



## Objektsbeskrivning

**Objekt** Fastigheten Upplands-Bro Ekhammar 4:148 med adress Ängsvägen 14, 19631 Kungsängen  
Välkommen till Ängsvägen 14 – en trivsamt villa med härlig insynsskyddad baksida!

Här erbjuds ett hemtrevligt boende om totalt 186 kvm (93 kvm boarea + 93 kvm biarea) i eftertraktat villaområde i Kungsängen. Villan är belägen på en generös trädgårdstomt som smälter samman med en rogivande skogsdunge – perfekt för barnlek, odling eller lugna stunder i fin grönska. Altanen rymmer idag spabad (2017), matgrupp, sittgrupp och gott om plats för loungegrupp m.m. Intill skogsdungen finns ännu en altan där man kan fånga den sista kvällssolen. Genomtänkt belysning bidrar till vackra vyer när mörkret lägger sig. Tomten vetter mot allmänning och tomten är vackert inramad av häck, även på framsidan, som ger en fin inramning.

Huset är uppfört i två plan och rymmer ett kök med gott om förvaring och med matplats intill fönster samt altandörr ut till baksidan, vardagsrum med öppen spis. Från vardagsrummet nås även en inglasad altan – en perfekt plats att njuta av både vårsol och sensommarkvällar. Vidare finns två sovrum och ett helkaklat badrum. Det ena sovrummet går att dela av, om behov finns för ännu ett sovrum. I källarplanet finns en gillestuga som används som delvis sovrum/gym, en gäst-WC, en separat tvättstuga, bastu samt pannrum. Garage finns också i källarplanet. På framsidan erbjuds carport för två bilar och stenlagd uppfart för flera bilar. Fina planteringar och platsbyggd förvaring finns också.

Med gångavstånd till Kungsängens centrum, skolor, förskolor och pendeltåg når du Stockholm C på bara ca 25 minuter. Snabb access till E18 med påfart mot Stockholm/Enköping. Ett praktiskt, naturnära och barnvänligt boende med stor potential – detta hus måste upplevas på plats!

**Interiörbeskrivning** Utförda renoveringar:

2007-2008: Renoverat badrum på entréplan, utfört utav entreprenör.

2008: Luft/luftvärmepump

2010: Renovering av källaren. Ny betongplatta med vattenburen golvvärme, utfört av entreprenör. (Ej tvättstuga, pannrum, garage och toalett.)

2010: El drogs om i källaren

2015: Dränerat om på framsidan av huset (väst).

2015: Luft/vattenvärmepump

2016: Ny garageport

2017: Renoverat köket, utfört utav entreprenör.

2020: Bytt panel på södra sidan på gaveln.

2022: Taket renoverades; ny takpapp, läkt och pannor monterades, arbetet utfördes av entreprenör

2022: De flesta fönster bytta i hela huset till tre glas, utfört utav entreprenör (ej i vardagsrum, fönster i ena sovrummet byttes tidigare)

2023: Ny entrédörr samt ny altandörr



<b>Byggnad</b>	<p>Antal rum: 4 varav 3-4 sovrum Boarea: 93 kvm Biarea: 93 kvm (taxeringsinformation) <i>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.</i> Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare Byggnadsår: 1962 Tak: Betongpannor Fasad: Betongelement och träpanel Grundläggning: Källare med betongplatta på mark Fönster: 3-glas isoler och 2-glas kopplade Uppvärmning: Luf/vatten-värmepump, luft/luftvärmepump och öppen spis Energideklaration: Energideklaration är utfärdad 2025 med energiklass E. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen. Ventilation: Självdrag, förstärkt med pax-fläktar</p>
<b>Fastighet</b>	<p>Tomt: 1 282 kvm, fastighet, Trädgårdstomt, Taxeringsvärde: 3 931 000 (år 2024) varav byggnad 1 893 000 kr Taxeringskod: 220 Vatten/Avlopp: Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp Planbestämmelser: byggnadsplan, vattenskyddsområde, genomförandetid:</p>
<b>Ekonomi</b>	<p>Pantsättning: Det finns 17 st pantbrev uttagna om sammanlagt 3 821 900 kr</p> <p>Driftskostnad Elförbrukning: 19 878 kr VA-förbrukning: 8 583 kr Sotning: 450 kr Renhållning: 2 635 kr Summa: 31 546 kr/år</p> <p>Tillkommer: Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr</p> <p>Uppgifterna gäller för 2 personer i hushållet. Kommentar till driftskostnader: I elkostnaden ingår uppvärmning. Försäkring tillkommer Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.</p> <p>Nätbolag: EON Elförbrukning: 16217 kWh/år</p>



Övrigt

Tillträde: Enligt överenskommelse

## Närområdet:

I centrala Kungsängen bor du bekvämt, nära naturen och med all service du behöver på behändigt avstånd. Kungsängen, som är vackert beläget invid Mälaren, har ungefär 13 000 invånare och är kommunens centralort. I centrum finns bl a livsmedelsbutiker, restauranger, café, systembolag, banker och ett nybyggt kulturhus. En kort promenad tar dig ned till Mälaren med bad och båtklubb.

Pendeltåg från Kungsängen station till Stockholm Central tar ca 30 min. Mellan Stockholm och Kungsängen går tågen en gång i kvarten under större delen av dygnet. Nattetid ersätts pendeltåg med bussar.

Endast ett stenkast från huset finns en nybyggd idrottsplats med fotbollsplaner (både konstgräs och vanligt), löparbana samt isrinkar under vinterhalvåret.

Kommunen erbjuder många fina utomhusbad. Vid Lillsjöbadet finns servering, motionsspår, grillplats och minigolfbana. Vid sjön är det dessutom tillåtet att fiska. På vintrarna passar Lillsjön istället alldeles utmärkt för skridsko- och skidåkning. Kungsängen bjuder även på härliga skidspår. Vintertid brukar kommunen även ploga en bana för långfärdsskridskoåkning på Lillsjön.

För bad i Mälaren finns badplatsen Stigstorp alternativt Gröna Udden i närheten av Kungsängen Centrum. Om vintrarna finns också gott om möjligheter till skridskoåkning. I grannområdet Bro finns dessutom en simhall med äventyrsbad.

För den golfintresserade finns i närheten av Kungsängen hela tre bra golfbanor; Kungsängens golfklubb, Bro Hof samt Bro-Bålsta golfklubb. Utöver detta finner du dessutom en båthamn, elljusspår, möjlighet att spela tennis, ridhus och mycket annat.

Upplands-Bro kommun är strategiskt belägen med närhet till såväl E18 som pendeltåg som tar dig till Centralen 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.

För mer information om kommunen vänligen besök [www.upplands-bro.se](http://www.upplands-bro.se)

Ansvarig fastighetsmäklare: Malin Larsson

Telefon: mobil: 073-443 80 55

E-post: [larsson.malin@fastighetsbyran.se](mailto: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

Underskrift Köpare  
Kungsängen den



## 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. Ansvaret 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 ”ångra” 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 klagör detta innan köpekontraktet skrivs.



### Vem ansvarar för fel?

Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktetsdag. 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 försämras 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](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto: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](http://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](http://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](http://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](http://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/](http://fastighetsbyran.com/sv/sverige/integritetspolicy/)