



Objektsbeskrivning

Objekt Fastigheten Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:435 med adress Lärksoppsvägen 29, 19636 Kungsängen

Underbar villa om 147 kvm med ett idylliskt läge i populära Norrboda. Ett perfekt boende för barnfamiljen! Härlig insynsskyddad baksida där du kan njuta av både av pool, spabad och en generös trädäckad altan, här går det att följa solen hela dagen. Vidare finns här stenläggning, mindre gräsmatta och ett separat förråd. Runt tomten finns ett gunnebostängsel samt delvis en välkött thujahäck och plank.

Villan uppfördes 2006 och byggdes om 2013, tidigare carport och utvändigt förråd är numera boarea. I entréplan finns ett kök med öppen planlösning mot vardagsrummet som bidrar till ett fint ljusinsläpp från fönster i flera väderstreck samt fönsterpartierna mot baksidan och från köksfönstret syns ett vackert äppelträd. Här ryms även ett rejält sovrum med walk-in closet (tidigare carport), helkaklat badrum samt en separat helkaklad tvättstuga med egen ingång. I det övre planet finns tre sovrum, ett allrum intill trappan och ett badrum. Uppvärmning via fjärrvärme, fiber finns.

I Norrboda finns allt du behöver, naturreservat finns runt hörnet och gångavstånd till barnvänlig badstrand vid Lillsjön, Kungsängen IP med både fotbollsplan och isbana på vintern. Förskola finns i området samty Kungsängen Handelsplats med bl.a. Stora Coop, apotek, Lidl och restauranger. Buss mot Kungsängen C med kvartstrafik mot Stockholm som tar ca 27 minuter och Bålsta. Den bilburne kommer direkt ut på E18 mot Stockholm/Enköping.

Huset är besiktigt och energideklarerat.

Interiörbeskrivning

Byggnad Antal rum: 6 varav 4 sovrum
Boarea: 147 kvm (taxeringsinformation)
Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.
Byggnadstyp: 2-plansvilla
Byggnadsår: 2006 Ombyggt 2013
Tak: Betongpannor
Fasad: Målad träpanel
Grundläggning: Betongplatta
Fönster: 2-glas isolerglas
Stomme: Trä
Uppvärmning: Fjärrvärme
Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2024 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.
Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)
Övriga byggnader: Separat förråd finns på baksidan.





Fastighet

Tomt: 741 kvm, fastighet, Trädgårdstomt,
Taxeringsvärde: 5 102 000 (år 2024) varav byggnad 3 025 000 kr
Taxeringskod: 220
Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
Samfällighet, gemensamhetsanläggning, servitut: Andel i samfällighet/GA:
Kungsängens-Tibble GA:13. Förvaltas av LÄRKSOPPENS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Ändamål: PARK, NATURMARK, VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR SAMT
DAGVATTENLEDNINGAR, INTERNA VÄGAR MED BELYSNING,
TEKNIKHUS, KABEL-TV ANLÄGGNING

Planbestämmelser: detaljplan, vattenskyddsområde, genomförandetid: 1996-12-31

Ekonomi

Pris: 6 450 000 kr Utgångspris
Pantsättning: Det finns 4 st pantbrev uttagna om sammanlagt 2 960 000 kr

Driftskostnad

Uppvärmning: 24 000 kr

Elförbrukning: 24 000 kr

VA-förbrukning: 10 400 kr

Väg & Samfällighet: 6 000 kr

Renhållning: 2 640 kr

Summa: 67 040 kr/år

Tillkommer:

Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

Uppgifterna gäller för 3 personer i hushållet.

Kommentar till driftskostnader: Kostnad för samfällighet avser snöröjning och skötsel/
underhåll av gemensamhetsanläggningen.

Försäkring tillkommer.

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Nätbolag: EON

Bankkontakt: Sparbanken i Enköping - Kungsängen-kontoret, TIPS, 0171-85300

Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse



Närområdet:

Kungsängen - Norrboda

Norrboda är ett nyare område och består av såväl fristående villor, radhus och parhus i bostadsrättsform som flerfamiljshus med bostadsrätter eller hyresrätter. Här är man omringad av vacker natur och det finns trevliga strövområden. För pågående planer se; <https://www.upplands-bro.se/norrboda-brunna>

I området Norrboda finns en förskola som öppnade 2009. Utöver denna finns förskolan Rönnbäret på bekvämt avstånd.

När barnen blir äldre finns den populära Lillsjöskolan nära. Här kan barnen gå från förskoleklass till och med årskurs 3. Ekhammarskolan tar sedan emot elever mellan årskurs 4 till och med årskurs 9.

Även gymnasieskolan, Upplands-Brogymnasiet, finner man i området Ekhammar. Kommunen har planer på att bygga även en skola i Norrboda.

För att ta sig till Kungsängens centrum och pendeltågsstation går buss 558 och 559. Planer finns på en busslinje till handelsplatsen som håller på att byggas. Från Kungsängens pendeltågsstation till Stockholm City tar åkturen ca 30 min. Tågen går ungefär en gång i kvarten under större delen av dygnet. Nattetid finns bussar istället för pendeln.

Kommunen erbjuder fantastisk natur och många fina utomhusbad. Från Norrboda är det bara ett stenkast till Lillsjöbadet. Vid badplatsen finns servering, motionsspår, grillplats och minigolfbana. Vid sjön är det dessutom tillåtet att fiska. Om du vill njuta av en längre promenad i naturen kan du också ta dig runt Örnässjön som ligger intill Lillsjön.

På vintrarna passar Lillsjön alldeles utmärkt för skridsko- och skidåkning. Kungsängen bjuder på härliga skidspår och vintertid brukar kommunen även ploga en bana för långfärdsskridskoåkning på Lillsjön.

För bad i Mälaren finns badplatsen Stigstorp alternativt Gröna Udden i närheten av Kungsängens centrum.

Runt hörnet från Norrboda finns även en idrottsplats med fotbollsplaner (både konstgräs och vanligt), löparbana samt en isbana under vinterhalvåret. I grannområdet Bro finns dessutom en simhall med äventyrsbad. I Upplands-Bro finns tre bra golfbanor; Kungsängens golfklubb, Bro Hof Slott golfklubb samt Bro-Bålsta golfklubb. Utöver detta finns dessutom båthamn, elljusspår, ridhus, möjlighet att spela tennis och mycket annat.

Från Norrboda har man gångavstånd till Kungsängen Handelsplats med bland annat affärer som Biltema, Stora Coop, Apoteket, Lidl och en ny McDonald's restaurang.



Upplands-Bro kommun är strategiskt belägen med närhet till såväl E18 som pendeltåg som tar dig till Stockholm City på ungefär en halvtimme. Bor du i Upplands-Bro kommun har du dessutom nära till naturen. Med ungefär 13 mil strand är kommunen nästan helt omsluten av Mälaren. Uppskattar du härlig natur kombinerat med närheten till storstan tror vi att du kommer trivas. Kungsängen har ungefär 13 000 invånare och är kommunens centralort. I centrum finns livsmedelsbutiker, restauranger, banker och systembolag. En kort promenad tar dig ned till Mälaren med bad och båtklubb.

För mer information om kommunen vänligen besök www.upplands-bro.se

Ansvarig fastighetsmäklare: Malin Larsson

Telefon: mobil: 073-443 80 55

E-post: larsson.malin@fastighetsbyran.se

Ovanstående uppgifter är lämnade av säljaren och är endast kontrollerade av fastighetsmäklaren om omständigheterna krävt det. Köparen har före köpet uppmanats att noggrant undersöka fastigheten. Köparen uppmanas även att särskilt ta del av Fastighetsbyråns köparinformation.

Underskrift Säljare
Kungsängen den 18 januari 2025

Underskrift Köpare
Kungsängen den 18 januari 2025



Juridisk information till säljare och köpare av fastighet

Fastighetsmäklarens roll i din affär

En fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

Mäklarens ersättning

Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

Objektsbeskrivningen

Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att säljarens underlåtenhet att upplysa köparen om felet eller avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.



Köparens undersökningsplikt

Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Trånga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstensstock och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

Budgivning

Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

Köparens finansiering

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har.

Skriftligt köpekontrakt

För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt ”ånga” köpet.

Särskilda villkor i köpekontraktet

Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

Vad ingår i köpet?

I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabin, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.



Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade *dolda fel*. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

Reklamation till säljaren

Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

Om säljaren köpt Fastighetsbyråns Besiktigadpaket med en dolda fel-försäkring hos Anticimex Försäkringar AB

Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänt på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på www.anticimexforsakringar.se Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen når du Anticimex på skador@anticimexforsakringar.se eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

Boendekostnadskalkyl

Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Reklamation till mäklaren

Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.



Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på www.fmi.se.

Ångerrätt

För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrätt gäller dock inte om tjänsten fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

Tilläggstjänster

Som kund hos Fastighetsbyrån erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erhålla ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

Kundombudsman

Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

Fastighetsbyråns behandling av personuppgifter

Information om hur Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/sv/sverige/integritetspolicy/