänd

Ansvarsförsäkring

Säljarna avser teckna försäkring för dolda fel

EnergideklARATION

Fastigheten är energideklarerad

Lån

Eventuella 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 prövningsrätt

Sidotjänster

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa.

Sedan juli 2013 fakturerar Hemnet alla säljare för annonsering på Hemnet. Annonskostnaden är kopplad till bostadens utgångspris och kostnaden är avdragsgill. Fjelknerns Fastighetsmäklari AB erhåller en administrationsersättning om 10-20% provision på all försäljning för förmedling av Hemnets annonsavtal.

Administrationsersättning återinvesteras av Fjelknerns Fastighetsmäklari AB i bl.a. Hemnets annonspaket Mäklartipset. Varje objekt som Fjelknerns har till salu på Hemnet får på så vis en utökad marknadsföring för den ersättning som Fjelknerns erhåller. En del av Administrationsersättning går även till utökad marknadsföring av Fjelknerns på Hemnet.

Samtycke GDPR

Genom att lämna en intresseanmälan eller delta på någon av våra visningar så samtycker du till att dina personuppgifter behandlas av Fjelknerns by Widerlöv enligt GDPR. Du har alltid rätt att återkalla ditt samtycke. Återkallelse görs genom mail till info@fjelknerns.se.

Kontakt

Ansvarig mäklare

Lisa Rutberg Madsen
0707-79 00 36
lisa.rutberg.madsen@fjelknerns.se

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

2026-09-22

Nyängsvägen 43

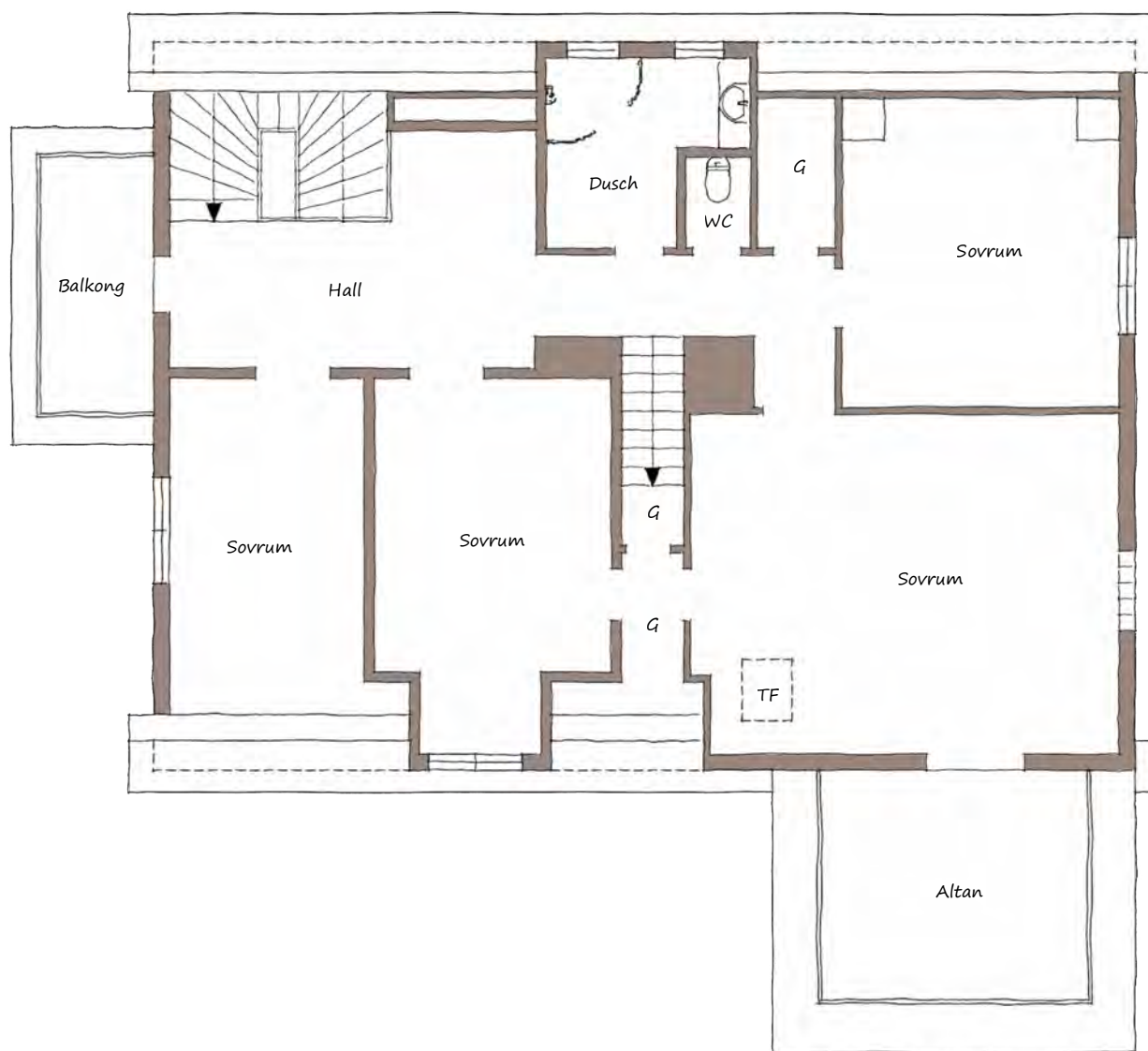
ENTRÉPLAN



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.

Nyängsvägen 43

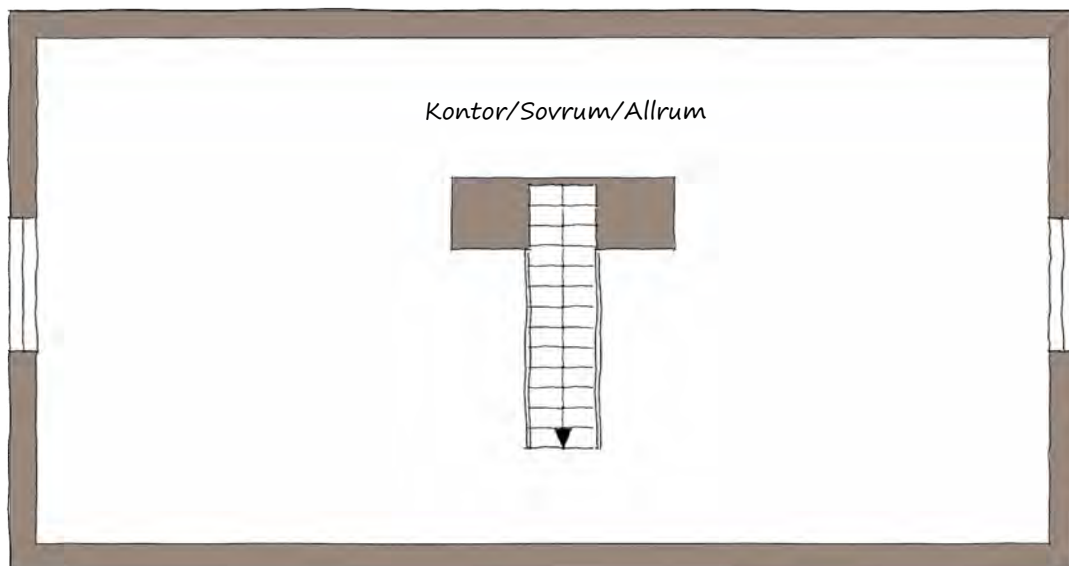
ÖVRE PLAN



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.

Nyängsvägen 43

VINDSPLAN



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.

Nyängsvägen 43

KÄLLARPLAN



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.

MÄTBEVIS

Objekt

Stor-Klas 16
Nyängsvägen 43
16754 Bromma

Uppdragsgivare

Fjelknärs by Widerlöv

Uppdrag

Uppdraget avser areamätning
Mätning utförd 2026-09-11
Mätbevis utfärdat av
Hus&Besiktningskompaniet AB
Peter Jordan peter@hobk.se
070-7491485

Utförande

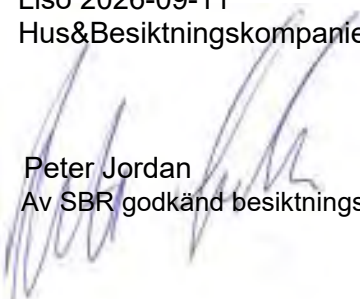
Mått är tagna på plats med Lasermätare
DeWalt DW030 samt centimeterstock.
Byggnaden har mätts upp enligt SVENSK
STANDARD SS 21054:2020 avseende bo
och biutrymmen.
Areor anges i m².

Mätresultat

Bostaden har en boarea om 238 m² +/- 2 %
Bostaden har en biarea om 104 m² +/- 2 %

Lisö 2026-09-11

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

363 Grundkarta för nybyggnad

1755

1923

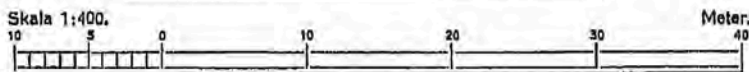
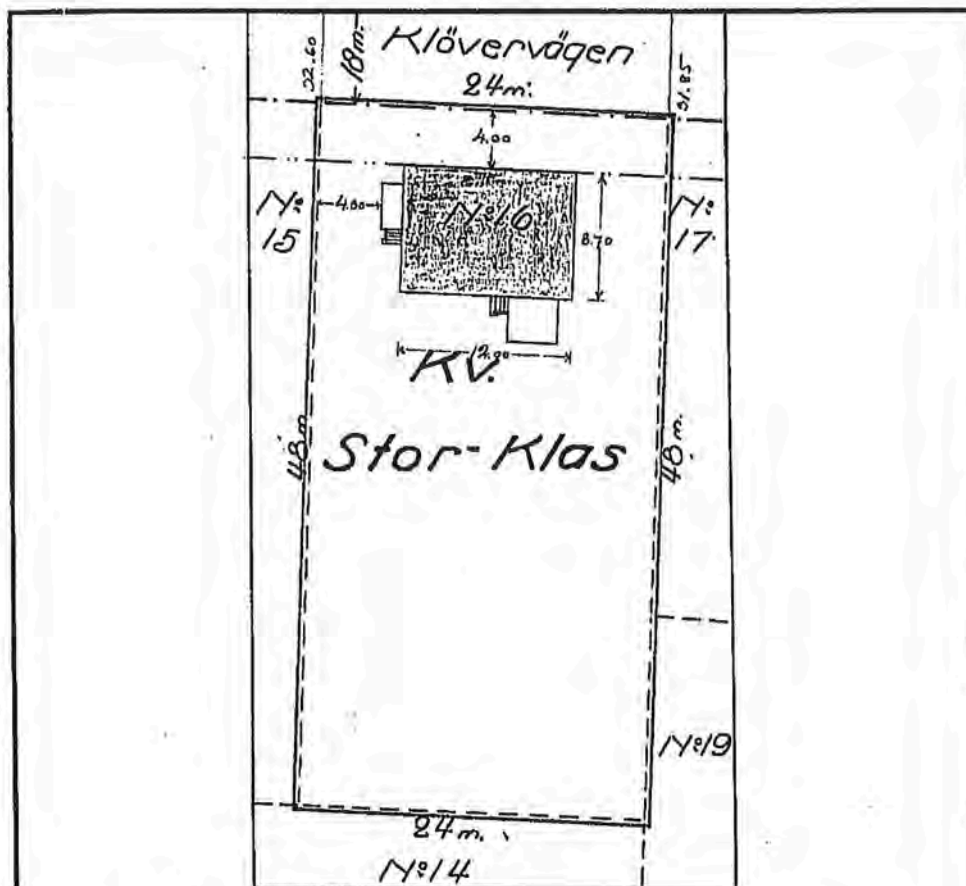
över tomten

ING. TILL BYGGNADSNÄMNDEN

No 16 uti kvarteret *Stor-Klas*

27 NOV. 1923

i Bromma församling av Stockholms stad.



Tomten N:o 16 är belägen inom ny och redan reglerad stadsdel och får det med grön färg betecknade området av tomten icke bebyggas utan skall som förgård användas. Tomten skall innehålla enligt designation av den 16 maj 1923 med utanför de röda linjerna åskrivna dimensioner i areal 1152.0 kvadratmeter å fri och egen grund.

Klövervägen framför ifrågavarande tomt var ej för allmänt begagnande upplåten den 1 januari 1908 men torde gatumarkersättning ej böra ifrågakomma då tomten av staden upplåtes med tomträtt.

Angående tomtens bebyggande i övrigt se Kungl. Brevet den 25 aug. 1922. Stockholms stadsingenjörskontor den 5 juni 1923.

Mr. Pahlman

Lösen Tre kronor.

Lindkvist

Gällande tomtgräns.

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 Smedslättstorget mitt i området, tennishallen, Solviksängen med skogen runt omkring där det jynns ett elljusspår och ett komplett utegym i trä samt det välbesökta och populära Solviksbadet.

Solviksbadet var det första mer ordnade gemensamhetsbadet i Stockholm. Det öppnade 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 jck 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 jynns TMeraförskolor 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 Fjelknerns 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@fjelknerns.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. slutna 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.

Adress: Gustavslundsvägen 22

Tel: 08-56410160

Mail: alvikstorg@handelsbanken.se

Egna noteringar

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)