



Objektsbeskrivning

Objekt

Fastigheten Järfälla Viksjö 7:370 med adress PADDELVÄGEN 4, 17545 Järfälla
+ Insynsskyddad hörntomt i sydväst på lugn återvändsgata i barnvänligt och populärt område.
+ Mysig atriumgård och solig uteplats – skyddade och inbjudande uteytor för umgänge och avkoppling.
+ Öppen planlösning med bardisk och öppen spis – ljusa, sociala sällskapsytor som kan anpassas efter behov.
+ Flexibel planlösning – tre sovrum idag, möjlighet att skapa upp till fem.
+ Bra förvaringsmöjligheter och garage – inklusive förråd och kallförråd/snickarbod.

Charmigt enplanshus med atriumgård på hörntomt i hjärtat av Viksjö.

På en lugn återvändsgata i ett barnvänligt och populärt område ligger detta välplanerade enplanshus om ca 122 kvm. Här bor du insynsskyddat på en generös hörntomt med både solig uteplats och en mysig atriumgård – perfekt för avkoppling året runt.

Husets hjärta är det öppna köket med bardisk, som smidigt knyter ihop matplats och vardagsrum i vinkel. Här finns gott om plats för både vardagsliv och sociala tillställningar. Vardagsrummet har en stämningshöjande öppen spis och kan vid behov skärmas av för att skapa ytterligare ett rum. Från vardagsrummet nås både den skyddade atriumgården och altanen på baksidan – optimalt för sommarens middagar och umgänge.

I dagsläget finns tre rymliga sovrum, med möjlighet att enkelt skapa upp till fem sovrum för den som behöver.

Helkaklat badrum med både dusch och badkar samt en gäst-WC. Här finns även en praktisk tvättstuga.

Till huset hör ett rymligt garage, förråd samt kallförråd/snickarbod – gott om plats för både hobby och förvaring.

Läget är verkligen svårslaget – en lugn och trygg idyll helt fri från biltrafik, perfekt för barnfamiljer. Här finns gott om grönytor och lekplatser där barnen kan leka fritt. Gångavstånd till Wåga & Wilja Fäbodens förskola, och närhet till Lundskolan (F-6). För den som gillar bad och friluftsliv ligger mysiga Görvälsbadet bara en kort cykeltur bort – perfekt för ett kvälldopp eller en heldag på stranden. Här finns även café/restaurang, volleybollplaner, grillplatser och toaletter. Även Lövstabadet och Sandviksbadet finns inom räckhåll. Viksjö centrum nås enkelt till fots och erbjuder ett brett serviceutbud med bland annat prisbelönta ICA Viksjö, gym, Systembolaget och flera butiker. För den golfintresserade finns Viksjö Golfklubb, som vintertid förvandlas till en plats för pulkaåkning och längdskidor. Vid Görväls slott hittar du dessutom Bruket, med skidanläggning och skidlift under vintersäsongen. Kommunikationerna är utmärkta – bussen på Viksjöleden går i båda riktningarna och pendeltåget tar dig till Stockholm C på bara ca 20 minuter.



Detta är en perfekt bostad för dig som söker ett bekvämt och funktionellt boende med närhet till natur, skolor och service – samtidigt som du kan njuta av lugnet på en trygg gata utan genomfartstrafik.

Byggnad

Antal rum: 5 varav 3-4 sovrum

Boarea: 122 kvm (Taxeringsinformation)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmåtningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

Byggnadstyp: Enplanshus

Byggnadsår: 1977

Tak: Pulttak med takpapp

Fasad: Träpanel och tegel

Grundläggning: Betongplatta på mark

Fönster: 3-glas isoler

Stomme: Trä

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump, direktverkande el och öppen spis

Bredband: Fiber

Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2025 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

Ventilation: Mekanisk frånluft

Övrigt byggnad:

UTFÖRDA RENOVERINGAR

2023 - Nya fönster, altandörrar och ytterdörr

2022 - Altan atriumgård

2020 - Altan och altantak baksida

2014 - Kompletta takombyggnad med vindsutrymme

2014 - Byte av takfläkt

2014 - Ny skorsten

2013 - Fiberinstallation

2008 - Kök

2007 - Badrum

2007 - Installation av jordfelsbrytare

2006 - Luftvärmepump

2004 - Varmvattenberedare

RENOVERING AV TIDIGARE ÄGARE

1986 - Ombyggnad av bärande vägg i vardagsrum och installation av öppen spis. (Bygglov finns).

Övriga byggnader: Fristående garage samt uppfart med plats för två bilar.



Fastighet

Tomt: 546 kvm, fastighet, Trädgårdstomt/friköpt,
Taxeringsvärde: 4 326 000 (år 2024) varav byggnad 2 222 000 kr
Taxeringskod: 220
Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Samfällighet, gemensamhetsanläggning, servitut: Andel i samfällighet/GA:JÄRFÄLLA
VIKSJÖ GA:29
förmån, officialservitut: Tillträde
last, ledningsrätt: Vatten Och Avlopp
Planbestämmelser: stadsplan, genomförandetid:

Ekonomi

Pris: 4 995 000 kr Utgångspris
Pantsättning: Det finns 9 st pantbrev uttagna om sammanlagt 2 842 000 kr

Driftskostnad
Elförbrukning: 20 554 kr
VA-förbrukning: 4 736 kr
Sotning: 1 326 kr
Väg & Samfällighet: 250 kr
Renhållning: 2 970 kr
Försäkring: 6 640 kr
Summa: 36 476 kr/år

Tillkommer:
Fastighetsavgift/-skatt: 10 074 kr

Uppgifterna gäller för 1 personer i hushållet.
Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

Elförbrukning: 7660 kWh/år

Bankkontakt: Swedbank Järfälla AB

Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse

Närområdet:
Viksjo

Området är naturskönt med stora skogar och vackra promenad- och motionsområden. Njut av badstränder, båthamnar och utsiktspunkter vid Mälaren som Hummelmora och fornborgen Gåseborg. För den aktive finns båtklubbar, golfbana och även en skidbacke. Viksjö är barnvänligt med blandad bebyggelse och gott om gång- och cykelbanor. Här finns det mesta familjen behöver i form av affärer, restauranger och service. Till pendeltågsstationen i Jakobsberg tar du dig lätt med buss. Tunnelbanans blå linje kommer snart att ha närbelägna stationer både i Barkarby och i Barkarbystaden

I Järfälla finns både kommunala och fristående förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Här finns även Internationella Engelska skolan.



Det är lätt att ta sig till och från Järfälla kommun. Till pendeltågsstationen i Jakobsberg tar du dig lätt med buss eller med en skön promenad. Från Jakobsberg tar det 19 minuter med pendeltåg eller bil till Stockholms centrum. E18 och Mälarbanan går genom hela kommunen och det är nära till både Arlanda och Bromma flygplats. Genom Viksjö passerar flertalet busslinjer. Se www.sl.se för reseplanerare.

En av Järfälla kommuns tillgångar är närheten till vackra naturområden och ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Här finns strövområden, naturreservaten Görväln, ridhus, fågelsjö, moderna anläggningar med padelclub, ishall, tennishall, simhall, friluftsbad, skidbacke, golfbana och motionsspår.

I kommunen finns ett starkt kulturinriktat föreningsliv med både JHC Hockey, IFK Viksjö, Järfälla Simsällskap, Scouting m.m, samt bibliotek i alla kommundelar.

Järfälla har ett stort utbud av shopping i form av Barkarbys handelsplats, med bl.a. Stockholm Quality Outlet samt IKEA. Här hittar man även flera restauranger för alla smaker och familjekonstellationer.

Ansvarig fastighetsmäklare: Ian Collett
Telefon: mobil: 072-557 15 00
E-post: ian.collett@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
Järfälla den 21 augusti 2025

Underskrift Köpare
Järfälla den 21 augusti 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 upplysningsplikt 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 brustit 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/