RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Fältmarskalksvägen 16

Klassisk Brommavilla med välbevarad 20-talscharm och med trevligt läge i barnvänliga Ulvsunda. Rymliga sociala ytor, öppen spis och 4-5 sovrum. Två badrum och en wc. Stor välskött trädgård med pool.

• 8 RUM, VARAV 4-5 SOVRUM • 163 KVM BOAREA •
• 62 KVM BIAREA • 815 KVM TOMTAREA •
PRIS: 17 495 000 KR

Välplanerad familjevilla

Vacker 20-talsvilla med välbevarade originaldetaljer såsom spröjsade fönster, vackra parkettgolv och öppen spis. Huset har en generös yta om totalt 225 kvm golvyta och är smakfullt renoverat och tillbyggt med varsam hand. Resultatet är ett mycket vackert och rymligt boende med stor charm. Villan erbjuder 4-5 sovrum och ger gott om plats för hela familjen.

Entréplanet välkomnar med en vacker hall där ljuset strömmar in från flera fönster och där det finns gott om plats för kläder och skor. Vidare möts man av rymliga sociala ytor med en öppen planlösning mellan köket och hemmets tre sällskapsrum. Köket erbjuder gott om arbetsytor och plats för matbord.

De sociala rummen ligger i fil och lämnar plats för stora sällskap. Här finns vardagsrummet med fungerande öppen spis som bidrar med både både värme och mysfaktor, rymlig matsal och bibliotek med utgång till altaner i etage. Stora vackra fönsterpartier bidrar till ett generöst ljusinsläpp och och skapar ytterligare närhet till den lummiga välskötta trädgården, samtidigt som de bidrar till hemmets elegans och trivsamma karaktär. Intill hallen och trappan upp till övervåningen finns ett väldisponerat badrum med wc och dusch. Övre våningsplanet rymmer 4 sovrum varav master bedroom har en vacker fransk balkong. Våningsplanet har gott om

Attraktivt belägen i grönskande villakvarter

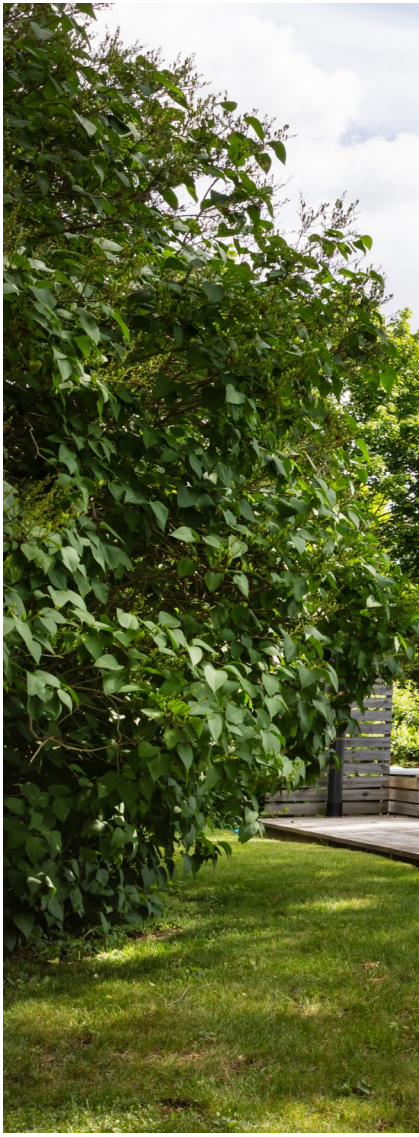




platsbyggd förvaring samt ett badrum med wc och badkar, Källarplanet erbjuder en fullt utrustad nyrenoverad tvättstuga med gäst-wc. Här finns också vinkyl samt ytterligare ett sovrum och gott om förvaring. Utrymmet på detta plan ger möjlighet att skapa både hemmagym, fler sovrum, yta för tonåringar eller hobbyrum, alternativt dela av och skapa en uthyrningsdel. I källaren finns också en praktisk groventré som är perfekt att använda efter hundpromenader och som barnvagnsparkering.

Sommartid förvinner gränsen mellan ute och inne. Altanerna med den inbyggda poolen och plats för stora sällskap erbjuder möjlighet till bad, grillning och umgänge. I den välskötta trädgården blommar det hela sommarhalvåret. Här finns flera trevliga sittplatser, gräsmatta, utedusch, fruktträd, bärbuskar och kryddor m.m. Tomtens uppfart erbjuder plats för tre bilar och på husets utsida finns en elbilsladdare.

Huset är attraktivt beläget i ett grönskande villakvarter, i det som med all rätt brukar kallas ”Kungsholms villastad”, ett barnvänligt område med cirka 6 minuter med t-bana till Fridhemsplan. Dessutom med närhet till flera förskolor, skolor, kommunikationer, matbutiker, vatten och fina strövområden.
Sammanfattningsvis är detta ett vackert boende med stor charm och hög komfort, beläget i ett trivsamt och barnvänligt villaområde nära både grönområden och stan.













Stora vackra fönsterpartier låter dagsljuset flöda fritt genom rummen





Sociala ytor med en öppen och inbjudande planlösning
















LG
LG








KING JAMES
23


















meraki
meraki















Fältmarskalksvägen 16

ADRESS:	Fältmarskalksvägen 16
KOMMUN:	Stockholm
TOMT:	815 kvm
STORLEK:	Boarea 163 kvm, biarea 62 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021054:2020)
ANTAL RUM:	8 rum, varav 4-5 sovrum
BYGGÅR:	1920
FASTIGHETSBETECKNING:	Lertaget 18
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	11 237 000 kr, varav byggnadsvärde 4 237 000 kr, värdeår 1941, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 5 368 000 kr
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla med källare
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta, betongsten
STOMME:	Betonghålsten, Trästomme
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Stående träpanel
FÖNSTER:	2-glas kopplade bågar
YTTERTAK:	Tegel ovan läkt och papp, Falsat plåttak
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
VENTILATION:	Självdrag (förstärkt med sk. paxfläktar)
TV/BREDBAND:	Fiber via Tele2

Fastighetsinformation

ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-09-29
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	85 (kWh/kvm och år)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 57 623 kr/år (el: 25 237 kr/år, va: 9 792 kr/år, sotning: 200 kr/år, väg/samfällighet: 150 kr/år, renhållning: 3 560 kr/år, försäkring: 18 684 kr/år) Driftkostnaderna är ungefärliga och beror på hur många som bor i hushållet och vad man har för avtal. Kontakta kommunen för ytterligare information.
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	10 425 kr/år
PARKERING:	Finns inget garage för större bil men det finns plats för tre bilar på uppfarten.
SÄKERHET:	Sector alarm med direktanslutning till larmcentralen




21
PurePak





Fastighetsinformation

RENOVERINGAR:	2007: Helrenovering av kök, bärande vägg in till matrummet balkades av. Omfattande renovering av badrum på övre plan 2008: Helrenovering av badrum på nedre plan 2009: Alla fönster renoverades 2014-2015: Sällskapsrummet/biblioteket på nedre plan breddades och taket höjdes. På övervåningen byggdes två av sovrummen om, hallen byggdes ut och de utökade med ytterligare ett sovrum (ovanför sällskapsrum/bibliotek) samt byggde en fransk balkong. 2015: Nedre altanen byggdes samt ytterligare en altan i etage. Pool byggdes och en enkel utedusch installerades 2017: Arkitektritad utbyggnad i form av en glasveranda. Trappan utanför gjöts om och nytt smidesräcke sattes på plats. 2026: Omfattande renovering av tvättstuga samt badrum i källaren
ÖVRIGA BYGGNADER:	Friggebod finns på tomten
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Entréplan

Med reservation för avvikelser

FÄLTMARSKALKSVÄGEN 16



Övre Plan

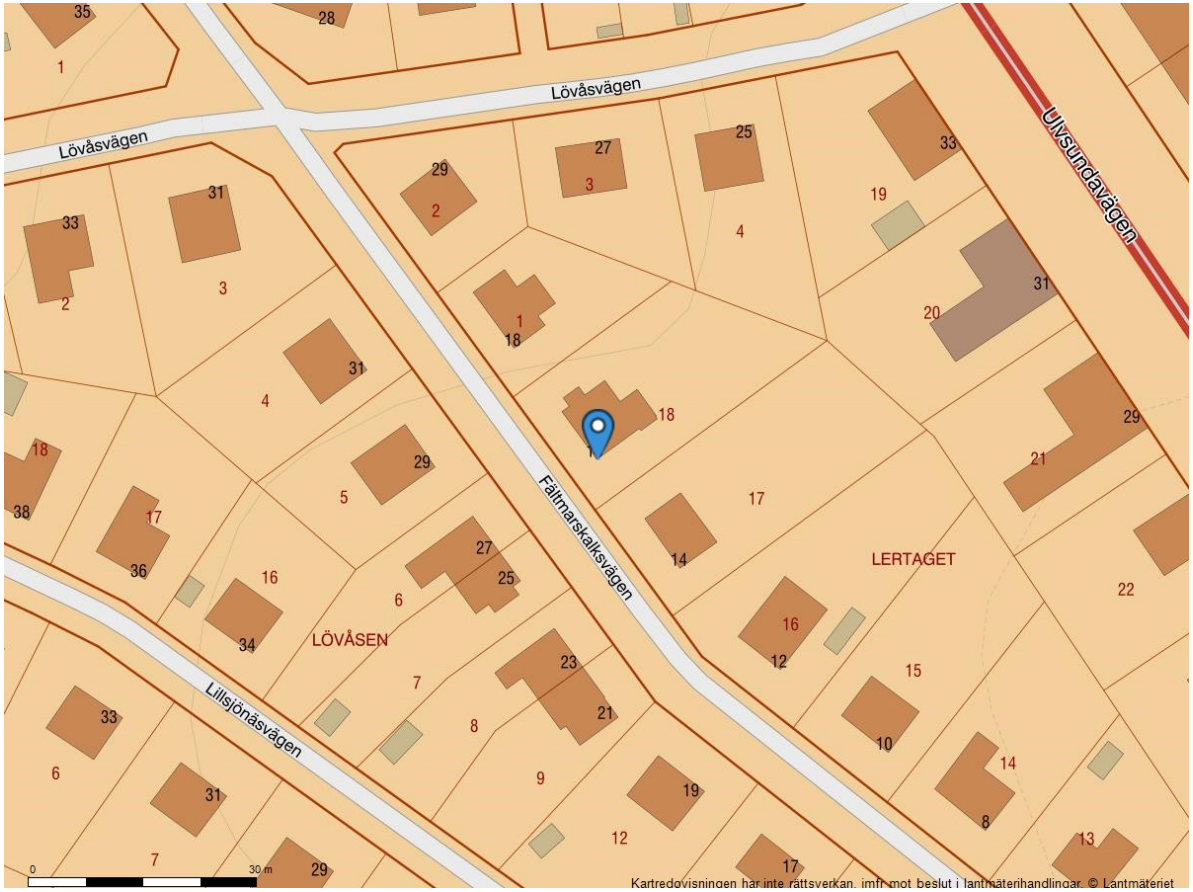
Med reservation för avvikelser



Källarplan

Med reservation för avvikelser

FÄLTMARSKALKSVÄGEN 16



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

FÄLTMARSKALKSVÄGEN 16



Vill du veta mer om bostaden?

Sara Helin

REG. FASTIGHETSMÄKLARE | DELÄGARE

070-875 01 25

sara.helin@rc.se

Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs eftersom säljaren har en intention att sälja den. 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 eller annan tiigänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas 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 under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker 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 ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, 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 långtgående 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 kunnat 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, skick och användning.

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 objektsbeskrivningen 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 avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget 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. De flesta köpare väljer dock att anlita s.k. besiktningsman 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 symptom 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 omfattningen 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 undertecknas 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 numera 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 åberopa 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 beaktar 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 saken. 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, varför 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på https://www.rc.se/integritetspolicy/ Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

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 upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.