



Välkommen till
Älghornsvägen 20 Färentuna



BOSTADINFO TILL MOBIL
SMS:A 83792 TILL 71122

 SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDLING



Älghornsvägen 20 Färentuna

Antal rum och storlek	5 ROK, 97 + 8 KVM
Typ	Friliggande villa, 1-plan.
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomt	2413 KVM
Byggår	1952 + 1971+ 1994
Pris	1 850 000 kr /bud ~189 000 euro

BESKRIVNING

Strålande sjöutsikt från fastighet med ett mycket sjönära läge. Endast några steg från tomtgränsen ned till Mälarens strand och småbåtsbrygga med båtplats. Mysigt och trivsamt 1-plans hus i genomgående gott skick innehållande 4 sovrum, kök -00, kaklat duschrum -10, fint vardagsrum med ryggåstak. Braskamin. Huset är löpande renoverat och har bl a nytt yttertak, renoverad fasad och ny dränering. Egen borrarad brunn. Avlopp från -94. Uthus/förrådshus. Trädgårdstomt om 2.413 kvm.

VARUDEKLARERAT

Detta hus är varudeklarerat! Huset är besiktigat för försäkringen Varudeklarerat. Ett ingående

besiktningssprotokoll finns därför tillgängligt hos mäklaren.

ADRESS KOMMUN MM

Fastigheten Ekerö Väntholmen 4:115 Älghornsvägen 20 179 98 Färentuna. Belägen i Ekerö kommun, Färingsö församling. Skattesats 32,43.

ENERGIDEKLARERAT

Energideklaration är utförd.

PLANLÖSNING

HALL:

Nyrenoverad entréhall med klicklaminatgolv, vitmålat på vägg + fondtapet och infälld takbelysning. Stor klädkammare med garderober.

KÖK:

Bra arbetskök med många skåp och två fönster varav det ena med utsikt mot sjön. Köket är renoverat/ ombyggt 2000 med ny köksinredning med antikbetsade köksluckor, laminatbänkskivor, laminatgolv och tapet. Spis med häll och diskmaskin -08. Kyl/frys -00. (Inbyggd micro-trasig).

MATRUM:

I anslutning till köket finns stor matplats med vacker utsikt mot sjön. Laminatgolv och tapet.

VARDAGSRUM:

Trevligt vardagsrum med ljus och rymd med två fönster mot sjön samt ryggåstak. Laminatgolv, tapet och trätak.

DUSCHRUM:

Nytt stilrent duschrum 2010. Helkaklat och klinkergolv (el-golvvärme). Duschplats med vikkväggar, wc och handfat. Tvättmaskin.

SOVRUM 1:

Hörnrum med fönster åt två håll samt fin sjöutsikt. Trägolv och vitmålad väv..

SOVRUM 2:

Hörnrum med fönster åt två håll. Trägolv och vitmålat väv.

SOVRUM 3:

Laminatgolv och tapet.

SOVRUM 4:

Laminatgolv och tapet.

STORLEK

Boarea ca 97 m². 5 rum, varav 4 sovrum. Biarea ca 8 m². Areauppgifter enligt säljaren och ritningar.

Taxerad boarea 71 kvm, biarea 8 kvm.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Plintar, kryppgrund + liten källare. omdränerat -97 med platonssystem.

Stomme: Trä.

Bjälklag: Trä.

Fasad: Trä (ommalat senast -08).

Takbeklädning: Plåt (nytt yttertak -93).

Utv plåtarbeten: svart plåt.

Hängrännor: svart plåt.

Fönster: 2-glasfönster vita.

Murstock: Murad.

Ventilation: Självdrag.

Vatten: Enskilt vatten, egen borrhållsbrunn, vattenpump (dränkpump) -94 + reningsverk -94 (järn/mangan, ny filtermassa bytt -07).

Avlopp: Enskilt avlopp, 3-kammarbrunn + infiltration -94.

Uppvärmning: Direktverkande el. Luftvärmepump -04. Varmvattenberedare -94.

Byggnadssätt övrigt: Tidigare ägare renoverade huset bl a med -93 nytt yttertak + tilläggsisolering vind, -94 nytt avlopp (3-kammarbrunn + infiltration), nyvattenpump, hydrofor, varmvattenberedare och reningsverk. -95 tillbyggnad av 2 sovrum samt ny elcentral..

TOMTBESKRIVNING

Tomtarea 2 413 m² (friköpt). Vacker och uppvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, häck, buskar och träd. tomten är lätt sluttande mot sjön och det är mycket fin sjöutsikt från hela tomten.

ÖVRIGA BYGGNADER

Äldre uthus/förrådshus med renoveringsbehov (yttertaket är bytt).

UTEPLATS

Stenlagd uteplats på husets entrésida.

EKONOMI

Pris 1 850 000 kr /bud.

Taxeringsvärdet är 1 748 000 kr varav byggnadsvärde 487 000 kr (fastställt 2009). Typkod 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer.

Driftkostnaden är ca 32 250kr/år.

Driftskostnaden baseras på säljarens årsförbrukning (5 personer i hushållet): El ca 19.500 kWh ca 24.500:-, sophämtning ca 2.000:-, vägavgift och samfällighetsavgift ca 850:-, sotning ca 350:-, slamtömning ca 1.100:-, villaförsäkring ca 3.350:-, bryggplats 100:-. Kommunal fastighetsavgift samt framtida underhåll tillkommer
Värdeår 1960.

PANTBREV

Det finns 7 st pantbrev uttaget om sammanlagt 750 000 kr.

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt.

FASTIGHETS BETECKNING

Väntholmen 4:115

SERVITUT, PLANBESTÄMMELSER MM

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1952-07-16)

INTERNETANSLUTNING

Via telenätet.

ÖVRIGT

Fastigheten är vackert lantligt belägen i Björkvik ute på Väntholmen som ligger på norra Färingsö invid Mälaren. De flesta i området bor permanent men det finns också några fritidshus. Området har samfällad mark vid sjön med bad och småbåtsbrygga samt plan grönyta som används som fotbollsplan och festplats. Området är omgärdat av Mälaren (Näsfjärden och Lövstafjärden) samt vacker natur och skog. Det är gångavstånd till busshållplatsen som heter Björkvik, buss nr 317. (morgon och em/kväll går även direktbussar, buss nr 338). Bussarna går till Brommaplan. Närmaste skola Färentuna förskola och skola (F-6) finns invid Färentuna kyrka.

I närområdet finns handelsträdgård, flera ridanläggningar och ridskola. I Kungsberga finns mataffär, pizzeria/grill.
Tillträde efter överenskommelse.

NUVARANDE ÄGARE

Lars Olsson och Nicole Kimland.

REF NR

D26-CS-944545

Kontakta oss för ytterligare information. Var vänlig respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.
Detta dokument är en objektbeskrivning.

 **SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDLING**



ANSVARIG MÄKLARE

Carola Sellman

TEL 08-56410942

MOBIL 0708-26 83 00

carola.ekero@svenskfaste.se



STENLAGD UTEPLATS



VACKERT LÄGE, TRÄDGÅRDSTOMT



SÄLJARENS VINTERBILD



UTHUS/FÖRRÅD



SÄLJARENS BILD VID VATTNET



DEL AV TOMT, SÄLJARENS BILD



LJUST FINT VARDAGSRUM M RYGGÅSTAK



MATPLATS MED BRASKAMIN



UTSIKT FRÅN MATPLATS MOT MÅLAREN



MATPLATS MOT VARDAGSRUM



VARDAGSRUM M UTSIKT MOT MÅLAREN



KÖK BILD 1



KÖK BILD 2



KÖK BILD 3



KAKLAT DUSCHRUM 2010



KAKLAT DUSCHRUM BILD 2



KAKLAT DUSCHRUM BILD 3



SOVRUM 1



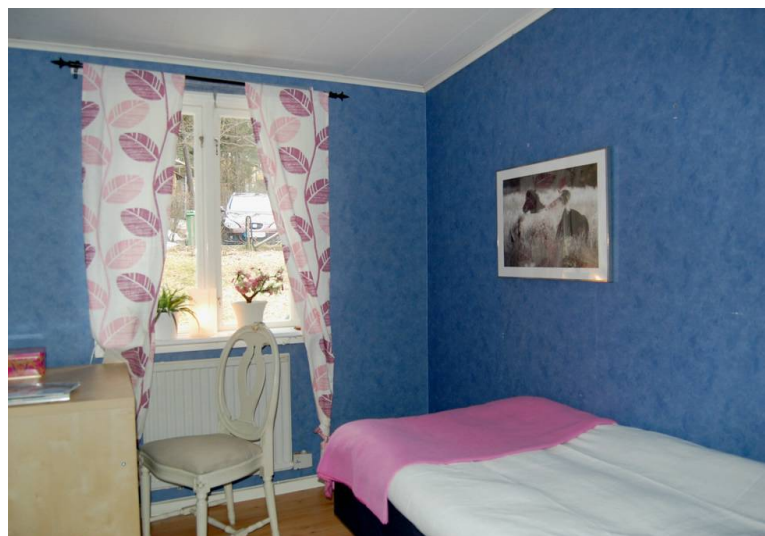
SOVRUM 2



SOVRUM 3



NYRENOVERAD HALL



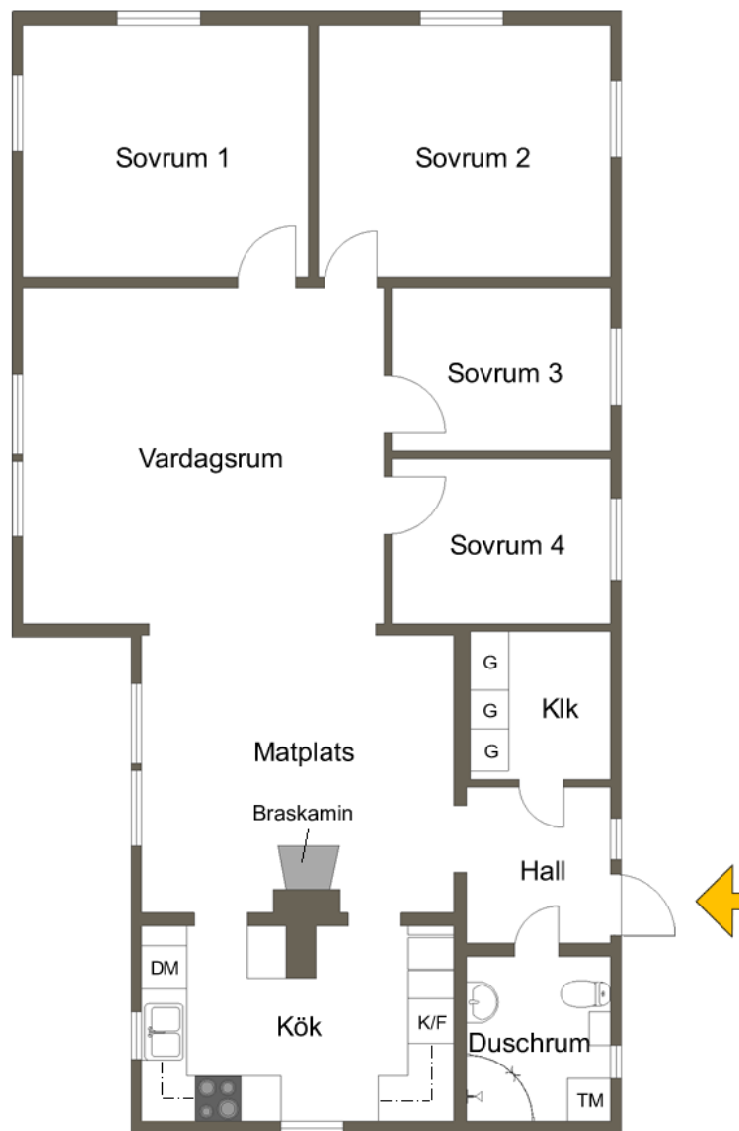
SOVRUM 4



Bilagor.

Följande dokument är bifogade:

Planskiss
Bilagor
Frågelista
Exempelkalkyl
Vad händer nu?
Varudeklarerat
Bilaga 1 till köpekontrakt
Vår marknadsföring
Egna anteckningar
Budgivning
Våra produkter

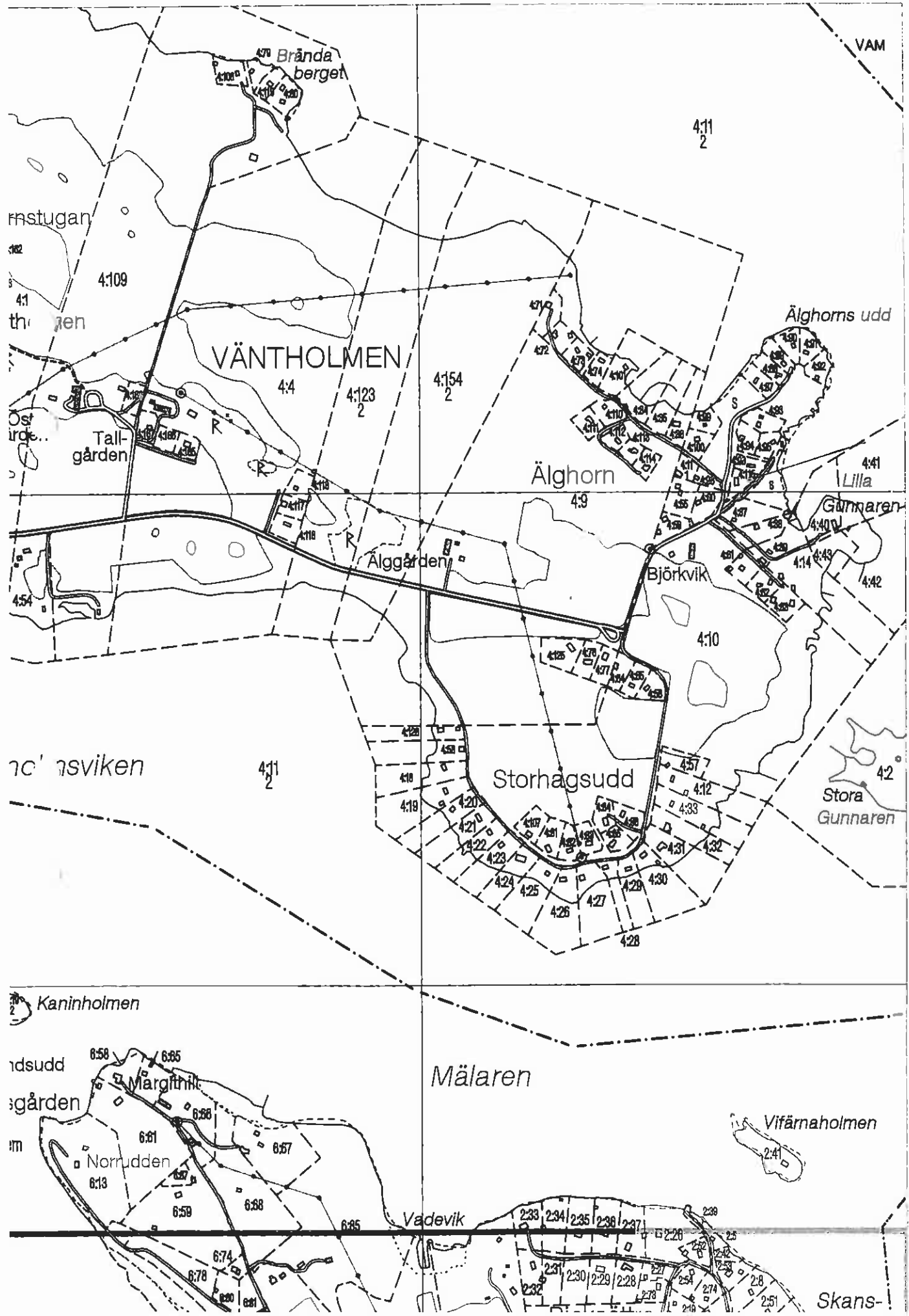


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

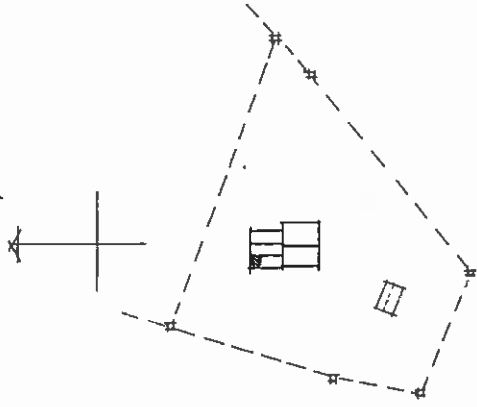
Re
Lan
Sto

REG
Tecke
++G
-+-
- - -
- - -
- - -
- - -
- - -
Gräns l
annan

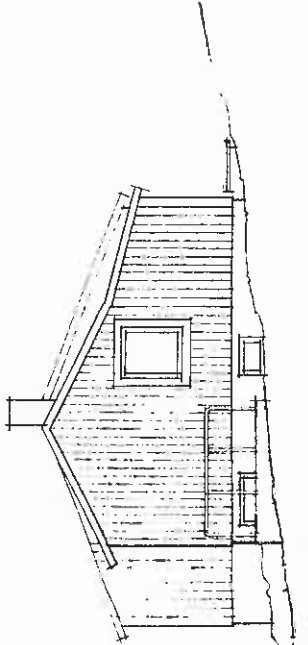
HAG
1/2
3
1:2A 1
[1:2] [
(1:4) (
s:3
d
< >
R R R
R
R
Mb



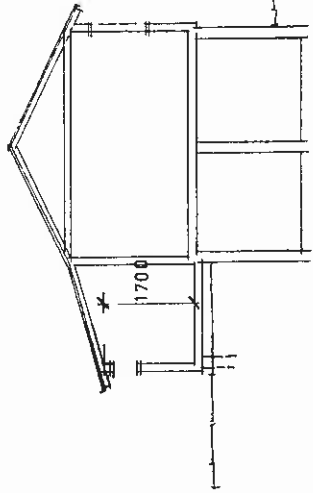
29 FKT
403/71 3M



SITUATIONSPLAN 1:1000



FASAD MOT NORR



SEKTION

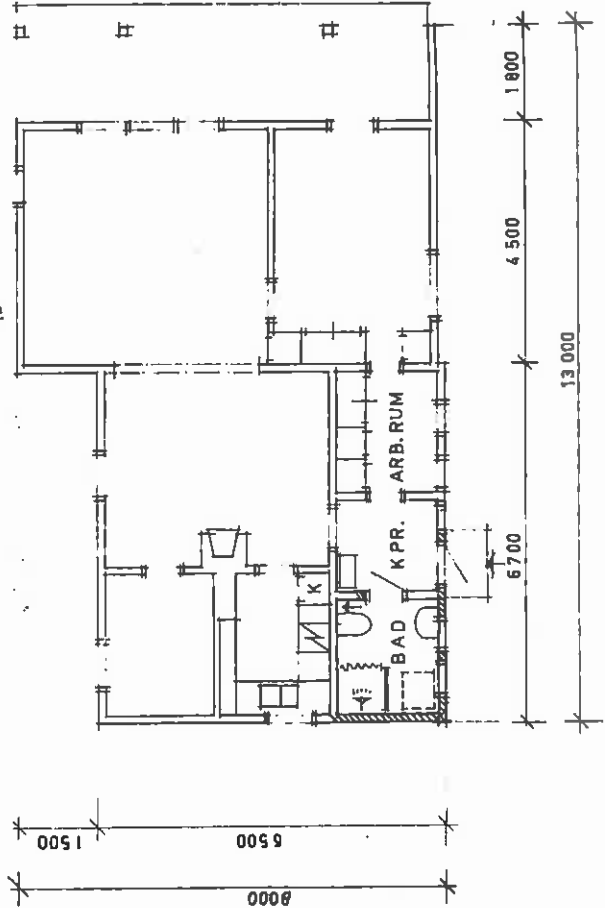
BYGGNADSOV

BYGGNADSOV
FÖR EN BARNBARN
PÅ 22/11-71
PÅSAR AV HILGEM

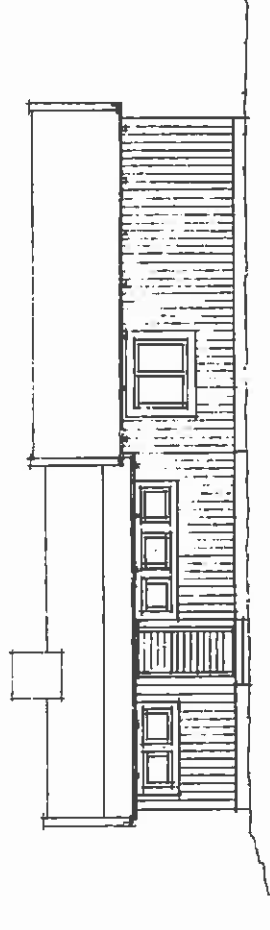
ERIKS BYGGNADSBYRÅ

Erik Hill

AVTÅG PÅ GÅRDEN I LÅN
HÅLLS I DEN SÖRDLIGA ENDELN



PLAN



FASAD MOT VÄSTER

VENTHOLMEN 497, FÄRINGSÖ
TILLBYGGNAD AV BADRUM
STOCKHOLM 5.5.1971

SKALA 1:100

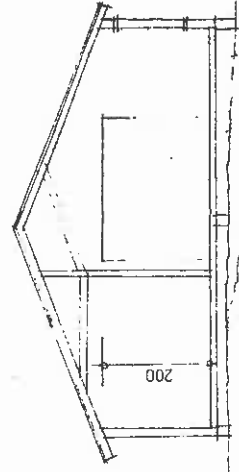
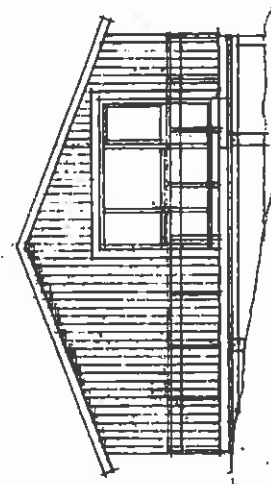
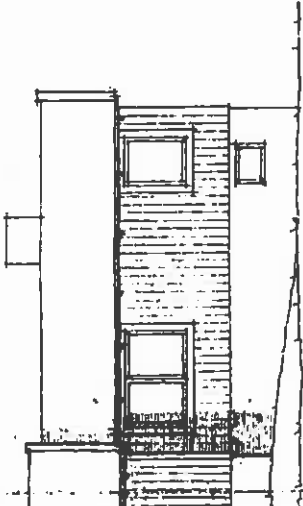
Tennar-Holten TEL 107584

EKERÖ KOMMUN
Byggnadsnämnden

1975 - 03 - 26

Diagnos: Diatrikplanbeteckn
1175 086.331

Utfällnings år



Byggnadslov

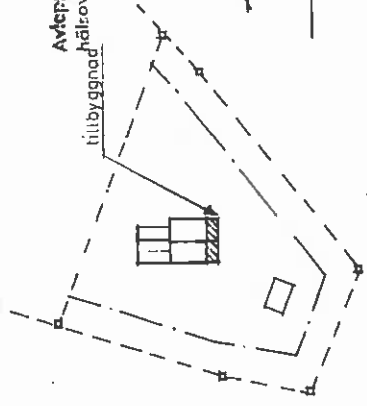
Sektion B - B

Fasad mot söder

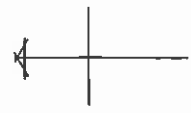
Fasad mot norr

1975-03-26
Lans nr 016.331
Ekerö Byggnadsnämnd
Blom

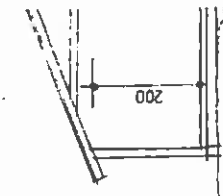
Avtepp för ej anordnats utan
hällbyggnadsnämndens medgivande



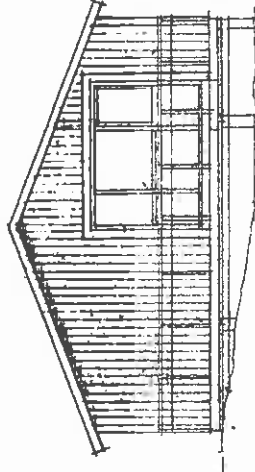
SITUATIONSPLAN 1:1000



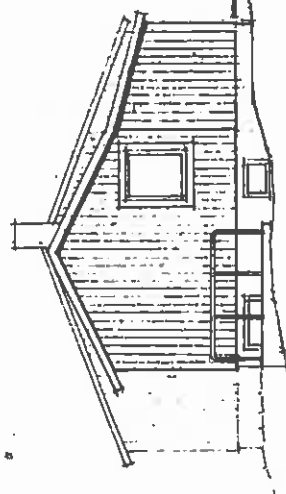
VENTHOLMEN 497 FÄRINGSÖ
TILLBYGGNAD (Ventholm 41st tomt nr 5)
STOCKHOLM DEN 22-3-1975
Tommy & Helena



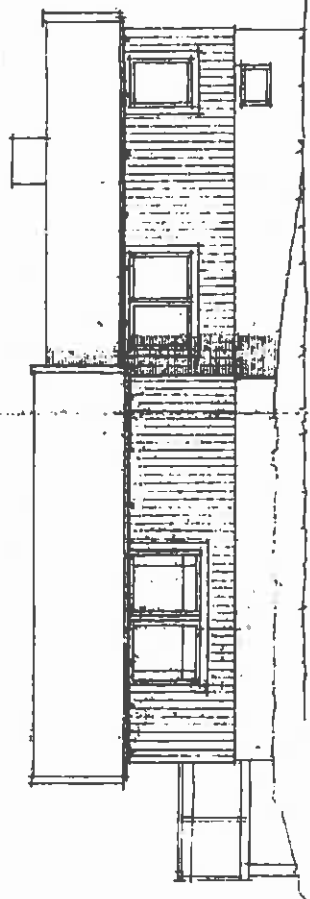
Sektion B - B



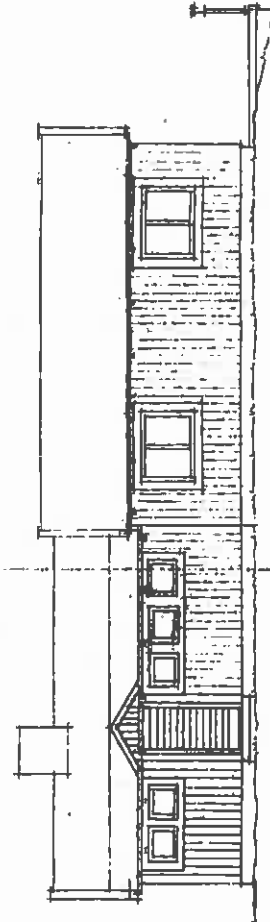
Fasad mot söder



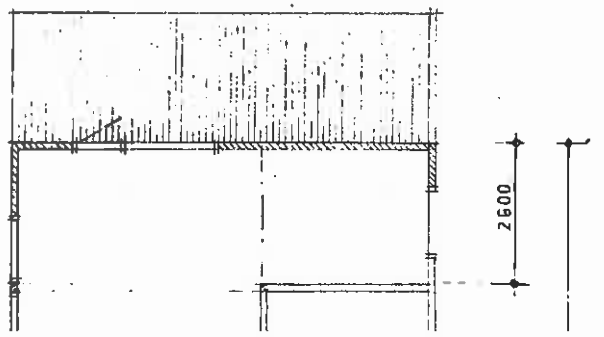
Fasad mot norr



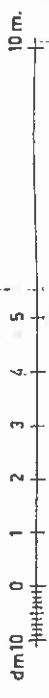
Fasad mot öster



Fasad mot väster

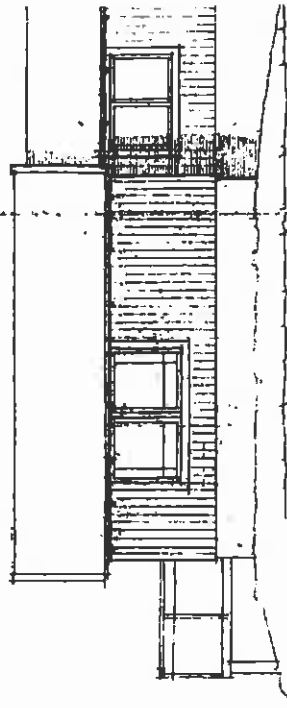


2600

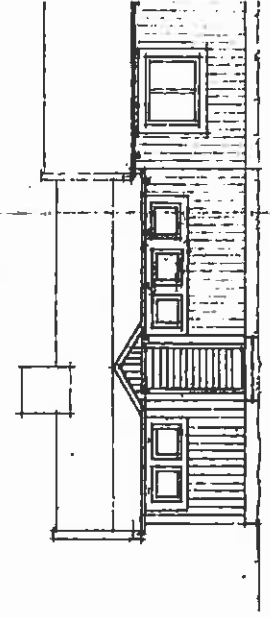


10 m.

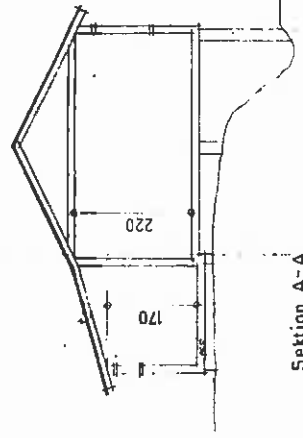
SI



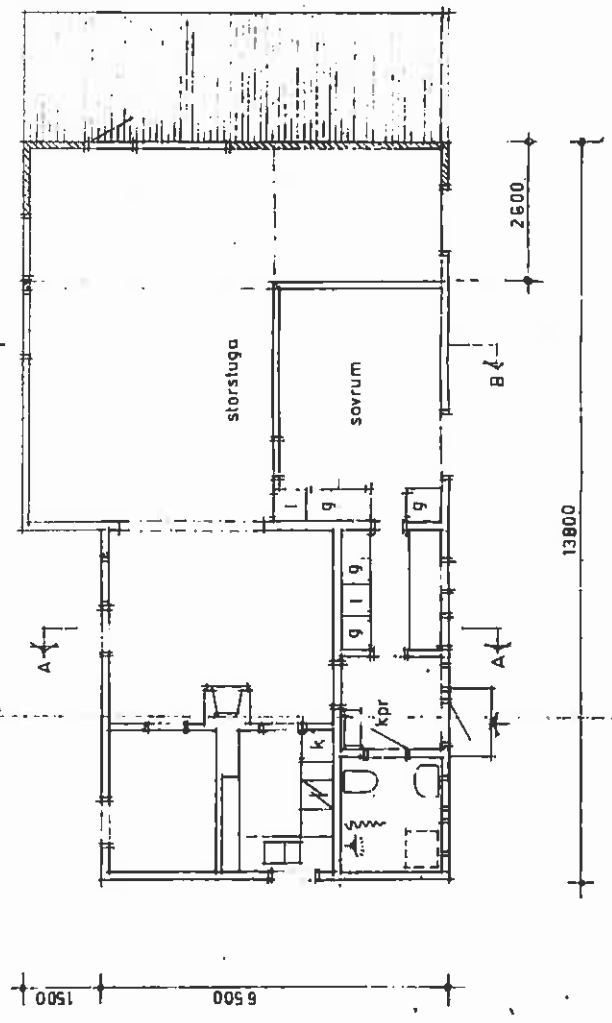
Fasad mot öster



Fasad mot väster



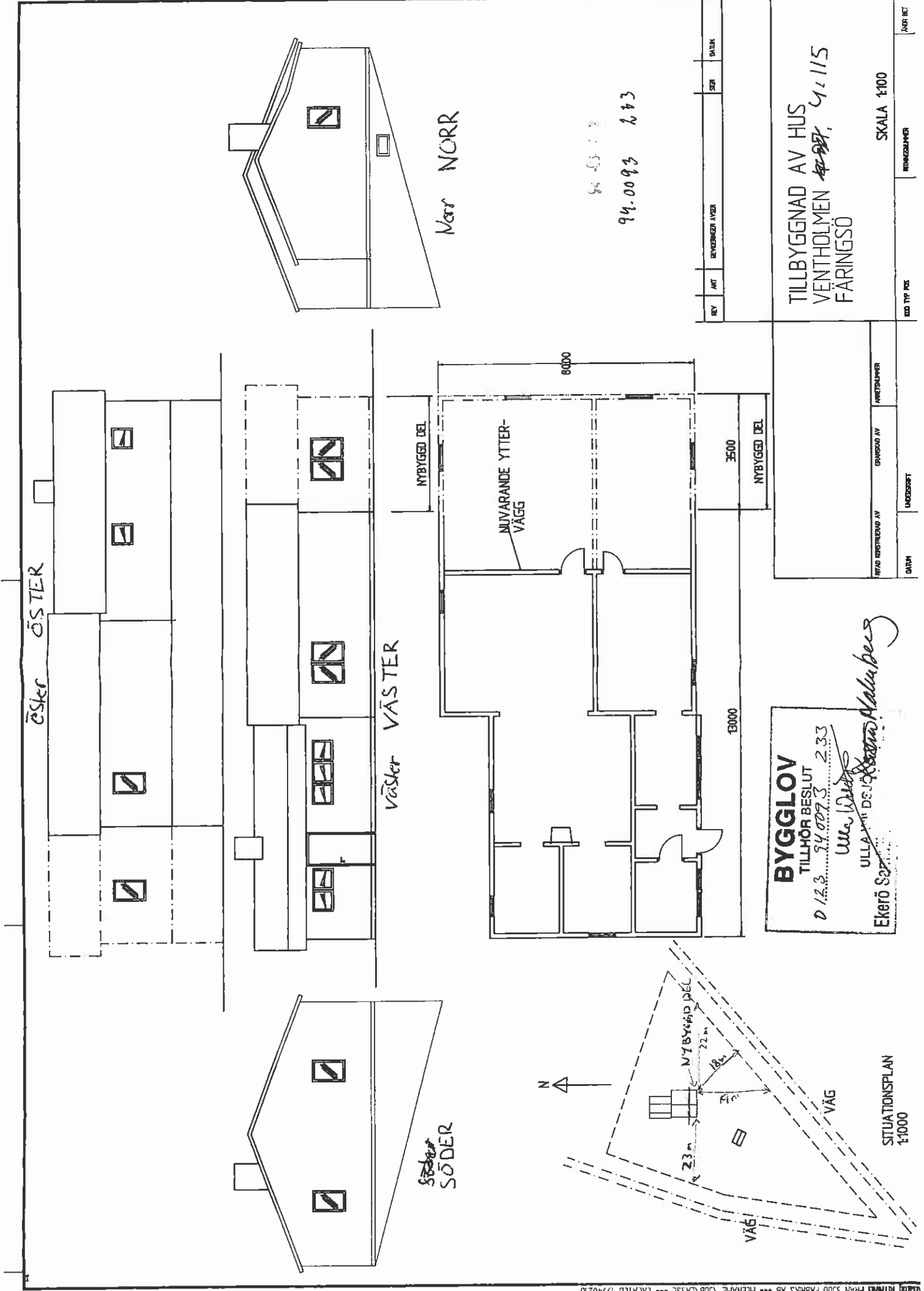
Sektion A-A



dm10 0 1 2 3 4 5

62.65 = 42.55
 5 x 20 = 52 x 2
 X = 21

Öster



Väster VÄSTER

Norr NÖR

Söder SÖDER

94-03-2
94.0093 243

BYGGLOV

TILLHÖR BESLUT

D. 2.3. 94.0093 2.33

Ulla Eriksson
ULLA ERIKSSON
Ekerö Söder

SITUATIONSPLAN
1:1000

REV	ART	REVISORER	AVSEJ	DATE

TILLBYGGNAD AV HUS
VENTHOLMEN ~~4-221~~ 41115
FÄRINGÖ

SKALA 1:100

BYGGTYP NR

UNDERSKRIFT

GRÄNSAV

AVSTÄMNING

BYGGNAD

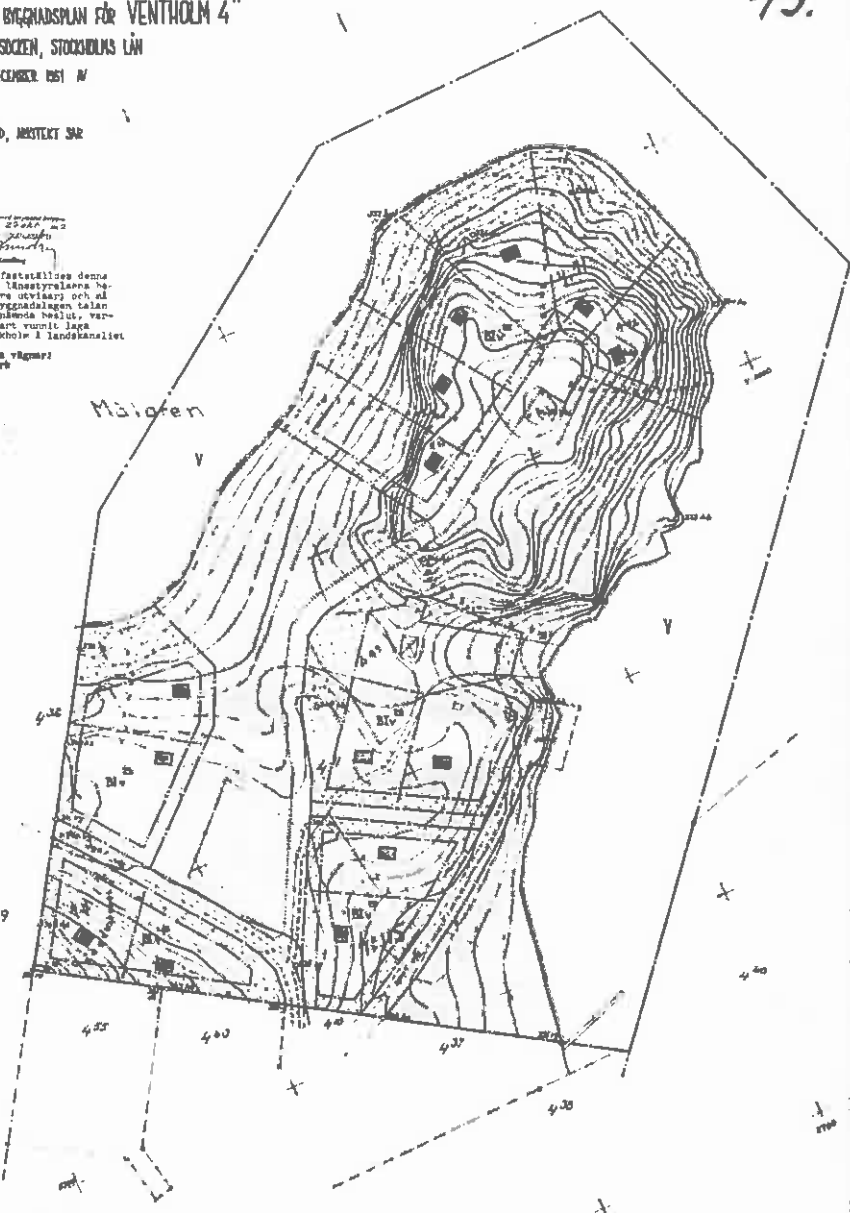
NR BET

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR VENTHOLM 4"
I HILLESJÖS SOCKEN, STOCKHOLMS LÄN
UPPRÄTTAD I DECEMBER 1951 AV

EILT HALLSTRAND, ARKITEKT SAK

År 1952 den 16 juni fastställes denna byggnadsplan på väst länsstyrelsens be-
slut såsom den närmare utvisade och så
enligt 110 § 3 st. byggnadslagen talan
icke fullföljes med nämnda beslut, var-
för dessamma omedelbart förut lägg
kraft. Betygar, Stockholm i landskansliet
som ovan.
På följande vägnar:
Eilth Hallstrand

Mälaren



GRUNDKARTEN UPPRÄTTAD AV BOKTRYCKERIET OCH LINDAÅREN

TECKNINGAR FÖR BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

- ALTERNANSJÖNS
- BEKANTUR
- VÄG
- FÖRSTÄD
- FÖRSTÄD
- BYGGNING

TECKNINGAR FÖR FÖRSLAGNA FÖRHÅLLANDEN

- GRÄNS FÖR BYGGNADSPLAN
- BEHOVSRÄNS
- BEHOVSRÄNSGRÄNS
- TRÄFFPLATSER, E.J. ÖVERSTÄTT FÖR FASTSTÄLLAS
- RÄCK FÖR BEHOVSRÄNSGRÄNS
- RÄCK, SOM S.J. FÖR BEHOVSRÄNS
- ALLMÄN PLATS, VÄG
- ALLMÄN PLATS, PARK
- VÄTTEROMRÅDE
- EN VÄTTEROMRÅDE SAMT VÄTTEROMRÅDE
- BYGGNADSPLAN



Förslag till byggnadsplanbestämmelser för Ventholz 4¹¹
i Hilleshögs socken, Stockholms län.

§ 1

Områdets användning

mom. 1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

mom. 2. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

mom. 3. Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

§ 2

Tomtplats storlek

mom. 1. Tomtplats å område med index 25 må ej bildas med mindre areal än 2500 kvadratmeter.

mom. 2. Tomtplats å område med index 20 må ej bildas med mindre areal än 2000 kvadratmeter.

mom. 3. Tomtplats å område med index 18 må ej bildas med mindre areal än 1800 kvadratmeter.

§ 3

Byggnaders antal och storlek

mom. 1. Å varje tomtplats får endast en huvudbyggnad och högst två uthus uppföras.

mom. 2. Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 100 kvadratmeter samt uthus icke större sammanlagd areal än 30 kvadratmeter.

§ 4

Byggnads höjd, våningsantal och antal lägenheter

mom. 1. Å med I betecknat område får huvudbyggnad ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 4,4 meter.

mom. 2. Å med V betecknat område får utöver stadgat våningsantal vind inredas.

mom. 3. I varje huvudbyggnad får ej inredas flera än ett kök.

- mom. 4. Uthus och därmed jämförliga byggnader må ej uppföras med mera än en våning och ej till större höjd än 2,5 meter.
Den totala höjden (till taknock) å sådan byggnad må ej göras större än 3,0 meter.
- mom. 5. I uthus och därmed jämförliga byggnader må bostad ej inredas.

Stockholm den 29 december 1951

Kurt Hollstrand
arkitekt SAR.

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

M. Molin

Rätt avskrivet intyga:

V. Leffler
.....

O. Johansson

FRÅGELISTA - BILAGA TILL KÖPEKONTRAKTET

Säljare	Lars Olsson Nicole Kimland Älghornsvägen 20, 179 98 Färentuna	1/2-del 1/2-del
Objekt	Fastigheten Ekerö Väntholmen 4:115	
Frågor att besvara om fastigheten	Frågorna i denna frågelista besvaras av säljaren.	
	<p>1 a. När förvärvades fastigheten? <u>1996-07-01</u></p> <p>1 b. När är byggnaden uppförd? <u>1952</u></p> <p>1 c. Finns erforderliga bygglov? <u>Ja</u></p> <p>1 d. Har energideklaration gjorts? När? <u>2010-04-08</u></p> <p>2 a. Har ny-, till- eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när? <u>Av tidigare ägare, senast kända 1994</u></p> <p>2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när? <u>Kök 2000, badrum 2010, hall 2010, fasad delvis 2008 + målning hela fasaden, dränering 1998 (avser endast del av huset).</u></p> <p>3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden? När? <u>Nej</u></p> <p>4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När? <u>Nej</u></p>	

5. Om egen brunn finns, har så vitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredsställande? När?

Nej

Antal personer i hushållet 5

6. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?

Nej

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren? När?

Nej, ytsprickor i puts

8. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning? När?

Nej

9. Har företrädare för myndighet (t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden? När?

Nej

10. Har ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.

Nej, men inbyggd micro fungerar ej.

	<p>11 a. Har prov/kontroller utförts på fastigheten avseende:</p> <p>Vatten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej När? _____</p> <p>Radon <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej När? _____</p> <p>Skorsten <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej När? _____</p> <p>Oljetank <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej När? <u>Finns ej</u> _____</p> <p>11.b Har något särskilt framkommit vid dessa prov/kontroller?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>Svarens innebörd</p>	<p>Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfrågat hänseende, utan endast innebär att kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.</p>
<p>Varudeklarerat</p>	<p>Om försäkringen Varudeklarerat har tecknats för fastigheten vid överlåtelsen tar försäkringen - inom försäkringsvillkorens ramar - ansvar för att fastigheten har det skick som framgår av den försäkringsbesiktning som ingår i försäkringen. Väsentliga delar av säljarens 10-åriga ansvar och köparens undersökningsplikt övertas då av försäkringen. Försäkringen Varudeklarerat innebär därför en ökad trygghet för både köparen och säljaren, men ett visst kvarstående ansvar för säljaren finns och vissa delar av undersökningsplikten för köparen kvarstår.</p>
<p>Underskrift säljare</p>	<p>Säljaren intygar härmed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor.</p> <p>Ekerö / 2010</p> <p>-----</p> <p>Lars Olsson</p> <p>-----</p> <p>Nicole Kimland</p>
<p>Underskrift köpare</p>	<p>Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit.</p> <p>Köparen har även av mäklaren erhållit en objektbeskrivning och en boendekalkyl.</p> <p>Köparen har tagit del av Svensk Fastighetsförmedlings integritetspolicy och samtycker till att personuppgifter behandlas i enlighet därmed.</p>

	<p>Ekerö / 2010</p> <p>----- (Namn)</p> <p>----- (Namn)</p>

En trygg bostadsaffär

KÖPEAVTALET ÄR BINDANDE

För att köpet ska vara giltigt måste vissa formkrav i lagen följas. Köpet ska ske genom en skriftlig handling där både bostaden och priset anges. Sedan måste köpehandlingen skrivas under av både säljare och köpare.

En köpehandling där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande köpeavtal för båda parter som man inte utan vidare kan ångra. En köpehandling där alla formkrav inte är uppfyllda är ogiltig. Då återgår köpet om någon av parterna kräver det. Säljaren lämnar då tillbaka pengarna och köparen lämnar tillbaka bostaden.

BUD ÄR INTE BINDANDE

Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet. Inte ens om budet är skriftligt. Den som ska sälja bostaden är inte heller bunden av några bud utan har full frihet att välja sin köpare.

FAST OCH LÖS EGENDOM

Alla tillgångar är antingen fast eller lös egendom. Lagen definierar vad som är fast egendom och resten anses vara lös egendom. Den fasta egendomen består av själva marken och, i normalfallet, byggnader på denna mark. Även andra saker tillhör kan ingå i den fasta egendomen. För att byggnader och andra tillhör ska räknas in i den fasta egendomen krävs att de ägs av den person eller de personer som också äger marken.

Man brukar tala om allmänna fastighetstillhörigheter (t ex byggnader, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank, buskar och träd osv.) samt byggnadstillhörigheter (t ex badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kylskåp, frysskåp, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlarm, fönstergaller och porttelefon osv.). Säljare och köpare kan alltid gemensamt bestämma vad som ska ingå - eller inte ingå - i ett fastighetsköp.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

I samband med ett köp av en fastighet eller en bostadsrätt kan det ibland uppstå diskussioner mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta eventuella skador eller andra fel som upptäcks i bostaden efter köpet. Om man inte kan komma överens om det säger lagen vägledning. För fastigheter finns lagreglerna i Jordabalken medan reglerna för bostadsrätter finns i Köplagen. Regelverken är inte identiskt lika för fastigheter och bostadsrätter men huvuddragen är ändå desamma när det gäller ansvaret för fel.

Undersökningsplikt - upplysningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i då köpekontraktet eller överlåtelseavtalet skrivs under. För att skydda sig måste alltså köparen göra en noggrann undersökning av bostaden. Detta brukar kallas köparens undersökningsplikt. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig.

Upptäcker köparen vid sin undersökning tecken på fel i bostaden eller är den över huvudtaget i sådant skick, att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och

andra svårtillgängliga utrymmen. För fastigheter är det särskilt viktigt att kontrollera fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. För bostadsrätter bör särskild uppmärksamhet ägnas fuktskador i kök och badrum.

Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha 'föväntat sig' med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning.

En närliggande fråga är om säljaren måste upplysa om alla fel och brister i bostaden som han känner till. Grundregeln är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots det kan en säljare i vissa lägen ha ett sådant ansvar om han före försäljningen känt till felet och ändå underlåtit att upplysa köparen om detta. En förutsättning för ett sådant ansvar är att köparen med fog borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om felet och att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet kan antas ha inverkat på köpet. Det ska alltså vara fråga om mer betydande fel eller brister.

Dolda fel

De fel som säljaren kan bli ansvarig för är således sådana fel som köparen inte upptäckt, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick. Det spelar då ingen roll om säljaren själv inte kände till felet - s k dolda fel.

Säljarens uttalanden

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse om bostadens skick. I praktiken gäller det dock enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden anses inte som utfästelser.

Ansvarstid

Säljarens ansvar för fel i en såld fastighet upphör tidigast tio år efter det att köparen tillträdde bostaden. Saken kan också uttryckas så att köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att han har tillträtt fastigheten. Köparen kan dock förlänga ansvarstiden genom att avbryta preskriptionen, t ex genom att skicka ett ersättningskrav till säljaren. Motsvarande ansvarstid efter försäljning av en bostadsrätt är två år.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag har den som äger en byggnad skyldighet att se till att det finns en s k energideklaration för byggnaden. Från och med

En trygg bostadsaffär fortsättning...

den 1 januari 2009 ska säljaren av ett småhus, som är en permanentbostad, enligt denna lag se till att en högst 10 år gammal energideklaration finns vid tiden för försäljningen. Om så inte är fallet har, enligt lagen, köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad. En bostadsrättslägenhet ska inte energideklaras, men väl bostadsrättsföreningens hus. Föreningen ansvarar för att en sådan deklaration finns.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Ansvaret för fel och brister ligger normalt hos säljaren eller köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren kan dock enligt lag undantagsvis också bli ersättningsskyldig, nämligen om han underlåter att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren råkar känna till. Någon "undersökningsplikt" i vanlig mening har dock inte mäklaren.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden, som är en statlig myndighet. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan förorsaka sina kunder.

MÄKLARENS ERSÄTTNING

Oftast får mäklaren sitt arvode genom provision, d v s en viss procent av köpeskillingen. Den varierar beroende på vilken sorts egendom det är som ska säljas (villa, bostadsrätt eller fritidshus). Det förmedlingsavtal som en säljare skriver med mäklaren ger rätt till provision om egendomen säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under avtalstiden. Men köpeavtalet måste vara juridiskt bindande. Så länge ett köp är "svävande" kan inte mäklaren hävda sin rätt till provision.

Oftast innehåller förmedlingsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Ett sådant avtal ger mäklaren rätt till provision om egendomen säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till köpet. Säljs inte egendomen utgår inte provision.

MER INFORMATION

Vill du ha mer information, läs följande webbsidor:

www.svenskfast.se

www.fastighetsmaklarnamnden.se

www.maklarsamfundet.se

Integritetspolicy

INLEDNING

Svensk Fastighetsförmedling behandlar personuppgifter i enlighet med Personuppgiftslagen (1998:204). I denna Integritetspolicy redogör vi närmare för hur Svensk Fastighetsförmedling behandlar de personuppgifter som registrerats av Svensk Fastighetsförmedling. Personuppgiftsansvarig är Svensk Fastighetsförmedling AB. Kontaktinformation finns under rubriken 'Kontaktuppgifter' nedan.

ALLMÄNT

Svensk Fastighetsförmedling registrerar och behandlar spekulanter, kunder och övriga personers personuppgifter i olika dataregister. Den som registreras skall före registreringen normalt tillfrågas om denne samtycker till att uppgifterna behandlas i enlighet med Integritetspolicy. Om inte är det viktigt att omgående meddela Svensk Fastighetsförmedling detta så att det kan beaktas vid behandlingen av personuppgifterna. Särskilt viktigt är det att meddela om man t ex har skyddad identitet.

I viss utsträckning är dock registrering och behandling av personuppgifter nödvändig och önskvärd även om den registrerade inte lämnat något särskilt samtycke. Det kan t ex vara nödvändigt för att Svensk Fastighetsförmedling skall kunna fullgöra avtal och skyldigheter enligt lag. För sådan registrering och behandling, som enligt Personuppgiftslagen är tillåten utan samtycke från den registrerade, efterfrågas inget särskilt samtycke.

KOMPLETTERING/UPPDATERING

I syfte att upprätthålla en god kund- och registervård kan Svensk Fastighetsförmedling komma att komplettera eller uppdatera personuppgifterna med uppgifter som inhämtas från privata och offentliga register. Det uppgifterna kan komma att kompletteras med är t ex uppgift om fullständigt för- och efternamn, adress, ytterligare telefonnummer och födelsedatum. Uppgifter som löpande kan komma att uppdateras är t ex telefonnummer och adress.

ÄNDAMÅLET MED BEHANDLINGEN

Ändamålet med behandlingen av personuppgifterna är i första hand att administrera förmedlingen av en bostad, tjänst eller vara samt för att fullgöra ingångna avtal eller åtgärder som begärts innan ett avtal träffats. Behandling av uppgifter sker också för att Svensk Fastighetsförmedling ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Detta inkluderar även uppgifter om kontakter mellan den registrerade och Svensk Fastighetsförmedling (t ex noteringar av frågor och klagomål) samt uppgifter om eventuella andra företrädare för den registrerade och om hur avtalet fullgörs.

Uppgifterna används även i syfte att kunna erbjuda andra boenderelaterade produkter och tjänster som mäklartjänster, bolån, försäkringar etc som tillhandahålls av Svensk Fastighetsförmedling, andra bolag inom DnB NOR-koncernen eller övriga samarbetspartners.

Slutligen används uppgifterna även för statistiska ändamål och utvärderingar för att kunna utveckla och förbättra tjänster och produkter.

ÖVERFÖRING

Svensk Fastighetsförmedling är en del av DnB NOR-koncernen. För att kunna erbjuda de produkter och tjänster som tillhandahålls av bolag inom DnB NOR-koncernen, såsom bank- och finans och försäkringstjänster, kommer personuppgifter att överföras mellan bolag inom koncernen.

Vidare kan personuppgifter komma att överföras till övriga samarbetspartners som inte ingår i koncernen när det gäller administration av sådana produkter och tjänster som inte tillhandahålls av bolag inom koncernen. Aktuella uppgifter om samarbetspartners finns på Svensk Fastighetsförmedlings hemsida www.svenskfast.se

Personuppgifter kan även komma att lämnas ut till Fastighetsmäklarnämnden (FMN), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige. En mäklare är enligt lag skyldig att tillhandahålla FMN uppgifter och handlingar som FMN begär i sin tillsynsverk-samhet

INFORMATION OCH RÄTTELSE

Den registrerade har rätt att efter ansökan en gång per år kostnadsfritt erhålla information om vilka personuppgifter som Svensk Fastighetsförmedling registrerat och behandlar i sina register som rör den sökande.

Om någon uppgift i registren är felaktig rättas uppgiften omgående efter det att Svensk Fastighetsförmedling uppmärksamats på felet.

GALLRING

Personuppgifter gallras löpande. Om t ex något kundförhållande inte uppkommer efter det att en spekulant på en bostad registrerats, raderas normalt uppgifterna om spekulanten efter en tid. Uppgifterna kan också raderas på begäran av den registrerade.

Personuppgifter kan dock efter gallringen i ett register finnas kvar i andra register. Det kan t ex gälla uppgifter om att en spekulant deltagit i en budgivning som då även registreras i ärende- och hanteringsregister. Ärende- och hanteringsregister används för att fullgöra mäklarens arkiveringsskyldigheter enligt lagar, förordningar och praxis samt för att kunna verifiera och kontrollera att ärenden handlagts på ett korrekt sätt. Ärende- och hanteringsregister används inte för marknadsföringsändamål.

KONTAKTUPPGIFTER

Svensk Fastighetsförmedling AB

Box 47106

100 74 STOCKHOLM

TEL: 08-505 358 00 FAX: 08-505 358 99

E-POST: sf@svenskfast.se

HEMSIDA: www.svenskfast.se

ORG NR: 55 60 90-2313

KVAR ATT LEVA PÅ 2010

2010-04-13

Handläggare: Carola Sellman, tel 08-564 109 42, 0708-26 83 00, e-post: carola.ekero@svenskfast.se

Kalkyl för Person 1 och Person 2

Väntholmen 4:115, Älghornsvägen 20, Färentuna

Pris	1 850 000	Driftkostnad	32 250
Kontantinsats	185 000	Boarea ca	97
Taxeringsvärde (fastställt för år 2009)	1 748 000	Lagfartskostnad	28 575
Byggnadsår/Värdeår	1960	Bank/Inteckningskostnad	19 050

Låneinstitut	Belopp	Ränta %	Ränta kr	Amortering	Räntejust.datum
DnB NOR (3 mån)	555 000	1,56	8 658		
DnB NOR (3 år)	555 000	3,35	18 593		
DnB NOR (5 år)	555 000	4,10	22 478	18 000	
Summa	1 665 000	3,00	49 729	18 000	

Boendekostnad	Per månad	Per år
Ränteutgift	4 144	49 729
Amortering	1 500	18 000
Driftkostnader	2 688	32 250
Månadsutgift	8 332	99 979
Skattereduktion	- 1 243	- 14 918
Kommunal fastighetsavgift	532	6 386
Boendekostnad exkl. Amortering	6 121	73 447
Boendekostnad inkl. Amortering	7 621	91 447

Sammanställning	Person 1	Person 2	Resultat/månad
Bruttolön (kom.skatt 32,430/32,430)	25 000	20 833	45 833
Barnbidrag, flerbarnstillägg			
Övriga inkomster			
Övriga utgifter			
Summa skatt	- 5 670	- 4 430	- 10 100
Månadsutgift	- 4 166	- 4 166	- 8 332
Kvar att leva på			27 402

Vad händer nu?

www.svenskfast.se

När du läst igenom objektbeskrivningen och vill anmäla intresse gör du det enklast direkt på visningen. Du kan även ringa mig på telefon 08-564 109 40 eller skicka e-post till carola.ekero@svenskfast.se. Det är viktigt att du anger telefonnummer så att jag kan nå dig både dagtid och kvällstid.

De närmaste dagarna efter andra visningen ringer jag upp de som anmält intresse. Jag hjälper dig att få svar på eventuella frågor angående bostaden, området etc. Du får också information om det är flera intresserade och vilken tidsplan som gäller.

Nästa steg är att förankra finansieringen för bostadsköpet. Säg gärna till så hjälper vi dig med en boendekalkyl och förmånliga bankkontakter. De flesta banker lämnar ett lånelöfte eller en offert så att du tryggt kan lämna bud på bostaden. Önskar du en värdering av din nuvarande bostad så står vi gärna till tjänst.

Är det många intresserade blir det eventuell budgivning. Bud lämnar du muntligt eller skriftligt till mig. Jag informerar alla som lämnat bud vilka övriga bud jag fått, så att du kan justera ditt bud om du vill. När budgivningen avslutas och säljaren accepterat ditt bud är det dags att boka tid för kontraktsskrivning. Eftersom det inte räcker med ett muntligt accept på ditt bud, är det bra att ses så snart som möjligt för att båda parter ska kunna underteckna ett skriftligt avtal.

Om du har några frågor är du välkommen att kontakta mig eller någon kollega i Bobutiken.

Carola Sellman

Svensk Fastighetsförmedling
Mälarö Torg 4, 178 30 Ekerö
Telefon 08-564 109 40
Mobiltelefon 0708-26 83 00
Fax: 08-564 109 41
www.ekero.svenskfast.se



Varudeklarerat *(information till köpare av Varudeklarerat)*

HÄR KAN DU SE VILKA FEL VARUDEKLARERAT TÄCKER

Vilka skador i ett hus är säljaren respektive köparen ansvarig för? Och vilka skador ingår i försäkringsskyddet?

Dessa viktiga frågor bör både du som säljare och köpare känna till innan husaffären påbörjas. Här nedan har vi gjort en sammanställning av vem som rättligt ansvarar för olika typer av fel och brister som kan uppkomma i ett hus.

FEL SOM KÖPAREN VET OM <i>Köparens ansvar</i>		
FEL SOM BESIKTNINGSMANNEN SKA UPPTÄCKA <i>Köparens ansvar</i>	TÄCKS AV VARUDEKLARERAT	
OSYNLIGA FEL SOM BESIKTNINGSMANNEN BORDE HA VARNAT FÖR <i>Köparens ansvar</i>	TÄCKS AV VARUDEKLARERAT	
OSYNLIGA FEL SOM BESIKTNINGSMANNEN HAR VARNAT FÖR <i>Köparens ansvar</i>	TÄCKS AV VARUDEKLARERAT	
OSYNLIGA FEL <i>Köparens ansvar</i>	TÄCKS AV VARUDEKLARERAT	
DOLDA FEL <i>Säljarens ansvar</i>	TÄCKS AV VARUDEKLARERAT	TÄCKS AV KONKURRERANDE FÖRSÄKRINGAR

VAD ÄR SKILLNADEN MELLAN DOLDA OCH OSYNLIGA FEL?

DOLDA FEL är fel i huset som du som köpare inte kunde upptäcka vid en noggrann undersökning och som du inte heller kunde förvänta dig utifrån husets ålder, skick, byggnadsätt, pris eller andra omständigheter.

OSYNLIGA FEL är fel som inte gick att upptäcka vid en noggrann besiktning men som inte är dolda därför att du ändå i rättslig mening borde ha förväntat dig dem med hänsyn till husets ålder, skick, byggnadsätt, pris mm.

FÖRSÄKRINGSGIVARE är Anticimex Försäkringar AB. Försäkringsvillkor och mer information får du av din mäklare. Du är också välkommen att läsa mer om Varudeklarerat på svenskfast.se

BILAGA 1 TILL KÖPEKONTRAKT

För denna överlåtelse gäller försäkringen Varudeklarerat för byggnadstekniska fel i bostadsbyggnad. Försäkringsgivare är Anticimex Försäkringar AB. Försäkringen är baserad på en byggnadsteknisk besiktning utförd på beställning av försäkringsbolaget. Försäkringens och besiktningens omfattning framgår av försäkringsvillkoren.

Konstateras att ett byggnadstekniskt fel eller skada, som omfattas av försäkringen, förelåg vid besiktningstillfället utan att detta angetts i besiktningsprotokollet, utgår ersättning för skador till den del de överstiger 20 % av vid anmälningstillfället gällande basbelopp. Detta ansvar gäller även sådana kritiska byggnadskonstruktioner som efter särskild håltagning befunnits vara i sådant skick att de kan omfattas av försäkringen.

Köparen har en kvarstående undersökningsplikt

En del av det som köparen skall undersöka för att fullgöra sin lagenliga undersökningsplikt faller utanför försäkringens och besiktningens omfattning.

De viktigaste exemplen på sådant är följande:

Allt utanför bostadsbyggnaden såsom avloppsanläggning, altan m m

El-, ventilations- och VVS-installationer

Skorsten, eldstäder, värmepanna

Radon och asbest

Vattnets kvantitet och kvalitet



Marknadsföring

När du säljer din bostad med Svensk Fastighetsförmedling kan du vara säker på att potentiella köpare får syn på den och blir lockade att gå på visningen. Vi har resurserna som krävs för att nå ut och dessutom vet många köpare att de ska leta hos just oss. Här visar vi din bostadsannons:

SVENSKFAST.SE

Vår webbplats har 150 000 unika besökare varje dag. Sökmotorn "Var vill du bo?" har hög träffsäkerhet med möjlighet att söka efter bostäder på riksnivå såväl som på en specifik gatuadress.

MOBIL.SVENSKFAST.SE

Vår sökmotor "Var vill du bo?" finns även på mobil.svenskfast.se vilket gör det möjligt att söka efter bostäder i hela Sverige från en mobiltelefon.

HEMNET.SE

Självklart syns din bostad även på Sveriges mest besökta bostadsportal på internet.

LOKAL MARKNADSFÖRING

Vi visar din bostad i lokalt starka marknadsföringskanaler t ex i lokalpress.



BOBUTIKER

Din annons hängs upp i skyltfönstret till vår Bobutik som varje dag passerar av många intresserade. Vi visar den även hos lokala samarbetspartners.

SKYLTNING

Mäklaren sätter ut skyltar i ditt område – ingen intresserad kommer att undgå att visning pågår.



Budgivning



Svensk Fastighetsförmedling har tagit fram en egen budgivningspolicy med syfte att så långt det är möjligt säkerställa budgivningen. Allt för att du som köpare ska kunna ha fullt förtroende för den ansvarige mäklaren.

- Alla våra mäklare ska föra en digital logg. I denna dokumenteras hela processen med information om lagda bud, tid för buden och de eventuella villkor som varje budgivare ställer. Denna information är hela tiden tillgänglig för säljaren och redovisas för den slutgiltige köparen då affären är klar.
- Du som budgivare informeras löpande under budgivningens gång via telefon, sms och/eller e-post. Internetbudgivning innebär att du, förutom direkt via mäklaren, kan lägga bud via internet och sms samt att budgivningen redovisas under aktuell bostad på svenskfast.se.
- Ett lagt bud, skriftligt eller muntligt, är inte bindande.
- Säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att han eller hon har rätt att avgöra när, till vem och till vilket pris man säljer. Säljaren kan också när som helst avbryta försäljningen.
- Budgivningen avslutas när köpare och säljare undertecknar köpeavtalet. Om det kommer in ytterligare bud innan kontraktet är påskrivet har mäklaren skyldighet att framföra budet till säljaren. Säljaren får därefter avgöra om denne vill anta eller avfärda budet.
- Alla som deltar i budgivningen accepterar att mäklaren, efter köpets avslutande, får lämna ut budgivarnas namn, telefonnummer och lagda bud till den slutgiltige köparen.



Våra tilläggsprodukter



DUBBEL BOENDEKOSTNADSFÖRSÄKRING

Med vår Dubbel Boendekostnadsförsäkring vågar du köpa ny bostad innan du har sålt din gamla. Försäkringen skyddar dig mot dubbla boendekostnader när du köper ny bostad förutsatt att vi får förtroendet att sälja din gamla.



VARUDEKLARERAT

Ett varudeklarerat hus är besiktigt och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Att säljaren har tagit denna försäkring kan rädda dig från kostsamma överraskningar långt efter att köpekontraktet är underskrivet.



LÄGE+

Vår tjänst Läge+ innebär att vi förbereder försäljningen av din bostad i god tid, kanske redan innan du vet vart eller när du ska flytta. Inte nog med att ”bäst förberedd gör bäst affär”, du är dessutom redo att slå till när drömläget dyker upp.



BOSÄKRAT

En bosäkrad bostadsrätt är fuktkontrollerad och i det skick som framgår av protokollet. Bosäkrat kan rädda dig från kostsamma överraskningar långt efter att köpeavtalet är underskrivet.



SalusAnsvar HEMFÖRSÄKRING

Genom SalusAnsvar kan vi fortsätta vara med dig även efter bostadsaffären. Deras hemförsäkring har bland annat ett utökat reseskydd samt ett speciellt allriskerbjudande till dig som är kund hos Svensk Fastighetsförmedling.



ENERGIDEKLARATION

1 januari 2009 infördes en ny lag som innebär att alla småhus för permanentboende måste energideklarerats innan försäljning. Energideklarationen informerar om husets energiprestanda och visar vilka åtgärder som kan göras för att minska energiförbrukningen. Svensk Fastighetsförmedling hjälper säljaren att få fram en Energideklaration i samarbete med bland annat Anticimex.



ANTICIMEX
ASSISTANS

ANTICIMEX ASSISTANS

Underhåll din bostad med hjälp av opartiska experter. Anticimex assistans ger dig kostnadsfri rådgivning i hur du bäst förebygger fuktskador, hanterar energifrågor och bekämpar skadedjur. Du får snabbt svar på dina frågor genom telefontjänst och Anticimex Assistans hemsida.



AREAMÄTNING

I samarbete med Anticimex erbjuder vi en korrekt uppmätning av bostadens yta, vilket undanröjer risken för framtida tvist mellan köpare och säljare. Boarean är dessutom en viktig faktor vid bedömning av marknadsvärdet på bostadsrätter, villor och fritidshus.



DNB NOR BOLÅN

Ett bra bolån gör det enklare för dig att förverkliga din bostadsaffär. Med ett bolån från vår samarbetspartner DnB NOR kan du t ex belåna upp till 90% av bostadens marknadsvärde (din återbetalningsförmåga avgör hur mycket du kan låna) och välja amorteringsfrihet i upp till 30 år (omprövas 5 år i taget).

Läs mer om de produkter som är en del av vår mäklartjänst på svenskkfast.se

Välkommen till oss

Välkommen till Svensk Fastighetsförmedling Ekerö. Som lokala företagare har vi stor kännedom om den marknad vi verkar på.

Samtidigt tillhör vi Sveriges ledande mäklarkedja, vilket innebär att vi finns på plats i nästan hela landet. Tillsammans ger det oss den mest kompletta mäklartjänsten så att vi kan hjälpa dig i en av livets viktigaste affärer - bostadsaffären!

När du anlitar oss kan du vara säker på att du får en mäklartjänst som är anpassad för just dina behov i just din situation.

Kontakta oss när det är läge.



SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

Från ett läge till ett annat

EKERÖ 08-564 109 40 WWW.SVENSKFAST.SE