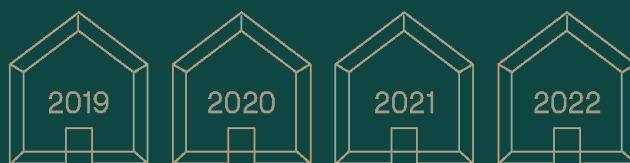


# notar

Ditt livs bästa affär



Vinnare av Årets Mäklarkedja

*Guldhemmet, ett initiativ från Hemnet*

Fågelhundsgatan 7



## Fågelhundsgatan 7

Fastighetsbeteckning:	Ingenjörsvillan 2
Pris:	20 600 000 kr
Rum:	7 rum
Boarea/Biarea:	187 kvm + 83 kvm. Areauppgifter enligt faktisk uppmätning. 162 kvm boarea + 60 kvm biarea enligt fastighetsutdrag. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
Tomtareal:	1159 kvm
Byggår:	1929
Kommun/Församling:	Stockholm
Taxeringsvärde:	Byggnad: 3 084 000 kr, Mark: 6 800 000 kr
Ansvarig mäklare:	Magnus Jonzon, Reg. Fastighetsmäklare telefon 08-556 966 04, mobil 0708-67 70 14 magnus.jonzon@notar.se







## Beskrivning

Med ett helt unikt läge, storstaden i ryggen och fria parkområden framför sig ligger denna klassiska 30-tals villa. Här bor ni med grönskande utsikt över Lill-Jansskogen och ett stenkast från Kungliga Nationalstadsparken. En unik chans att skapa ett tidstypiskt boende med en otrolig närhet till hela utbudet Stockholms innerstad har att ge och friden Norra Djurgården erbjuder. Ett perfekt boende för den som drömmer om villa livet men inte redo att lämna stan. Friköpt mark.

Direkt när ni kliver in i huset möts ni av en hemtrevlig entré med goda förvaringsutrymmen. Här finner ni även entréplans gäst-wc. Vidare in når ni det stora ljusa vardagsrummet med fönster i två väderstreck varav ett fönsterparti sträcker sig över hela rummet och ger en enastående utsikt över trädgården samt Lill-Jansskogen. I anslutning till vardagsrummet finner ni en vacker matsal med blyinfattade fönster samt tidstypiska skjutdörrar. Här får ni enkelt plats med hela familjen. Rymligt kök med fönster i två väderstreck samt möjlighet att skapa något helt perfekt. Via en inre hall når ni även en av fastighetens altaner som vetter mot Lill-Jansskogen.

Vidare via en gedigen trätrappa når ni husets ovanvåning och ett extra allrum. Även här finns en stor altan samt en öppen spis. Här har en vägg tagits ner för att skapa ett större allrum men väggen skulle med enkelhet kunna återskapas och därigenom får ni 3 sovrum på detta våningsplan. Sovrummen som finns är väl tilltagna och ni har även ett rymligt badrum med dusch. I en garderob finns även en wc. Från ovanvåningen finner ni även en trappa upp till fastighetens delvis inredda vid. Vinden nyttjas till hälften som boendeyta och resterande som kattvind. Hela vinden skulle kunna integreras och nyttjas som boende och därigenom kunna frigöra yta för sovrum eller hemmakontor. Källaren når ni antingen via entrén eller via garaget från tomten. Här finner ni dels en matkällare, tvättstuga med bastu samt ett traditionellt pannrum. Garaget nås dels från tomten och via källaren och rymmer plats för en bil.

Ägarna av huset har under de senaste åren haft huset uthyrt och har därav mycket begränsad information kring nuvarande skick samt fel och brister. Med den bakgrunden rekommenderar säljarna att man gör en grundlig undersökning av fastigheten innan köp. Säljaren driftskostnader är även de mycket bristfälliga.

Norra Djurgårdsstaden är en snabbt växande stadsdel i kanten av Kungliga Nationalstadsparken, invid Bobergs kulturmärkta gasklockor. Här bor ni i en oslagbar kombination av natur- och stadsliv med Lill-Jansskogen och Husarviken som granne och promenadavstånd till Östermalm. Närhet till 4H-gård och joggingspår och för andra aktiviteter finner ni Rytstarstadion, Kungliga tennishallen och Östermalms IP som vintertid spolas till is.

Goda kommunikationer finns i området med cykelvägar, buss och tunnelbana. Buss 54 trafikerar området där du snabbt tar dig via Gärdet, Östermalmstorg, Kungsträdgården, T-Centralen eller vidare bort mot Kungsholmen, Södermalm med slutstation Reimersholme. Busslinje 6 med start Ropsten tar dig till Odenplan och vidare mot Karolinska institutet. Buss 75 trafikerar även området med slutstation Cityterminalen. Promenadavstånd till T-bana Ropsten som tar dig in till T-centralen på 8 minuter.

















Entréplan



notar

Avvikelser kan förekomma.

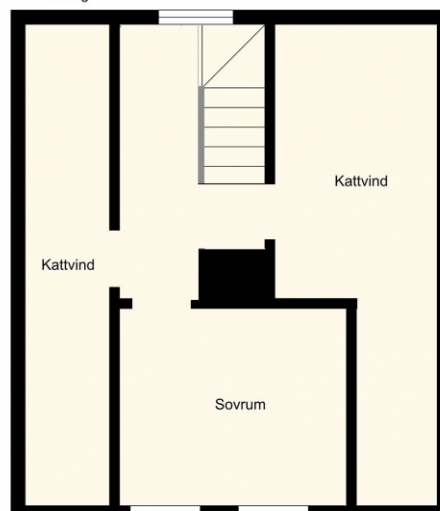
Ovanvåning



notar

Avvikelser kan förekomma.

Vindsvåning



notar

Avvikelser kan förekomma.

## Byggnad

Friliggande villa. Byggnadstyp: 2,5 plan med källare.  
Byggår: 1929.

## Boarea/Biarea

Boarea 187 kvm, biarea 83 kvm. Areauppgifter enligt faktisk uppmätning. 162 kvm boarea + 60 kvm biarea enligt fastighetsutdrag.

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

## Byggnadssätt

Bjälklag: Trä samt betong  
Fasad: Träpanel  
Fönster: 2-Glas  
Stomme: Träreolar  
Takbeklädnad: Tegelpannor  
Ventilation: Självdrag

## Äger föreningen marken

Äger marken

## Uppvärmning/EI

Gaspanna

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet är 9 884 000 kr (faställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 3 084 000 kr och markvärde 6 800 000 kr. Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd.  
Kommunal fastighetsavgift: 9287 kr

## Driftkostnad

Driftkostnaderna är mycket bristfälliga då hyresgästen som hyrt fastigheten ej går att kontakta för att få faktiska uppgifter.

Nedan uppgifter är verifierade av stockholmstad:

Driftkostnaden är ca 12 000 varav:  
Försäkring: 3 000  
Vatten/avlopp: 5 000  
Sophämtning/renhållning: 4 000  
Total: 12 000 kr/år. Utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 9 287kr (21 287)

Det som tillkommer är (uppskattade siffror):

Försäkring för en privatperson är uppskattad till 8 000 - 10

000 sek.

Uppvärmning: Gasuppvärmning i snitt (energifakta.nu) ligger på ca 30 000 sek per år för en normalstor villa. Skulle man installera bergvärme eller luftvärmepump drar en normalstor villa ca 15 000 - 22 500 kwh.

Staden har försökt undersöka vad fasigheten haft för gaskostnad de senaste åren men ej fått det verifierat. De uppgifter som lämnats till staden skulle motsvara en gas kostnad under 2022 om ca 140 000 sek. Staden har haft svårt att säkerställa om den siffran stämmer eller om den endast avviker pga att gaspriserna skenade under 2022.

Om en personlig boendekostnadskalkyl önskas - vänligen kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## Pantsättning

Det finns 0 st pantbrev uttagna sammanlagt

## Kommun/Församling

Stockholm,  
Skattesats 29.88.

## Servitut/Planbestämmelser

Rättigheter förmån:  
Förmån: Officialservitut Elledning, 0180K-2009-16495.1  
Förmån: Officialservitut Vattenledning, 0180K-2009-16495.4

Rättigheter last: Last: Officialservitut Sopsug, 0180K-2009-16495.2  
Last: Officialservitut Underhåll-Mur, 0180K-2009-16495.3

Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Stockholm Ingenjörsvillan GA:1

Planbestämmelser: Detaljplan (2010-05-12)

## Energideklaration

Energideklaration utförd: 2020-09-21  
Energiklass: G  
Specifik energianvändning: 326 kWh/kvm år  
Energiprestanda Primärenergital: 586 kWh/kvm år

## Övriga upplysningar

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter i enlighet med köparens undersökningsplikt. Boarea kan variera beroende på skillnader mellan olika uppmättningsnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt. Genom parternas

signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

## Undersökningsplikt

### Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m

kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fallrenovering.

### Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv inormalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap.

Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d v s innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor inär det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (senedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten idess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har

en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens egetintresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

#### **Säljarens utfästelser**

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

#### **Avtalsfrihet friskrivning**

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

#### **Säljaransvarsförsäkring**

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

#### **Jämförelsepris**

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra bostadssajter, i utskick och som statistik i media. Det kommer också att gälla för den här bostaden. Besök gärna vår hemsida [www.notar.se](http://www.notar.se) för att se exempel.

#### **Pris\***

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra aktuella hemsidor.



# Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

## Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

## Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på [www.notar.se](http://www.notar.se) inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i kap.3 §18 fastighetsmäklarlagen.

## Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

## Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

## Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

## Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning om direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på [www.notar.se/information/sekretess-villkor](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto:info@notar.se) alt. Tel 0200-275 275

## Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljaren och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Verksamhet: Annonadministration  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 30% av annonskostnaden exkl. moms.

Verksamhet: Tilläggsprodukter  
Uppdragsgivare: Hemnet Service HNS AB  
Ersättning direkt/indirekt: Indirekt  
Fast ersättning: Ja, 20-40% per såld produkt exkl. moms. Förnya annons (30-50 procent under 2021).

Uppdragsgivare: Söderberg & Partners Bolån  
Verksamhet: Bostadslån  
Fast administrationsersättning: 280 kr/utbetalt lån  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Rebel Elhandel  
Verksamhet: El  
Fast administrationsersättning: 70 kr/tecknat avtal  
Direkt/Indirekt: Indirekt

Uppdragsgivare: Flyttmart  
Verksamhet: Flyttjänster  
Fast administrationsersättning: 25% av det totala värdet  
Direkt/Indirekt: Indirekt

# Fågelhundsgatan 7



Magnus Jonzon  
Reg. Fastighetsmäklare  
08-556 966 04 · 0708-67 70 14  
magnus.jonzon@notar.se

## Säljarens underskrift

Undertecknad har tagit del av och godkänt ovanstående beskrivning.

Stockholm 13 December 2023

---

Ort och datum

---

## Köparens underskrift

Undertecknad har tagit del av och godkänt ovanstående beskrivning.

Stockholm 13 December 2023

---

Ort och datum

---

Sara Laurell