MÄLARHÖJDSVÄGEN 57

MÄLARHÖJDEN




57

MÄLARHÖJDEN

Arkitektritad villa där naturen och ljuset står i centrum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smakfullt renoverat med stilrena materialval
Fyra sovrum för hela familjen
Öppen och social planlösning
Stora fönsterpartier med fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL MÄLARHÖJDSVÄGEN 57

Omsorgsfullt ombyggd och tillbyggd villa med generösa glaspartier, genomarbetade materialval och en rofylld naturtomt i högt söderläge!
Välkommen till Mälarhöjdsvägen 57 – ett personligt och arkitektoniskt genomarbetat hem där naturen, ljuset och materialen fått forma helheten. Högt belägen bland ståtliga tallar och vackra berghällar ligger denna villa, som i samarbete med Nordström Kelly Arkitekter har förvandlats från ett traditionellt egnahemshus till ett modernt hem med en alldeles egen karaktär.
Här samspelar generösa fönsterpartier, omsorgsfullt valda material och en väl avvägd färgpalett med naturen utanför. Ljuset rör sig genom rummen och de stora glaspartierna ramar in landskapet som levande tavlor, där årstidernas skiftningar ständigt förändrar upplevelsen av huset.
Bostaden erbjuder 169 kvm boarea fördelade på två plan, med fyra sovrum, generösa sällskapsytor, välplanerad förvaring och ett rymligt badrum med bastu. Den omfattande renoveringen och tillbyggnaden har genomförts med stor omsorg om både estetik, funktion och komfort.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karin Linnerborg

070-710 44 22
karin.linnerborg@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

ENTRÉ/HALL
Rymlig och välkomnande hall med en personlig färgsättning där ljusa väggar möter en varm gul ton på väggarnas nedre del. Det tåliga grå golvet och de generösa avhängningsmöjligheterna gör entrén både praktisk och inbjudande. Härifrån leder trappan vidare upp till husets sociala ytor.

SOVRUM 4
Ett avskilt sovrum med fint dagsljus och plats för säng och förvaring. Rummets placering på entréplanet gör det flexibelt att använda som gästrum, tonårsrum eller hemmakontor.

BADRUM OCH BASTU
Ett generöst och omsorgsfullt utformat badrum med en varm, avkopplande karaktär.
Naturstensgolvet möter mjukt rosafärgat kakel i en genomarbetad materialkombination.
Här finns badkar, separat dusch med taksil, handfat, spegel och WC samt välplanerade avställningsytor. Den integrerade bastun gör badrummet till en egen liten spaavdelning, med gott om utrymme för både familjens vardag och avkoppling.

KLÄDKAMMARE
Rymlig klädkammare med ett välorganiserat garderobssystem, hyllor, klädstänger och lådor. Generösa förvaringsmöjligheter som bidrar till en praktisk och välfungerande vardag.

TVÄTTSTUGA / FÖRRÅD
Separat tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och förvaringsskåp. Här finns även ytterligare utrymme för förvaring.

ÖVRE PLAN

VARDAGSRUM
Husets naturliga hjärta är det generösa vardagsrummet, där den höga takhöjden, det ljusa betonggolvet och de stora fönsterpartierna skapar en särskild känsla av rymd och ljus. Glaspartierna ramar in naturen utanför och låter årstidernas skiftningar bli en del av rummet. Den öppna planlösningen mot matplats och kök skapar en sammanhängande social miljö, med gott om plats för både umgänge och avkoppling. Genom stora skjutbara glasdörrar nås trädäcket, som blir en naturlig förlängning av vardagsrummet under årets varmare månader.

MATPLATS
Matplatsen ligger i öppen anslutning till kök och vardagsrum, med fint ljusinsläpp och närhet till de stora glaspartierna. Här finns utrymme för ett generöst matbord och en naturlig samlingsplats för både vardagsmiddagar och större sällskap.

KÖK
Välplanerat kök med släta skåpsluckor i en varm beigegrå kulör, ljusa bänkskivor och fiskbenslagt trägolv.
Köket erbjuder generösa arbetsytor och god förvaring samt är utrustat med induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys.
Den öppna utformningen skapar en naturlig kontakt med matplats och vardagsrum, samtidigt som de varma materialen ger köket en egen karaktär inom den sammanhängande planlösningen.

SOVRUM 1
Rofyllt och ombonat sovrum med dämpade gröna toner, mjuk heltäckningsmatta och platsbyggd förvaring. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Stora glasade dörrar ger fint ljusinsläpp och direkt utgång till terrassen.

SOVRUM 2
Ljust sovrum med bra garderobsförvaring. Ett flexibelt rum med plats för säng och kompletterande möbler, som lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

SOVRUM 3
Personligt sovrum med fönster i två väderstreck och ett dekorativt färgsatt tak som ger rummet en egen karaktär. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring.

SEPARAT WC
Omsorgsfullt utformad WC med grönt kakel, naturstensgolv och ljusa väggar. Utrustad med handfat, WC och spegelskåp med förvaring.

TERRASS / TRÄDÄCK
Det generösa trädäcket följer bergets naturliga former och skapar en nära koppling mellan husets arkitektur och den omgivande naturen.
Husets vinklade form ger en skyddad uteplats med gynnsamt mikroklimat och fina solförhållanden. Här finns gott om plats för matgrupp, loungemöbler och grill, med tallar, berg och grönska som en naturlig inramning. Trädäcket fungerar som en förlängning av de sociala ytorna och erbjuder en avskild plats för både umgänge och avkoppling.

GARAGE
Garage i anslutning till fastighetens entré, med utrymme för förvaring.

SÄLJARENS EGNA ORD:
Det vi först förälskade oss i var tomten. Den höga placeringen, söderläget, de stora tallarna och de vackra berghällarna. Här följer vi solen från gryningen till de mest spektakulära solnedgångarna, när himlen färgas brinnande rosa och tallarnas stammar glöder i kvällsljuset.
Den generösa tomten om 1 114 kvm gränsar dessutom till allmänning, vilket ger en fantastisk känsla av rymd och avskildhet. Här är otroligt lugnt och fridfullt, med mycket begränsad insyn. Ibland känns det mer som att befinna sig på Gotland än i Stockholm. Samtidigt har vi nära till Mälarens badplatser, vackra naturområden och bara sex–sju minuters promenad till tunnelbanan. Just den kombinationen har vi älskat.
Tillsammans med Nordström Kelly Arkitekter har vi förvandlat det ursprungliga egnahemshuset till en modern villa där naturen och ljuset fått styra arkitekturen. De stora fönsterpartierna suddar ut gränsen mellan inne och ute och förvandlar landskapet utanför till levande tavlor. Årstidernas skiftningar, ljuset som rör sig genom rummen och djurlivet alldeles utanför fönstren blir en naturlig del av vardagen.
Vi har lagt stor omsorg vid husets arkitektur, material och färgsättning. Varje val har gjorts med en tanke om helheten, där olika material, strukturer och färger samspelar för att både väcka sinnena och skapa harmoni. Vi har velat skapa ett hem som känns lika genomtänkt som självklart, där funktion och estetik går hand i hand och där naturen utanför hela tiden är närvarande.
Planlösningen är utformad för att ge plats åt både gemenskap och avskildhet. De tre sovrummen på övre plan ligger samlade i en lugnare del av huset, en bit från de öppna sociala ytorna kring kök och vardagsrum.
Husets hjärta är vardagsrummet, med sin generösa takhöjd, sitt ljusa uppvärmda betonggolv och de stora glaspartierna som öppnar upp mot trädgården. Här finns en alldeles särskild inne–utekänsla. Det stora trädäcket följer bergets mjuka, böljande former och blir en naturlig förlängning av vardagsrummet. Från vår till höst känns det som att sällskapsytorna nästan fördubblas. Husets vinklade form skapar dessutom ett skyddat mikroklimat där solen värmer och vinden sällan kommer åt, vilket gör att vi kan njuta av utelivet under en stor del av året.
En annan favorit är det stora badrummet på nedre plan, som vi utformat för att hela familjen ska kunna njuta av det tillsammans. Med bastu, badkar och generös dusch har det blivit vår egen lilla spaavdelning – en plats för både avkoppling och vardagslyx.
Det här är ett hus att verkligen leva i och njuta av. Den stora naturtomten bjuder in till allt från kojbyggen bland träden, lekar på gräsmattan och odling i trädgården till lata eftermiddagar i hängmattan och långa middagar med familj och vänner på uteplatsen. Här finns plats för både liv

och rörelse och för stillhet.
Det vi tycker om allra mest är kanske just helheten. Att kunna leva så nära naturen, med ljuset, lugnet och årstidernas växlingar ständigt närvarande, samtidigt som staden finns alldeles runt hörnet. Vi har lagt mycket kärlek och omsorg på att skapa ett hem som är lika vackert att vistas i som det är funktionellt att leva i. En plats där man gärna stannar hemma, helt enkelt.
















EVERYTHING
WORLD IS YOURS
SIMON EVANS
BEFORE THEY PASS AWAY
JIMMY NELSON


I HAVE
Mies van der Rohe at work
VISIONAIRE
ALEXANDER McQUEEN: SAVAGE BEAUTY
DRESSING FOR THE DARK
MANUS×MACHINA
KENZO
MINIMALISM and FASHION
PER KIRKEBY - MALERI




DAVID HOCKNEY
LOUISIANA
PARK HOTEL MUNICH
1970





BOSTADEN

ADRESS:	Mälarhöjdsvägen 57, 129 40 Hägersten
UTGÅNGSPRIS:	14 850 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Stockholm
OMRÅDE:	Mälarhöjden
ANTAL RUM:	5 rum varav 4 sovrum
STORLEK:	166 kvm, biarea 3 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020)
BYGGNADSTYP:	2-planshus i souterräng
TOMT:	1 114 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Urmakaren 20
DRIFTSKOSTNADER:	ca 52 436 kr/år (el: 35 576 kr/år, va: 5 246 kr/år, renhållning: 3 628 kr/år, försäkring: 7 986 kr/år)
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Eva Maria Nordström, Kim Benny Niklas Hallberg







HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1949
TAXERINGSVÄRDE:	9 973 000 kr varav byggnadsvärde 2 773 000 kr, värdeår 1949, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 7 733 159 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Avtalsservitut Tillfart Avtalsservitut Va-ledningar Förmån: Avtalsservitut Tillfart, 01-IM2-2000/85598.1 Last: Avtalsservitut Tillfart, 01-IM2-2000/80322.1 Last: Avtalsservitut Va-ledningar, 01-IM2-2000/79556.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-02-09
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	66 (kWh/kvm och år)
ENERGIFÖRBRUKNING:	13 435 kWh/år
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Sensor
PLANBESTÄMMELSER:	Vattenskyddsområde (2008-11-25) Stadsplan (1939-10-14) Tomtindelning (1936-11-16)
GRUNDLÄGGNING:	Grundsulor med mellangjuten betongplatta , Betongp
GRUNDMUR:	Murverk
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	3-Glas
YTTERTAK:	Tegel
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Värmepump-luft/vatten (el)
VENTILATION:	FTX
RENOVERINGAR:	2020 - Luft/vatten värmeanläggning Utedel: IVT AirX 413 Innedel: IVTAir module E15 2022 - Komplett renovering, ny underlagspapp, ny läkt samt nya takpannor och plåtdetaljer (vindskivor, hängrännor, stuprör). 2022 - Ny dränering. Isodrän-skivor monterades, nya dräneringsrör lades ner och dagvattnet leddes bort i separata rör från husgrunden. 2022 - Komplett fasadbyte med ny luftspalt, ny panel/puts och dubbel tilläggsisolering (både utvändigt och invändigt). EL: 2021 - Komplett nydragen el i hela huset fram till huvudsäkring. Ny elcentral med automatsäkringar och

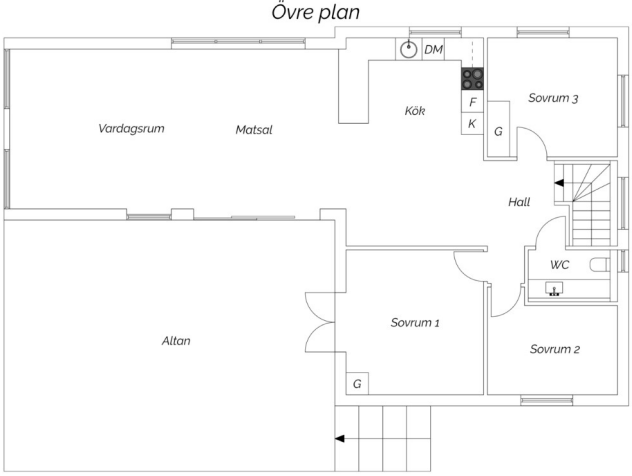
jordfelsbrytare. 2026 – Laddstolpe installerades. 2026 - Ny belysning och montering av eluttag och jordfelsbrytare i garaget.
Stammar:
2018-2019 – Ny rördragning från huvudstammens grenrör till anslutning vid gatan.
2021-2022 - Komplett stambyte och ny rördragning som sträcker sig hela vägen ut till grenröret till gatan.
Fönster:
2021-2022 - Nya 3-glasfönster i hela installerades i hela huset. Även ny ytterdörr, glasad altandörr och stort skjutdörrsparti.
Kök:
2021 – Totalrenoverat kök. Släta, industrilackerade luckor kombinerat med blandare och diskho från Tapwell.
Badrum:
2020-2021 - Totalrenoverat badrum och wc. Golv av gotländsk kalksten kombinerat med inkaklat badkar, takdusch, vägghängd WC och egen bastu i badrummet. Vattenburen golvvärme i båda utrymmen. Badrum på entréplan och WC på övervåningen
Golvvärme:
2021 – Vattenburen golvvärme. Nyinstallerat i hela entréplanet, tillbyggnadsdelen samt WC på övre plan.

INTERNET/TV: Fiber indraget.

PARKERING: Garage samt parkeringsplats för tre bilar

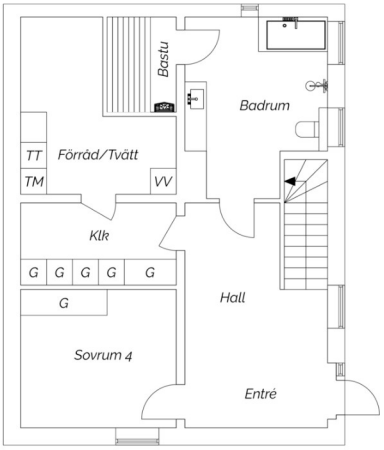
PLANRITNING

Övre plan



PLANRITNING

Entréplan



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Störtloppsvägen 18 12947 Hägersten mail@erikolsson.se