BJÖRNVÄGEN 32

ÄLTA - HEDVIGSLUND





ÄLTA - HEDVIGSLUND

Representativ villa med påkostad interiör och generösa sällskapsytor!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Unik arkitektur med vackra detaljer
Sex sovrum
Exklusivt platsbyggt kök från Nacka Snickerier
Vacker fiskbensparkett och öppen spis

VÄLKOMMEN TILL BJÖRNVÄGEN 32

Välkommen till Björnvägen 32, en elegant och karaktärsfull villa där tidlös arkitektur, exklusiva materialval och vackra detaljer möts. Här erbjuds generösa sällskapsytor, ett exklusivt platsbyggt kök från Nacka Snickerier, sex sovrum och en fantastisk trädgård med soliga uteplatser och spabad. Villan imponerar med sin putsade fasad, dekorativa utsmyckningar och eleganta entré. Invändigt väntar fiskbensparketter, takrosetter, putsade kolonner och generös takhöjd. De sociala ytorna är samlade på det övre planet med ett rymligt vardagsrum, öppen spis och balkong i söderläge. Det exklusiva köket kompletteras av en charmig matsal med spröjsade fönster och utgång till trädgården. Merparten av sovrummen ligger avskilt på det nedre planet. Den lummiga trädgården erbjuder vackra planteringar, bergspartier och generösa gräsytor. Här finns flera soliga uteplatser, en skyddad altan i sydvästläge och ett platsbyggt spabad i sten och skiffer som är under färdigställande. Uppfart med plats för två till tre bilar. Här bor du i ett familjevänligt område med promenadavstånd till Drevviken, Hedvigslundsparken, skolor och Älta centrum. Goda kommunikationer tar dig smidigt vidare mot Stockholms innerstad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecca Nowicka

070-749 09 01
rebecca.nowicka@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ OCH HALL
Välkomnande entré med fint ljusinsläpp och gott om utrymme för avhängning. Här möts man av ljusa ytskikt, klinkergolv med behaglig elburen golvvärme och vitmålade, putsade väggar. Den rymliga hallen leder vidare till bostadens sovrum, allrum och övriga utrymmen.

ALLRUM
Trevligt och lättmöblerat allrum med gott om utrymme för en större soffgrupp och tv-möbel. Ljusa, vitputsade väggar och en heltäckningsmatta skapar en ombonad atmosfär. Ett perfekt extra vardagsrum för familjens yngre medlemmar eller för avkoppling.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med vitmålade väggar, dekorativ fondtapet och ekparkett på golvet. Här finns generösa förvaringsmöjligheter i stora garderober med skjutdörrar. Dubbla altandörrar leder direkt ut till den härliga uteplatsen med spabad, vilket ger rummet en extra exklusiv känsla.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med vitmålade väggar, fondtapet och ekparkett. Här finns en praktisk, inbyggd bokhylla i nisch och plats för både säng och skrivbord. Ett utmärkt barnrum, gästrum eller arbetsrum.

SOVRUM 3
Ljust och lättmöblerat sovrum med vitmålade väggar och ekparkett. Förvaringen är väl tillgodosedd genom en dubbelgarderob med skjutdörrar. Rummet lämpar sig väl som barnrum, gästrum eller kontor.

SOVRUM 4
Ytterligare ett välplanerat sovrum med vitmålade väggar och mjuk heltäckningsmatta. Här finns en garderob med skjutdörrar samt direkt ingång till en separat WC, vilket gör rummet särskilt praktiskt som exempelvis gästrum eller tonårsrum.

SEPARAT WC
Praktisk gästtoalett i anslutning till sovrum 4. Helkaklade väggar i vitt och marmorerat klinkergolv med elburen golvvärme. Utrustad med vägghängd WC och platsbyggt tvättställ.

BADRUM
Rymligt badrum med både badkar och separat duschplats, avskärmad med glasblock och duschdörr. Väggarna är helkaklade i grönt och vitt med handgjort kakel och golvet är belagt med Botticino sjösten och elburen golvvärme. Här finns även ett brett tvättställ med kommod samt hel vägg med förvaringsskåp från Balingslöv, vägghängd WC, handdukstork och infällda spotlights i taket. Ett funktionellt och generöst tilltaget badrum med gott om förvaringsmöjligheter.

TVÄTTSTUGA/PANNRUM
Praktisk och rymlig tvättstuga med klinkergolv och putsade väggar. Utrustad med tvättmaskin och torktumlare samt bra utrymmen för klädvård och förvaring. Här finns även bergvärmepump och vattenberedare.

ÖVRE PLAN
Övre planet utgör bostadens representativa och sociala del med ett fantastiskt ljusinsläpp från flera väderstreck. Här samsas vackra originalinspirerade detaljer med moderna bekvämligheter och påkostade materialval. Den generösa takhöjden om cirka 2,60 meter, fiskbensparketten och de dekorativa putsdetaljerna skapar en elegant och tidlös atmosfär.

ENTRÉ OCH HALL
Övre planet har även en separat entré som välkomnar gästerna in till bostadens sociala utrymmen. Entrén har klinkergolv och vitmålade väggar. Vidare öppnar sig en stor och inbjudande hall med vacker fiskbensparkett som löper vidare genom flera av våningsplanets rum. Här finns gott om plats och en härlig känsla av rymd.

KÖK
Ett alldeles fantastiskt kök som verkligen är något utöver det vanliga! Köket är exklusivt platsbyggt av Nacka Snickerier och har utformats med stor omsorg om såväl funktion som estetik. De klassiskt profilerade vita köksluckorna, eleganta mässingsbeslagen och de vackra vitrinskåpen skapar en tidlös och mycket smakfull helhet.
Den generösa köksön pryds av en elegant bänkskiva i ljus kvartskomposit, ett exklusivt och slitstarkt material med vacker stenkaraktär. Köksön erbjuder generösa arbetsytor, gott om lådförvaring och en naturlig samlingsplats med sittplatser. Köket är utrustat med induktionshäll från Miele, dubbla ugnar varav en med ångfunktion, integrerad diskmaskin samt integrerad kyl och frys. En stor diskbänk i rostfritt stål med dubbelho är placerad framför ett vackert spröjsat fönster med utsikt mot grönskan.
Vitt kakel, infälld belysning och genomgående fiskbensparkett förstärker den ljusa och eleganta känslan. Här finns även generösa förvaringsmöjligheter i både högskåp, vitrinskåp och lådor.
I kökets ljusa matplats finns ett stort fönsterparti som ger ett härligt ljusinsläpp och utsikt över omgivningarna. Här ryms ett matbord för familjens vardagsmåltider. Ett kök som verkligen förenar exklusiv design, gediget hantverk och en varm, hemtrevlig atmosfär.

MATSAL
I direkt anslutning till köket ligger den underbara matsalen, ett ljust och charmigt rum som närmast för tankarna till en punschveranda. De stora spröjsade fönsterpartierna i tre väderstreck låter ljuset flöda in och ger en härlig kontakt med den grönskande trädgården.
Här finns vitmålade trägolv, vacker bröstpanel och dekorativa tapeter som förstärker rummets romantiska karaktär. Matsalen erbjuder gott om plats för ett stort middagsbord som rymmer 10-12 personer, där familj och vänner kan samlas till såväl vardag som fest.
Från rummet finns även utgång till trädgården.

VARDAGSRUM
Elegant och inbjudande vardagsrum med generösa sällskapsytor, vacker fiskbensparkett och vitmålade väggar. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och tillsammans med den generösa takhöjden skapas en luftig och representativ känsla.
Den öppna spisen blir en naturlig samlingspunkt och bidrar med både värme och trivsel under årets kallare månader. Här finns även en vacker platsbyggd bokhylla och gott om plats för en större soffgrupp.
Från vardagsrummet nås den härliga balkongen i söderläge. Balkongen är försedd med markis och erbjuder plats för loungemöbler eller matbord. Under sommarhalvåret skapar den omgivande grönskan en skyddad och insynsskyddad miljö.

SOVRUM 5
Trivsamt och lättmöblerat rum som idag används som arbetsrum. Här finns ekparkett, tapetserade väggar och platsbyggd garderobsförvaring. Rummet lämpar sig lika väl som sovrum, gästrum eller hemmakontor.

SOVRUM 6
Ytterligare ett rum med vacker fiskbensparkett och vitmålade väggar. Rummet används idag som tv-rum och erbjuder en flexibel yta som enkelt kan anpassas efter familjens behov, exempelvis som sovrum, bibliotek eller extra sällskapsrum.

DUSCHRUM/WC
Smakfullt duschrum med helkaklade vita väggar och dekorativ turkos mosaik i duschdelen. Klinkergolv med elburen golvvärme. Här finns en rymlig duschplats med glasvägg, vägghängd WC, tvättställ och spegel med infälld belysningsskåp. Infällda och belysta förvaringsnischer ger rummet en modern och genomtänkt karaktär.
































David Bowie is here

























BOSTADEN

ADRESS:	Björnvägen 32, 138 35 Älta
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Nacka
OMRÅDE:	Älta - Hedvigslund
ANTAL RUM:	9 rum varav 6 sovrum
STORLEK:	218,5 kvm, biarea 11,6 kvm (Uppmätt enligt SS 021053)
BYGGNADSTYP:	2-plans hus med del av nedervåningen i suteräng
TOMT:	1 358 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Älta 114:13
DRIFTSKOSTNADER:	ca 76 198 kr/år (uppvärmning: 60 000 kr/år, va: 12 582 kr/år, renhållning: 3 616 kr/år) Detta hushåll består av två vuxna som under ett år förbrukar ca 32 106 kWh för uppvärmning och hushållsel samt laddning av bil. Utöver angiven driftskostnad innehar säljarna en villaförsäkring.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Jan Ivar Hintze, Jessica Maria Hintze

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1940
TAXERINGSVÄRDE:	9 214 000 kr varav byggnadsvärde 4 872 000 kr, värdeår 1974, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 4 423 000 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-03-01
ENERGIKLASS:	F
ENERGIFÖRBRUKNING:	32 106 kWh/år
PLANBESTÄMMELSER:	Fastighetsplan (1993-06-24) Detaljplan (1993-06-24)
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta/sula
STOMME:	Tegel, Betonghålsten och Isolerleca
BJÄLKLAG:	Trä/Betong
FASAD:	Puts
FÖNSTER:	Kopplade 2-glas, 2-3 isolerglas
YTTERTAK:	Betongpannor och plåt
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme, insatskassett, Direkt-el
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	2026 - Innertrappa målad. - Heltäckande ullmatta inlagd i allrum och sovrum 4 - Murad spabad klädd i skiffer. Beräknas färdigställas inom de närmaste månaderna. - Ny wc i badrummet nere 2025 - Tapetsering av en vägg i kök. - Tapetsering av arbetsrum/sovrum på övervåningen. 2023-2024 - 9 mm energilamellfönster installeras på insidan av fönster och altandörrar, med kulturglaset kvar på utsidan. Gäller vardagsrum, arbetsrum/sovrum på övervåningen, matsal/veranda på övervåningen, kök över diskbänk på övervåningen samt master bedroom på nedervåningen. 2023 - Senaste sotning och brandskyddskontroll utförd. Original öppen spis från husets byggår med insats. - Ett fönster i matsal/veranda byts ut helt på grund av rötskada. 2021 - Stenplattor och trappor anläggs längs husväggen vid bakre hörnet (syd/sydvästläge).

- Uppfartsparkering och sidoparkering anläggs med sten, grus och mur.
- Automatiska smidesgrindar med samma rombmönster som husets fönsterstukatur anläggs. Sidostolpar byggs och separat gånggrind installeras.

2020

- NIBE-värmepump byts ut mot en ny.

2019

- Besiktning före och efter sprängningsarbeten inför Apelvägens byggnation. Ingen anmärkning.

2018

- Dörr till WC på nedervåningen tillverkas och installeras av Nackasnickerier.
- WC på nedervåningen renoveras med vägghängd toalett, kaklad vägg och golv i Carrara Bianco-marmor.
- Glas i balkongdörr byts på grund av punkterad ruta.
- Ullmatta läggs in i gamla delen av hallen.
- Väggar och tak runt innertrappan målas.
- Glidskydd monteras på taket.

2017

- Gunnebostaket på framsidan lagas och stolpar byts ut på grund av skador från plogning.

2016

- Imkanaler och frånluftsventilation rengörs. Imkanal utan anmärkning.
- Stenanläggning med gångväg till entrén på övervåningen samt runt rabatt på framsidan anläggs.

2014

- Platsbyggd bokhylla i vardagsrummet tillverkas av Nackasnickerier.
- Inspektion och vibrationsmätning utförs av Metra Konsult AB inför sprängningsarbete vid Björnvägen 30A+B (nybyggnation av två hus).

2013

- Dusch och ny toalett installeras i tidigare WC-rum på övervåningen. Vägghängd toalett, fast glasvägg med glasdörr till duschen, inbyggda hyllor, duschvägg med Sicis Mangostan-mosaik, vita större väggkakelplattor och handdukstork.
- Fiskbensparkett läggs i det gamla köket, som blir TV-rum.

- Uteplats i skiffer anläggs på framsidan vid trappan.

2012

- Platsbyggt kök från Nackasnickerier installeras i utbyggnaden. Helkaklade väggar vid spis och diskbänk/bänk. Bänkskiva på köksö och delar av arbetsbänk i LG Collection-quartzsten. Diskhoar och diskbänk från Decosteel, inklusive extra stor ho för ugnsplåtar.
- Klinker läggs vid ingången i hallen på övervåningen.
- Trägolv läggs och vitmålas i matsal/veranda. Tapet och pärlspont sätts upp.
- Duk på markisen över balkongen i söderläge byts.

2011

- Rörarbeten för värme och vatten för nya köket utförs.
- Ytskiktsrenovering av väggar, tak, stuckatur och snickerier i vardagsrum och hall på övervåningen utförs av fackman.

2010

- NIBE bergvärmepump och ackumulatortank installeras.
- Fiskbensparkett läggs i det nya köket i utbyggnaden.
- Ny gräsmatta anläggs och rullas ut på husets baksida samt på norrsidan (långsidan).
- Bergvärmepump installeras med 200 meters borrdjup.

2007

- Master bedroom i utbyggnaden på nedervåningen tapetseras.
- Utbyggnaden av halldelen färdigställs.

2006-2011 Vattenburen golvvärme i hela utbyggnaden, uppe och nere alla rum och långa hallen. (Kök och matsal först 2011).

2006

- Sovrum i utbyggnaden på nedervåningen målas och tapetseras.
- Nya fönster installeras i hela utbyggnaden samt nya altandörrar från Älvdalsfönster, kopplade med fast spröjs och kulturglas i yttre båge.
- Hela huset målas om i Jotun gul sandsten. Grund målas samt stukatur runt fönster, hörn och under tak.

2005

- Huset byggs ut till dubbla storleken.

Ny dränering med Isodrän utförd mot gamla delen av husets sydvästsida. Tidigare matta utbytt.

- Hela vinden tilläggsisoleras, både den gamla och den nya delen.
- Tak läggs på den nya delen.
- Plåttak läggs på utbyggnadsdelen vid matsal/veranda.

2004

- Swedoor-innerdörr med tio glasrutor installeras i arbetsrum/sovrum på övervåningen.
- Entrétrappan som leder till övervåningen rivs och byggs upp identiskt med originalet.

2003

- Lekstuga från Lillevilla uppförs.

2002

- Gunnebostängsel, totalt 135 löpmeter, sätts upp runt hela tomten.

2001

- Badrum med separat dusch och badkar byggs på nedervåningen. Helkaklat med handgjort spanskt kakel, golv i sjöstensmarmor Bianco, möbler från Ballingslöv i björk och teak samt spotlights i hela taket. WC installeras.
- Dräneringsmatta monteras under balkongen i söderläge.
- Markis monteras över balkongen i söderläge.

VITVAROR

Spis/häll, Miele – 2012
Ugn, Miele – 2012
Fläkt, Miele – 2012
Diskmaskin, Electrolux – 2024
Kyl, Miele – 2012
Frys, Siemens – 2012
Tvättmaskin, Miele – årtal ej angivet
Torktumlare, Bosch – årtal ej angivet
Bergvärmepump, NIBE – 2020

INTERNET/TV: Fiber

PARKERING: Den generösa och smakfullt stenlagda uppfarten erbjuder bekväm parkering för 2–3 bilar. Eleganta, automatiska smidesgrindar ramar in infarten och skapar ett stilfullt och välkomnande första intryck. Förberett för installation av elbilsladdare. För gäster finns ytterligare parkeringsmöjligheter längs den lugna villagatan utanför fastigheten.

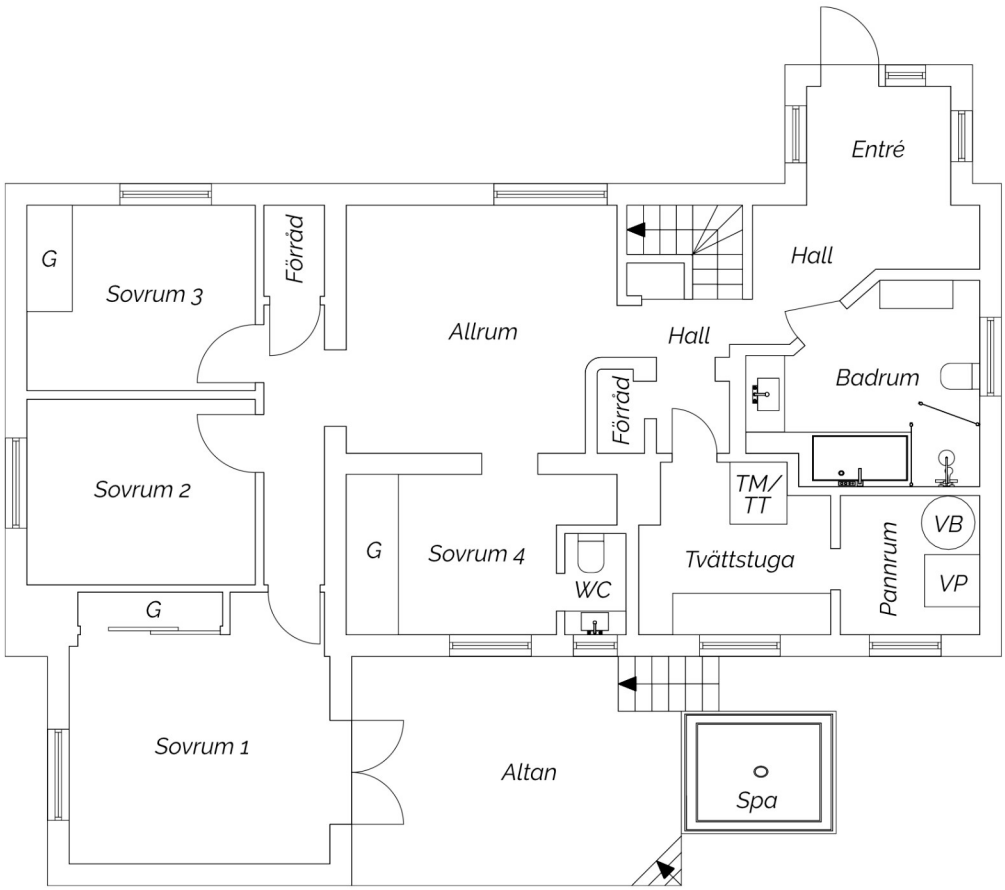
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT: En fantastisk och lummig trädgårdstomt med en härlig kombination av välskötta gräsytor, vackra planteringar, uppvuxna träd och naturliga bergspartier. Här erbjuds en grönskande och insynsskyddad oas med gott om utrymme för såväl avkoppling som lek och umgänge. Trädgården är smakfullt anlagd med dekorativa stensättningar, grusgångar, prydnadsbuskar och blomstrande rabatter som tillsammans skapar en harmonisk och inbjudande utemiljö.

Runt huset finns flera trevliga uteplatser som ger möjlighet att njuta av solen under olika delar av dagen. På husets övre plan finns en balkong med plats för en mindre sittgrupp och utsikt över den grönskande trädgården. På markplan erbjuds en stenlagd uteplats med loungemöbler. Här pågår byggnation av ett generöst spabad. Ytterligare sittplatser finns i trädgården, där naturen och de vackra omgivningarna skapar en rofylld atmosfär.

Entrésidan välkomnar med en elegant och påkostad utemiljö där en bred, stenlagd uppfart ramas in av vackra planteringar, naturstensmurar och grönska. Smidesgrindar ger ett stilfullt första intryck och förstärker känslan av en privat och ombonad fastighet.

En mycket tilltalande utemiljö där den anlagda trädgårdens elegans möter naturens egen charm, en plats att njuta av under årets alla årstider.

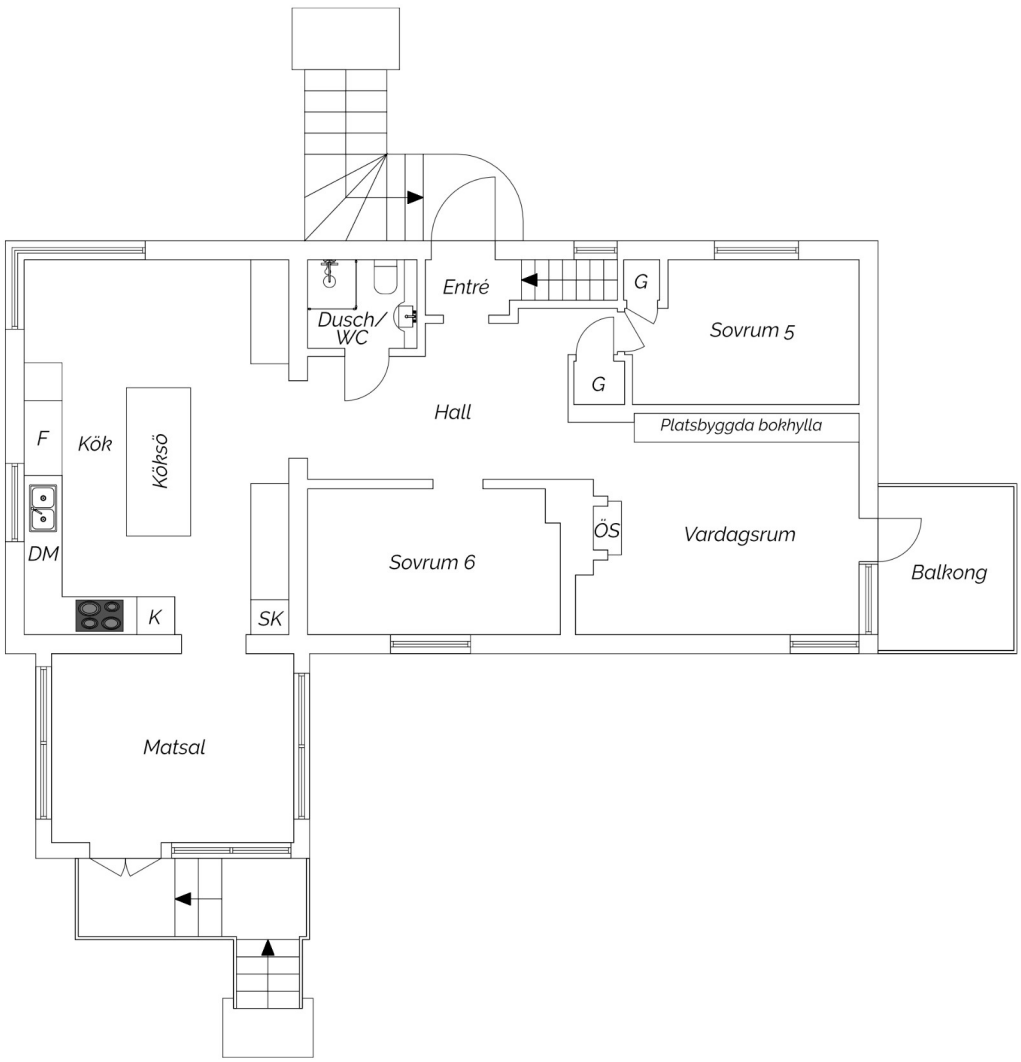
Entréplan



Erik Olsson

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

Övre plan



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.

Erik Olsson

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se