



Norrudden 9, 10, 11

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

KOMMERSIELLA

An aerial photograph showing a large body of water on the left, a dense forest of green trees in the middle, and a white house with a dark roof on the right. The foreground consists of a grassy field and a dirt road.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning

Läge

Område

Finansiell Information

Byggnadsbeskrivning

Beskrivning av byggnader

Försäljningsprocess

Ritningar

Fastighetsutdrag

Information från Skeppsholmen



# Sammanfattning

Fastighet: Ekerö – Hillehöby 6:84

Adresser: Norruden 9, 10 & 11  
179 95 Svartsjö

Kommun/område: Ekerö/Svartsjö

Upplåtelseform: Lagfart

Markareal: 42 797 kvm

Typkod: 220 – Småhusenhet

Värdeår: 1929

Taxeringsvärde: Byggnadsvärde: 4 928 000 kronor  
Markvärde: 2 286 000 kronor  
Totalt: 7 214 000 kronor

Inteckningar: Fastigheten har 5 inteckningar om totalt 9 000 000 kronor

Inskrivningar & rättigheter: Vänligen se bifogat fastighetsutdrag

Tillträde: Enligt överenskommelse

Fastighet: Ekerö – Hillehöby 6:81

Kommun/område: Ekerö/Svartsjö

Upplåtelseform: Lagfart

Markareal: 3 586 kvm

Inskrivningar & rättigheter: Vänligen se bifogat fastighetsutdrag

Norruden 9, 10 & 11 är mycket rofyllt beläget på Svartsjö som är en halvö på Svartsjölandet, på natursköna ön Färingsö i Ekerö kommun väster om Stockholm. I lummig fruktträdgård ligger denna rosa dröm från år 1910 inbäddad, med gångavstånd till egen brygga med bastu och bad. Slingrande vägar i vacker hagmark med betande kor och får leder fram till huvudbyggnaden. Stor välskött sekelkiftesvilla om 370 kvm med två plan och inredd vind samt inredd källare. Tillhörande garage, ateljé, lada och mindre gäststuga. Det finns även en separat fastighet om 3 586 kvm som angränsar den större fastigheten.

Den totala markarealen uppgår till 46 383 kvm och huvudbyggnaden ligger plant och lummigt. Övrig areal består av öppna och plana gräsytor, många äppel- och andra fruktträd. Efter fruktträdgården följer öppen hagmark. På denna del av marken finns även en ateljé/flygelbyggnad. Marken är delad och fortsätter på andra sidan vägen där man finner ett litet gästhus med enkel sommarstandard samt en mindre lada. Bastu och brygga är belägna på angränsande mark som ägs av kommunen, erforderliga tillstånd finns för dessa.

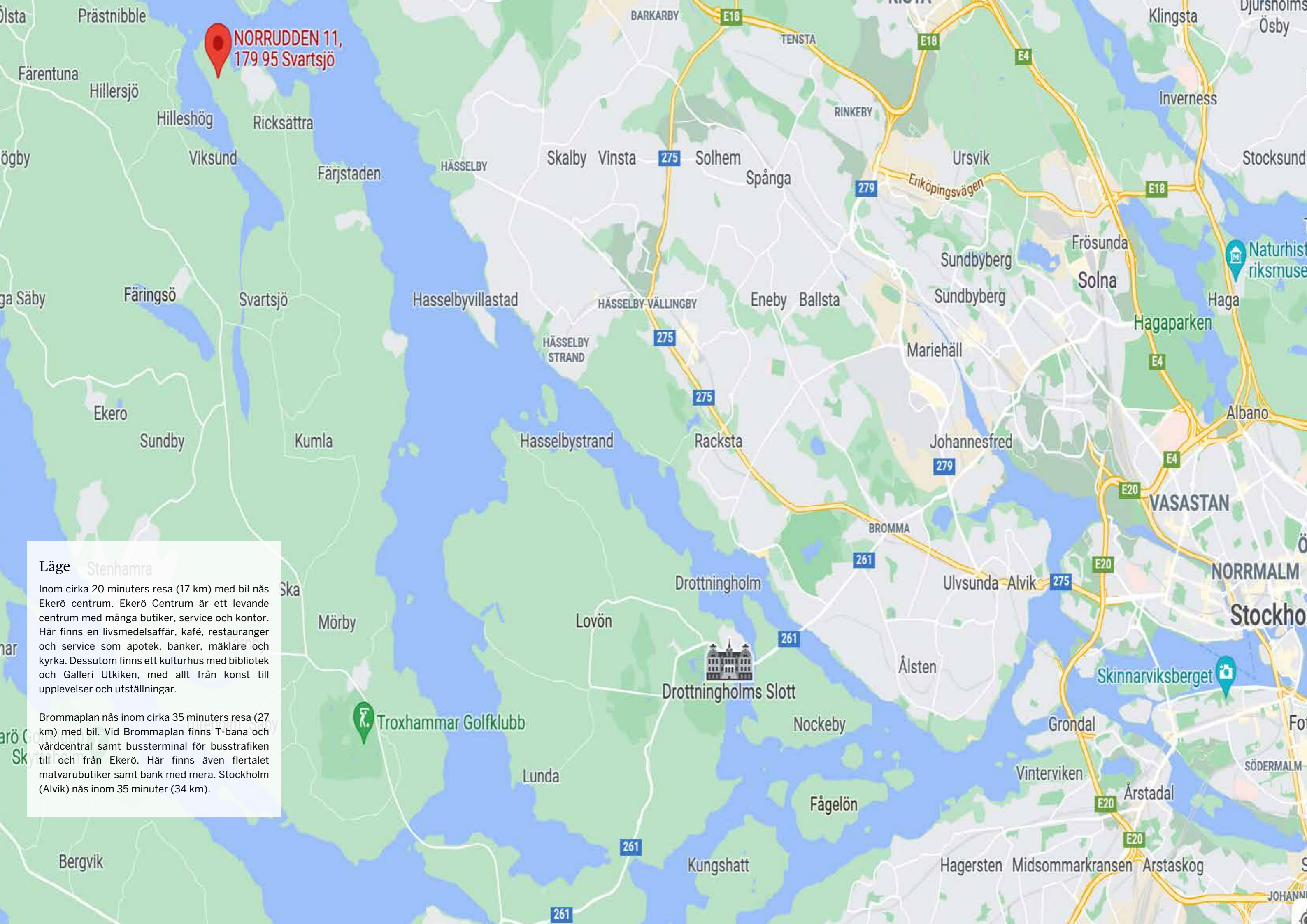


**NORRUDDEN 11,  
179 95 Svartsjö**

### Läge Stenhamra

Inom cirka 20 minuters resa (17 km) med bil nås Ekerö centrum. Ekerö Centrum är ett levande centrum med många butiker, service och kontor. Här finns en livsmedelsaffär, kafé, restauranger och service som apotek, banker, mäklare och kyrka. Dessutom finns ett kulturhus med bibliotek och Galleri Utkiken, med allt från konst till upplevelser och utställningar.

Brommaplan nås inom cirka 35 minuters resa (27 km) med bil. Vid Brommaplan finns T-bana och vårdcentral samt bussterminal för busstrafiken till och från Ekerö. Här finns även flertalet matvarubutiker samt bank med mera. Stockholm (Alvik) nås inom 35 minuter (34 km).



## Fastighetskarta - Norrudden 9,10,11



### Område

Svartsjö är en halvö på Svartsjölandet, på natursköna ön Färingsö i Ekerö kommun väster om Stockholm i Mälaren, Uppland. Höger om Svartsjö finner vi Lövstafjärden, norr om ligger Vättholmsviken och vänster om Svartsjö går en djup vik in via Hilleshögsviken till Svartsjö-viken.

Svartsjöviken anses ha mycket höga naturvärden och därför genomfördes en omfattande restaurering 2001-2008 av vikens strandängar för att gynna fågel- och växtlivet i viken. Nu kan man vandra 6 km längs leder runt viken och se kor beta på strandängarna och njuta Svartsjö slottspark längs vägen. Området där fastigheten ligger heter Ricksättra, en liten småort på udden av den nordöstra sidan av Färingsö i Hilleshögs socken. Fastigheten har fått sitt namn Hilleshögby som är kyrkby i Hilleshögs socken. Hilleshögby kyrka ligger tvärs över Svartsjö-viken.

Färingsö blev tidigt kunglig mark, framför allt Svartsjö, redan på 1300-talet lät Gustav Vasa bygga ett stenslott. När detta brann ned på 1687 lät drottning Ulrika Eleonora och kung Fredrik sedan bygga Svartsjö slott som stod färdigt under 1740-talet. Ett jakt- och lustslott i rokokostil ritat av Carl Hårleman. Slottet förföll tyvärr och under 1900-talet användes det som fängelse tills renovering i modern tid. 2001 återfick slottet sin forna kulör som skulle efterlikna fransk gul sandsten. Slottet är idag ett omtyckt besöksmål.

### Planer/bestämmelser

Fastigheten ingår i Vattenskyddsområde: Östra Mälaren 2008-11-26 Akt 0125-P08/1125

# Finansiell Information

Pris: 27 000 000 kronor

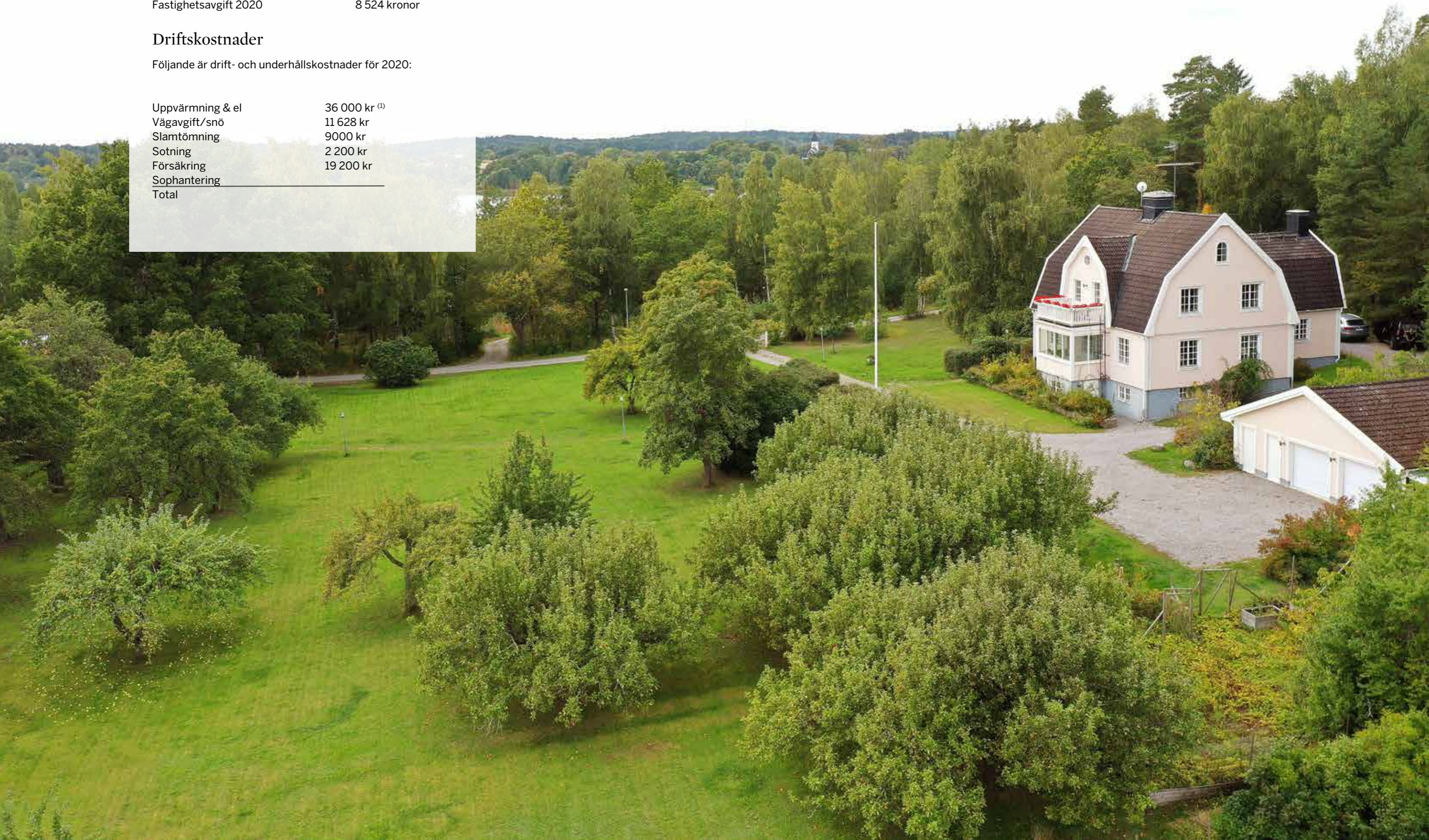
Kostnader för drift 2020

Fastighetsavgift 2020 8 524 kronor

## Driftskostnader

Följande är drift- och underhållskostnader för 2020:

Uppvärmning & el	36 000 kr <sup>(1)</sup>
Vägavgift/snö	11 628 kr
Slamtömning	9000 kr
Sotning	2 200 kr
Försäkring	19 200 kr
Sophantering	
Total	



# Byggnadsbeskrivning

## Sammanfattning

Inom fastigheterna är uppfört fem byggnader med en sammantagen area om ca 600 kvadratmeter. Huvudbyggnad, ateljé, garage, lada samt en liten gäststuga. Bastu och brygga är uppfört på intilliggande mark som ägs av kommunen, det finns tillstånd för detta.

Byggnad	Storlek (cirka)	Uppförande år (cirka)	Funktion
Huvudbyggnad	370 kvm	1910	Bostadshus
Ateljé	100 kvm	1910	Ateljé
Garage	50 kvm	1970	Garage & Förråd
Lada	60 kvm	1910	Ateljé & Förråd
Bastu/sjöstuga	10 kvm	1999	Bastu
Gäststuga	8 kvm	1945	Gäststuga & Förråd

## Teknik

**Vatten:** Borrbrunn för dricksvatten. Pump för sjövattnet för bevattning av trädgård. Dessa nyttjas av sammanlagt fyra fastigheter.

**Avlopp:** Septitank

**Varmvatten:** Varmvattenberedare

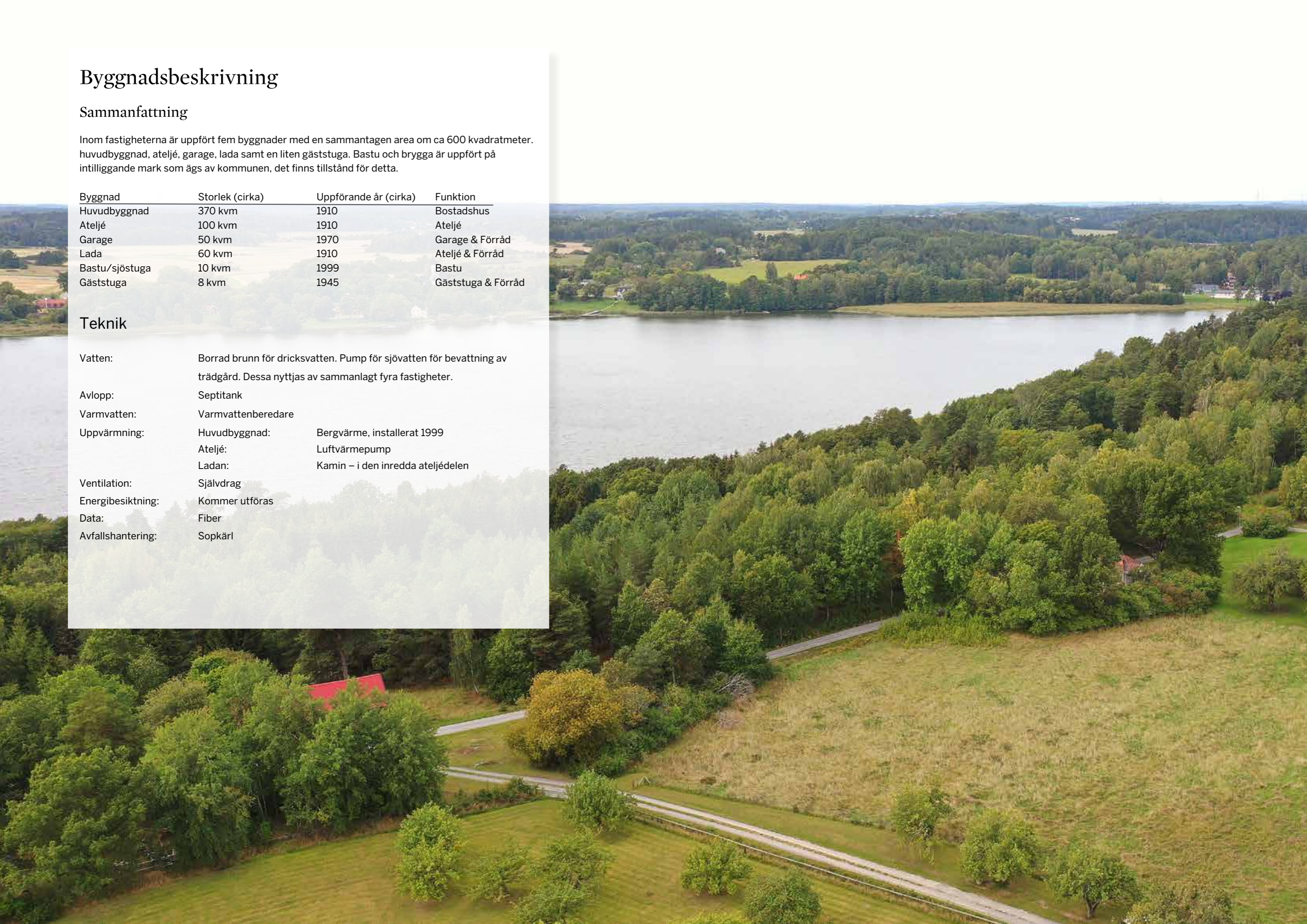
**Uppvärmning:**  
Huvudbyggnad: Bergvärme, installerat 1999  
Ateljé: Luftvärmepump  
Ladan: Kamin – i den inredda ateljédelen

**Ventilation:** Självdrag

**Energibesiktning:** Kommer utföras

**Data:** Fiber

**Avfallshantering:** Sopkärl





# Beskrivningar av byggnader

## Huvudbyggnad

Vacker huvudbyggnad uppförd cirka 1910. Byggnaden är välskött och har mycket av den ursprungliga charmen och karaktären i behåll. Arealen uppgår till 370 kvm boarea fördelat över två plan, inredd källare samt inredd vind.

Entréplan är fördelat över hall, gäst wc, härligt kök med öppen spis och utgång till rofylld uteplats med öppen spis. Vacker sällskapsavdelning med generös matsal, bibliotek, inglasad veranda, sällskapsrum med öppen spis samt ytterligare sällskapsrum med kakelugn.

Övre plan är fördelat över två badrum och två sovrum, där det större sovrummet har varit tre sovrum. Det stora sovrummet har öppen spis, kakelugn samt utgång till vacker balkong.

Vinden är fördelat över två fina sovrum.

Källarplan är fördelat över stort gästrum med kitchenette, bastu, två duschar & två handfat, wc, allrum, tvättstuga, teknikrum och förrådsutrymmen. Förutom anslutning till entréplan via trappa finns det ingång till källaren från byggnadens kortsida.

## Renoveringar

Byggnaden har kontinuerligt underhållits väl och har mycket av den ursprungliga charmen och karaktären i behåll.

2019: Ny dörr till den inbyggda solterrassen installerades.  
Ommålad fasad och renovering av snickerier

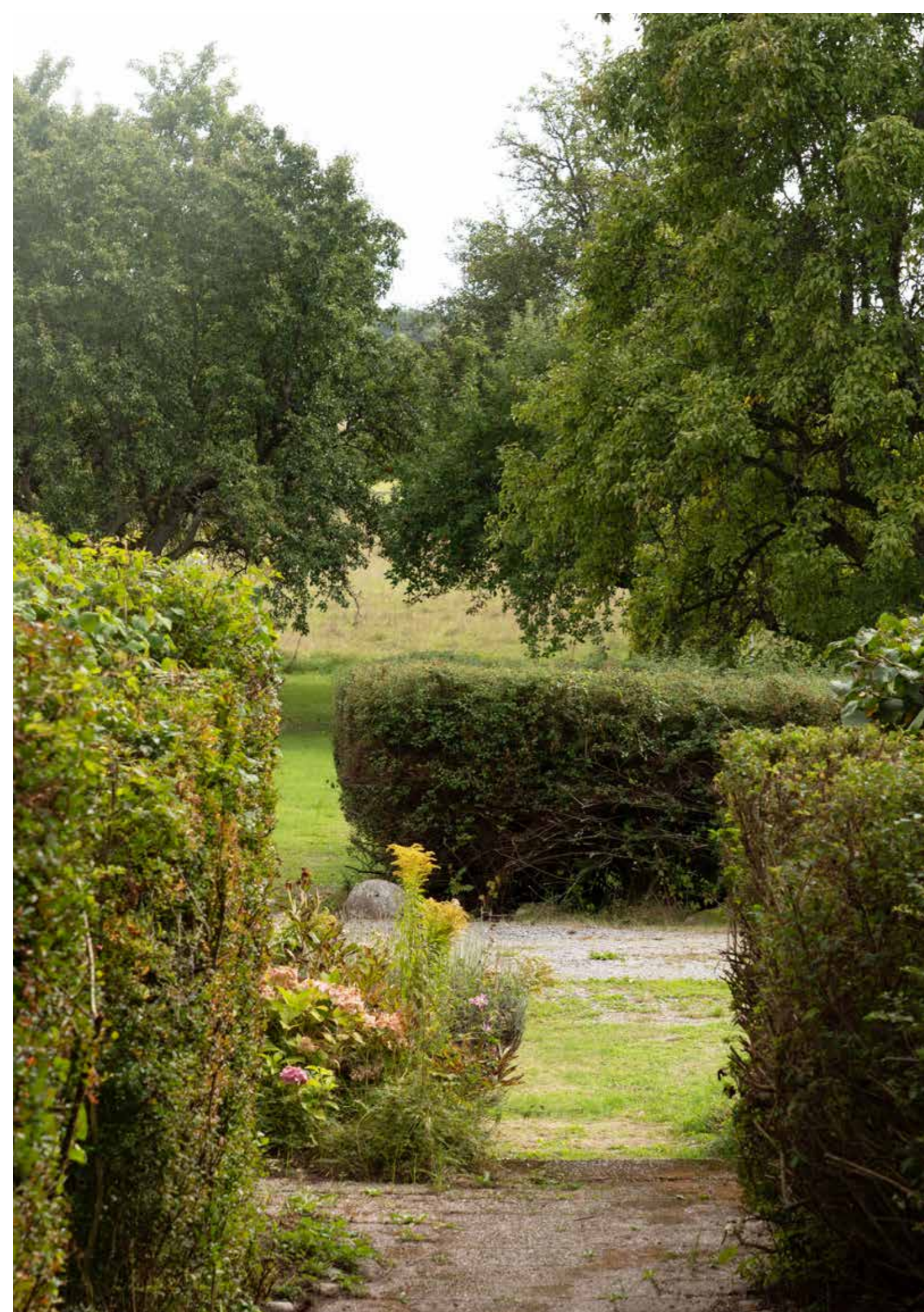
1994: Byggnade uteplats med öppenspis och värmeslingor

## Konstruktion

Grundläggning:	Inredd källare
Stomme/bjälklag:	Trä, timmer
Fasad:	Trä
Fönster:	Två-glas
Yttertak:	Betongpannor
Vind:	Inredd vind





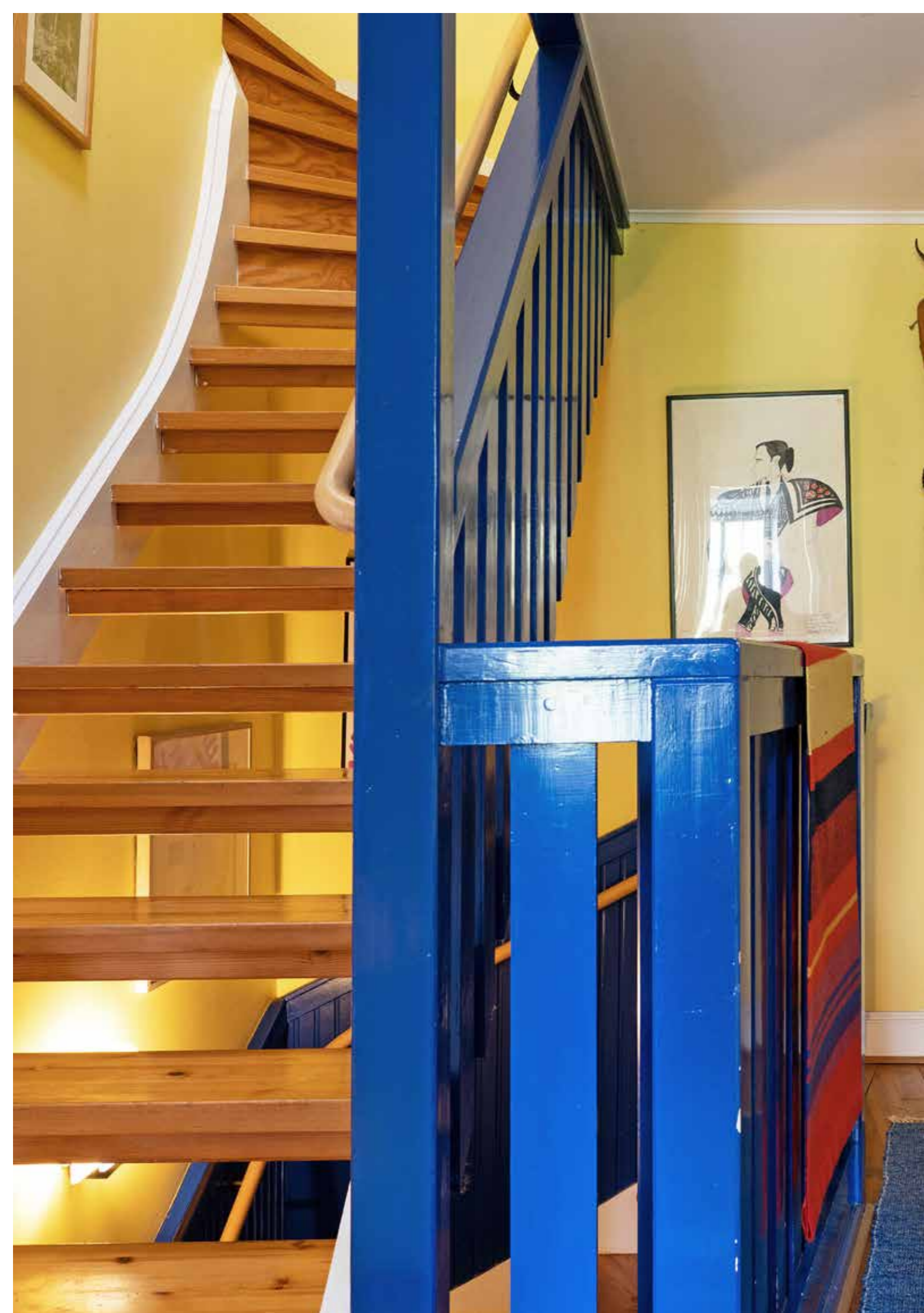


















## Ateljén

Vacker flygel med ursprunglig byggnation från 1910 och befintligt utförande från 1995. Fantastisk ateljé med härlig rymd och takfönster. Även denna byggnad är renoverad och har underhållits väl. Arean uppgår till 100 kvm fördelade över generös ateljé, separat rum med mindre kök samt badrum.

## Renoveringar

Byggnaden har underhållits väl.

2019: Reparation av takfönster, takbjälkar etc orsakat av vattenskada  
Ommåling av fasad och renovering av snickerier

1995: omfattande utbyggnad

## Konstruktion

Grundläggning:	Torpargrund
Stomme:	Trä ,timmer
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träfasad/timmer
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Tegel









## Lada

Byggnaden uppfördes år x, och motsvarar en area om ca 60 kvadratmeter, fördelat över ett plan med loft. Det finns en inredd del i entréplanet som nyttjas till ateljé och förvaring, kamin finns i ateljén. Vatten är ej indraget.

## Renoveringar

Den inredda delen av byggnaden är väl underhållen och renoverad.

## Konstruktion

Grundläggning:	Torpargrund
Stomme/bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Plåt









## Garage

Fin byggnad uppförd år x om ca 50 kvm med två garageportar samt två entréer. Byggnaden är renoverad och har underhållits väl.

## Renoveringar

Byggnaden har underhållits väl.

2019: ommåling av fasad och renovering av snickerier

## Konstruktion

Grundläggning: Platta på mark

Stomme/bjälklag: Trä, timmer





## Gäststuga

Byggnad om ca 8 kvadratmeter byggnadsyta från X-talet. Byggnaden har potential att bli ett fint litet gästhus. Byggnaden har ej anslutits till vatten och värme samt är ej renoverat eller underhållet.

## Renoveringar

Byggnaden har ej underhållits.

## Konstruktion

Grundläggning:	Torpargrund
Stomme/bjälklag:	Trä
Fasad:	Trä
Fönster:	2-glas
Yttertak:	Papp

## Brygga & Bastu/sjöbod

Byggnaden uppfördes år 1999 och motsvarar en area om ca 9 kvadratmeter byggnadsyta, fördelat över bastu samt relax rum. Byggnaden har ej anslutits till vatten och värme.

### Renoveringar

Byggnaden har enklare standard. Gångbron till bryggan renoverades 2019.

### Konstruktion

Grundläggning: Torpargrund

Stomme/bjälklag: Trä















# Försäljningsprocess

## Bakgrund

Skeppsholmen Sotheby´s Kommersiella, ("Sotheby´s"), har anlåtats av Martha Nilsson Edelheit och dödsboet efter avlidne Sam Nilsson ("Säljarna"), för att agera exklusiv rådgivare i samband med försäljning fastigheterna Hilleshögby 6:81 och Hilleshögby 6:84 ("Fastigheterna"), inom Ekerö kommun

Överlåtelsen av Fastigheterna sker genom en direkttransaktioner.

Frågor om Fastigheterna skall ställas till i detta Prospekt angivna kontaktpersoner. Säljarna får inte kontaktas utan medgivande ifrån Sotheby´s.

## Om detta prospekt

Inom ramen för uppdraget har Sotheby´s upprättat detta Prospekt, ("Prospekt"), vilket kommer att distribueras till presumtiva intressenter, ("Intressenter"). Prospektets syfte är att utgöra underlag för diskussioner och förhandlingar avseende ett eventuellt förvärv av Fastigheterna. Prospektet skall betraktas som konfidentiellt av mottagaren och denne förbinder sig att enbart använda det för eget ändamål. Prospektet får inte kopieras eller delges andra utan tillstånd.

Sakuppgifter har sammanställts på basis av den information som lämnats av Säljaren, Lantmäteriet, Ekerö kommun och andra källor som Säljarna och Sotheby´s bedömt som trovärdiga. Sotheby´s och Säljaren har som målsättning att ge en så korrekt bild av Fastigheterna som möjligt. Intressent uppmanas emellertid att göra en egen utvärdering och bedömning av alla redovisade uppgifter samt att kontrollera erhållen information innan Överlåtelseavtal undertecknas.

Säljarna och Sotheby´s friskriver sig ifrån allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i Prospektet eller annan muntlig eller skriftlig information som tillhandahållits en Intressent samt de konsekvenser som utnyttjandet av denna information kan ge upphov till.

## Försäljningsprocess

Intressenter inbjuds härmed att på basis av detta Prospekt lämna bud på Fastigheter. Vid avlämnande av bud skall följande beaktas;

- Sotheby´s är exklusiv rådgivare till Säljaren och kommer att hantera transaktionen,
- Bud skall skickas till [lisa.j@sothebysrealty.se](mailto:lisa.j@sothebysrealty.se). Bud tas emot fortlöpande,
- Köpeskilling skall erläggas kontant på tillträdesdagen,
- Fastigheterna överlåtes i befintligt skick och dess skick överensstämmer med vad som kan förväntas mot bakgrund, användning samt beskrivning som lämnas in detta Prospekt,
- Säljaren kommer i Överlåtelseavtalet att friskrivs ifrån allt ansvar för faktiska fel och brister i Fastigheterna, rättsliga fel, rådgighetsfel och andra fel inklusive ansvar för så kallade dolda fel.

Försäljningsprocessens målsättning är att Fastigheterna skall säljas till högstbjudande, varför inkomna bud kan komma att jämföras mot varandra. Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt avseende inkomna bud och har ingen förpliktelse att acceptera ett erbjudande, oavsett om detta motsvarar ett högsta bud. Detta innebär att Fastigheterna inte kommer att säljas om inkomna bud bedöms vara för låga. Säljarna förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta diskussioner avseende försäljning av Fastigheterna.

## Kontaktpersoner

Intresseanmälan eller frågor skall ställas till nedanstående personer:

Lisa Jansdotter Svanlund  
Telefon: 08-545 80 000  
Mobil: 0739-82 80 16  
E-post: [lisa.j@sothebysrealty.se](mailto:lisa.j@sothebysrealty.se)

Åsa Schick  
Telefon: 08-545 80 000  
Mobil: 0739-82 80 11  
E-post: [asa.s@sothebysrealty.se](mailto:asa.s@sothebysrealty.se)

## Planlösning - Huvudbyggnad

Planlösningen är ej skalig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Övre plan

Planlösningen är ej skalig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Källarplan

Planlösningen är ej skalig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Flygel

Planlösningen är ej skalig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Ateljé

Planlösningen är ej skalenlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Gamla Ramverkstan

Planlösningen är ej skalenlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
EKERÖ HILLESHÖGBY 6:81 Nyckel: 010467913 UUID: 909a6a47-3230-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hilleshög Distrikt: Färingsö Nr: 215008	2017-06-12	2004-01-12 13:00	2021-08-06

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6586959,7	654311,1	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	3 586 kvm	3 586 kvm	0 kvm

LAGFART				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
19310903-8780 Edelheit, Martha Nilsson NORRUDDEN 11 179 95 SVARTSJÖ Köp: 1994-05-02 Andel: 1/2 Köpeskilling: 3 200 000 SEK Avser även annan fastighet	1/2	1994-06-17	94/4999	
19360718-8913 Nilsson, Sam-Olof Köp: 1994-05-02 Andel: 1/2 Köpeskilling: 3 200 000 SEK Avser även annan fastighet	1/2	1994-06-17	94/5000	

TIDIGARE ÄGARE			
<b>Tidigare lagfarna ägare</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
702000-3377 CHAUFFÖRERNAS EKONOMIFÖRENING U P A C/O TRANSPORTARBETARFÖRBUNDET BOX 714 101 33 STOCKHOLM Köp: 1940-01-30 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Överlåten andel: 1/1		40/1100	

AVTALS RÄTTIGHETER			
<b>Nr</b>	<b>Rättighet</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut: VÅG	2004-01-12	04/911

RÄTTIGHETER				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
VÅG	Last	Avtalsservitut	2004-01-12	0125IM-04/911.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
<b>Naturvårdsbestämmelser</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>	
Vattenskyddsområde: ÖSTRA MÅLAREN	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25 Registrerad: 2011-06-01 Senast ajourföring: 2021-07-22	0125-P08/1125 01LST 5210-2001-65713 NVR-ID/ÖVR-ID: 2026890	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	
EKERÖ SVARTSJÖ GA:4	

ÅTGÄRDER		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Anläggningsåtgärd	1994-05-18 2017-06-12	0125-94/27 0125-16/58

URSPRUNG	
EKERÖ HILLESHÖGBY 6:78	

FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
EKERÖ HILLESHÖGBY 6:84 Nyckel: 010467916 UUID: 909a6a47-3233-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hilleshög Distrikt: Färingsö Nr: 215008	2018-04-24	2008-01-24 13:00	2021-08-06

ADRESS			
Norrudden 10, 11, 9 179 95 Svartsjö			

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6586846.8	654372.3	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	42 797 kvm	42 797 kvm	0 kvm

LAGFART				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
19360718-8913 Nilsson, Sam-Olof Köp: 1994-05-02 Andel: 1/2 Köpeskilling: 3 200 000 SEK Avser även annan fastighet	1/2	1994-06-17	94/5000	
19310903-8780 Edelheit, Martha Nilsson NORRUDDEN 11 179 95 SVARTSJÖ Köp: 1994-05-02 Andel: 1/2 Köpeskilling: 3 200 000 SEK Avser även annan fastighet Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 06/27665	1/2	1994-06-17	94/4999	

TIDIGARE ÄGARE			
<b>Tidigare lagfarna ägare</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
702000-3377 CHAUFFÖRERNAS EKONOMIFÖRENING U P A C/O TRANSPORTARBETARFÖRBUNDET BOX 714 101 33 STOCKHOLM Köp: 1940-01-30 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Överlåten andel: 1/1		40/1100	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 9 000 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Datapantbrev	1 500 000 SEK	1994-06-01	94/4559
2	Datapantbrev	500 000 SEK	1994-08-15	94/6322
3	Datapantbrev	500 000 SEK	2006-06-29	06/27632
4	Datapantbrev	2 500 000 SEK	2008-01-24	08/3199
5	Datapantbrev	4 000 000 SEK	2008-01-24	08/3200

RÄTTIGHETER Berörkrets				
<b>Rättigheter till förmån eller last för Fastighet</b> EKERÖ HILLESHÖGBY 6:84				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
GÅNGVÅG	Last	Officialservitut	1994-05-13 Senast ändrad: 1994-05-18	0125-94/26.1
	<b>Åtgärd</b>			
	Rättigheten har bildats: Fastighetsreglering, 1994-05-13 Berörkrets ändrad: Avstyckning, 1994-05-18	0125-94/27		

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Naturvårdsbestämmelser</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Vattenskyddsområde: ÖSTRA MÅLAREN	2008-11-25 Laga kraft: 2008-11-25 Registrerad: 2011-06-01 Senast ajourföring: 2021-07-22	0125-P08/1125 01LST 5210-2001-65713 NVR-ID/ÖVR-ID: 2026890

TAXERINGINFORMATON	
<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Taxeringsår</b>
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 278905-4	2018



## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för fastigheten samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när fastigheten ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att fastigheten köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Köparens undersökningsplikt innebär att denne inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av fastigheten. Kraven på undersökningen är långtgående och det är därför viktigt att du som köpare undersöker fastigheten noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel eller är fastigheten 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. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådan fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka oavsett om säljaren själv kände till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i tio år. Någon generell upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte för säljaren. Men om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. För fastighetsköp gäller jordabalkens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker fastigheten. Mäklaren har inget ansvar för fastighetens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



Skeppsholmen

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY