Prydligt familjeboende på hörntomt!

Småttalyckev 3

BESIKTIGAT PREMIUM

Bostad&Co

Fastighetsmäklare

Allmänt

Har du frågor och funderingar om den här bostaden? Tveka inte att kontakta mig!

Kalle Svensson

Mäklare

Mobil: 073-149 95 03
Mail: kalle@bostadco.se

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen kommer huvudsakligen från säljaren och kontrolleras endast av fastighetsmäklaren om omständigheterna ger anledning till detta.

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna för denna bostad? Vänligen kontakta ansvarig mäklare som kan hjälpa dig att upprätta en skriftlig boende-kostnadskalkyl.

Denna bostad finns att se i 3D

Välkommen hem!

ACCEPTERAT UTGÅNGSPRIS ..... 4 350 000 kr
FASTIGHETSBETECKNING . HALMSTAD BERGSGÅRD 1:154
ADRESS ..... SMÅTTALYCKEVÄGEN 3
OMRÅDE ..... SÖNDRUM/BERGSGÅRD

Vänligen respektera säljarnas önskemål om att boka tid för visning etc med mäklaren

"Trallgolvet är Sio-behandlat och blir vackert grått med åren, en snygg kontrast mot det svarta huset."

Modernt & fräscht boende!

På en hörntomt med bra läge i Bergsgård stoltserar denna svartmålade enplansvilla med nytt yttertak och modern helhet. Här flyttar du rakt in i ett trivsamt boende vars väldisponerade planlösning erbjuder en fräsch helhet, öppna sällskapsytor och fyra bra sovrum. Trädgården är nyanlagd för lätt skötsel med stensättningar och en avenbokshäck som ramar in tomten. Den soliga uteplatsen om ca 50 m² är delvis överbyggd med tak samt har en stor terrassmarkis som erbjuder skugga soliga dagar. Ett bekvämt boende nära natur, salta bad, dagis ock köpcenter! Välkomna till Bergsgård!

"I vardagsrummet finner du en eldstad placerad i ett av hörnen. Denna höjer mysfaktorn i rummet samt värmer effektivt årets kalla dagar."

"Rummet är bra planerat med en separat matsal vars skjutparti ut mot uteplatsen ger ett generöst ljusinsläpp!"

Redan på uppfarten välkomnar denna tilltalande villa Dig med sitt välskötta och prydliga intryck med svartmålad fasad, grå detaljer, effektfullt belyst entré kvällstid och en modernt anlagd trädgård för lätt skötsel.

ENTRÉ - Denna trivsamma villa erbjuder två entréer. Huvudentrén har praktisk klinker på golv med golvvärme och en välkomnande yta. Entrén erbjuder bra avhängning för kläder och skor och direktkontakt med inre hall och vardagsrum. Via den stensatta uppfarten når du också en rymlig groventré med praktisk linoleummatta på golv och målade väggar, god avhängningsyta i garderob samt öppen avhängning.

VARDAGSRUM - Stort härligt vardagsrum med parkettgolv i ask med komfortvärme och ljust målade väggar, vilket är genomgående i alla rum. Ett flertal spotlights i tak belyser rummet behagligt. Rummet är bra planerat med en separat matsal vars skjutparti ut mot uteplatsen ger rummet ett generöst ljusinsläpp. I andra delen av vardagsrummet finner du tv-soffan och en eldstad placerad i ett av hörnen. Denna höjer mysfaktorn i rummet samt värmer effektivt årets kalla dagar.

SOVRUM - Från vardagsrummet når du "master bedroom" med ombonad textilmatta på golv. I sovrummet erbjuds ett flertal garderober till bra förvaring samt utgång till en uteplats med morgonsol. I anslutning till sovrummet finner du ett badrum.

KÖK - Ett öppet barkök mot matplats gör köket optimalt för umgänge en naturlig samlingspunkt vardag som fest. Köket är också optimalt planerat med förvaring och arbetsytor. Vita luckor, kakel som stänkskydd och arbetsbänkar i grått laminat. Utrustningen består av en spishäll, cylinderformad spisfläkt i rostfritt (2014), diskmaskin (2016), inbyggnadsugn, kyl och frys. På golvet ligger grafitgrått klinker med golvvärme. Matplatsen är rymlig med plats för flertal gäster.

TVÄTTSTUGA - I direkt anslutning till köket når du en tvättstuga/groventré med grå linoleummatta på golv och målade väggar. Bra yta till avhängning och förvaring. Utrustad med tvättmaskin, torktumlare (2013), VVB och rostfri ho. Från tvättstugan når du badrum och bastu.

BADRUM - Från tvättstuga och "master bedroom" når du detta badrum med kaklade väggar och klinker med golvvärme. Ny inredning från 2017 med handfat, spegel, skåp till förvaring och Wc. I direkt förbindelse till badrummet når du bastun.

HALL - Åter till hallen som är belyst med flertal spotlights i tak och som leder oss till sovrummen, allrummet och ett badrum.

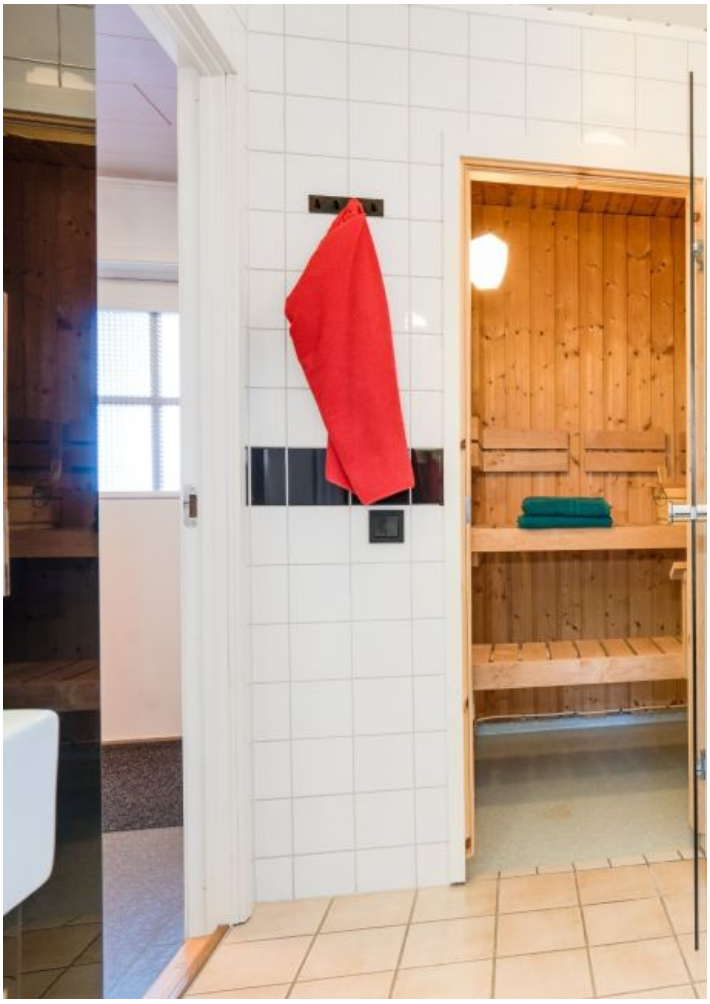
SOVRUM - Tre rymliga sovrum med ombonad textilmatta på golv och garderober. Sovrummen är mellan 10-12 m².

ALLRUM - Längst ner och avskilt ligger allrummet med spotlights i tak. Detta är ett perfekt tv-rum för barnen. Rummet ligger delvis öppet mot hallen och som en extra detalj ger ett högsmalt fönster ett generöst ljusinsläpp till rummet och hallen.

BADRUM - Helkaklat badrum med klinker på golv med golvvärme. Utrustat med dusch, Wc, handdukstork och handfat.

SIEMENS
SIEMENS

CUBA
HAB713
2006
HDV 674
SANTIAGO
T 4409
EZE 030
VALPARAISO
NEVADA
302 · TGT
C6EG
FLORIDA
NEW YORK
ZSX 631
California
4ETX547
F28 DVT
ROZ · VKC
559 · FHY
500 HME
QWE 265
PEX-705
LGD 44X



När du vill veta lite mer...

TOMTSTORLEK:.....688 kvm. Prydlig och lättskött tomt med berg i dagen. Tomten anlades på nytt 2015 och fick då en ny stödmur, stensatt uppfart, nya uteplatser, stensättningar runt huset samt en effektfull belysning, och allt ramas in av en avenbokshäck!

UTEPLATS:.....Uteplats när den är bäst som bäst! Här erbjuds en uteplats om ca 50 m² där du kan njuta av solen hela dagen, eller för all del av skuggan under den delvis överbyggda altanen samt under den stora terrassmarkisen som är elstyrd. Uteplatsen når du från det stora sovrummet samt genom vardagsrummets Hajomparti. Uteplatsen är inramad med en spaljé samt, som en ombonad detalj vid den överbyggda delen, en fastbyggd plantering med grässorter som skapar insyn och vindskydd. Trallgolvet är Sio-behandlat och blir vackert grått med åren, en snygg kontrast mot det svarta huset. Ett flertal nedsänkta spotlights i trallgolvet ger en behaglig ljussättning kvällstid.

ÖVRIGA BYGGNADER:.....Rymlig carport med plats för bilen och bra förvaring. Isolerat förråd om ca 15 m² med bra förvaringsyta.Mysig lekstuga till barnen.

ANTAL RUM:.....6 varav 4 sovrum
BO-/BIAREA:.....154 kvm

Areauppgifter härrör från fastighetsregistret och kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean är av betydelse bör vidta en uppmätning.

BYGGNADSÅR:.....1988
GRUND:.....Krypgrund
STOMME:.....Trä
BJÄLKLAG:.....Trä
TAKTYP:.....Betongpannor -2015
FASADTYP:.....Träfasad
UTVÄNDIGA PLÅTARBETEN: Plåt -2015
SKORSTEN:.....Skorsten av plåt
FÖNSTER:.....3-glasfönster
VATTEN/AVLOPP:.....Kommunalt vatten och avlopp
UPPVÄRMNING:.....Luftburet system, eldstad och värmepump luft/luft
VENTILATION:.....Mekanisk till- och frånluft med återvinning
TV/INTERNET:.....Ansluten till Halmstad stadsnät - ingånget avtal övertas av köparen.

TYP:.....1 plan
TYPKOD:.....220 - Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
ÄGANDEFORM:.....Friköpt
TAXERINGSÅR:.....2015
TAXERINGSVÄRDE BYGGNAD:.....1 576 000 kr
TAXERINGSVÄRDE TOTALT:.....2 396 000 kr
STANDARDPOÄNG:.....34
PANTBREV:.....2 820 000 kr

ÖVRIGA RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR
Planer och bestämmelser: Bergsgård, Stadsplan (Beslutsdatum: 19800131). Aktnummer 1380k-p646.

ÅRLIG ELFÖRBRUKNING:.....14800 kWh/år
HUSHÅLLSEL & UPPVÄRMNING:.....17 500 kr/år
VATTEN & AVLOPP:.....4 300 kr/år
RENHÅLLNING:.....2 400 kr/år
FÖRSÄKRINGSKOSTNAD:.....3 500 kr/år
SUMMA DRIFTKOSTNAD:.....27 700 kr/år
ANTAL PERSONER I HUSHÅLLET:.....4 st

ENERGIPRESTANDA:..... 119 kwh/kvm.

PARKERING:.....Större uppfart med plats för ett flertal bilar. Uppfarten är stensatt med markspotlights som är effektfulla kvällstid.

RENOVERINGAR
2017 - Nytt handfat, Wc och skåp till förvaring till lilla badrummet.
2016 - Markiser till allrum och två sovrum.
2015 - Stensatt uppfart, ny stödmur, trädgård med nytt gräs, belysning exteriört, avenbokshäck som ramar in tomten. Ny elstyrd terrassmarkis vid uteplats. Nytt yttertak på hus och carport med gråa betongpannor, ny papp och läkt, nytt plåtarbete i plåt/aluzink, nya stuprör och hängrännor i plåt/aluzink. Anslutning med fiber från Halmstad stadsnät. Värmesystemet servades och alla ventilationskanaler rengjordes samt att båda fläktmotorerna byttes samtidigt. Lekstuga byggdes.
2014 - Ny uteplats om ca 50 m² med spaljé. Nytt bastuaggregat samt ny dörr till bastun.
2013 - Nytt parkettgolv i ask i vardagsrum, allrum och inre hall, nya ytskikt på alla väggar, textilmattor i alla sovrum. All el blev jordad, nytt larm installerades. Värmepump luft/luft installerades. Krypgrundsventilation installerades.
2007 - Spotlights i flertal rum. Köket renoverades.
2003 - Badrummen renoverades.

Bostaden är förbesiktigad och protokoll finns hos mäklaren!

Småttalyckevägen 3

Ungefärlig planlösning.
Avvikelser kan förekomma

Bostad&Co
Fastighetsmäklare

Färgab | FÄRG TAPETER GOLV

Vi sätter färg på tillvaron

Beckers DEMI DEKK

SÖNDRUMSVÄGEN 39 HALMSTAD. TEL 035-21 80 80

Missa inte!

Vi bjuder på tips och inspiration i Bostad&Cos blogg: www.bostadco.com använd sökord "Färgab"

***Färg**

Vi tillhandahåller produkter från Beckers – Jotun – Hagmans - Keim med flera. Såväl invändiga och utvändiga produkter där kvalitén är av bästa möjliga, t ex kan vi erbjuda en 15 års skriftlig kulörgaranti på utvändig fasadfärg.

***Golv**

Våra leverantörer är Tarkett – Berry Alloc – Golvabia med flera. Trägolv - Laminatgolv - Vinylgolv - Heltäckningsmattor - Kakel-Klinker - Våtrumsamt tillbehör såsom golvlister.

***Tapeter**

Från alla ledande leverantörer som Eco - Boråstapeter - Midbec - Sandberg - Cole&Son - Inrade - Sanderson - Carma - Morris&Co - Nina Campbell - Osborne&Little - Duro mfl.

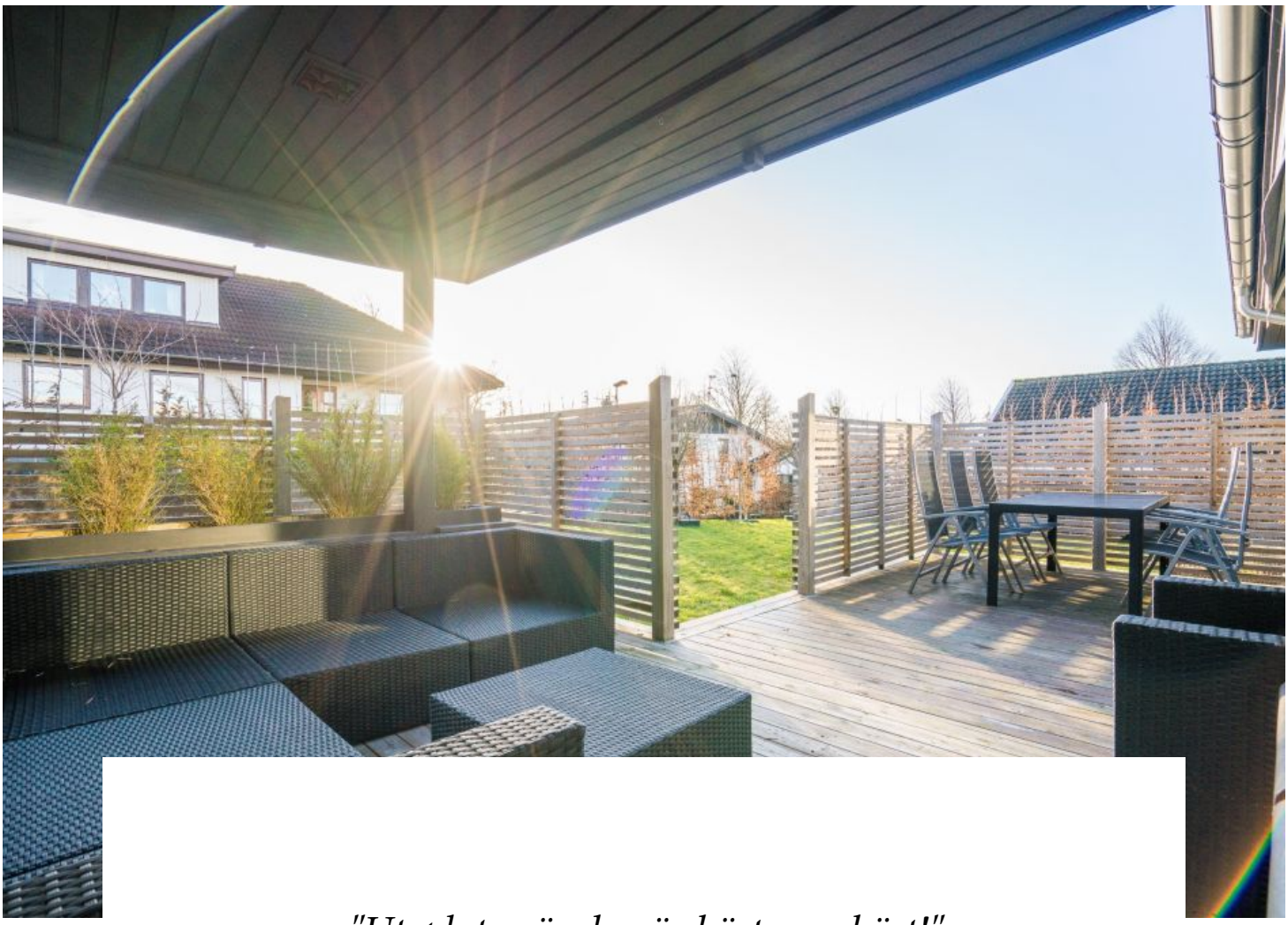
Hembesök

Vill ni ha hjälp att förnya ert hem invändigt eller utvändigt? Boka färgsättningshjälp! Vi hjälper er med förslag, men ni bestämmer!

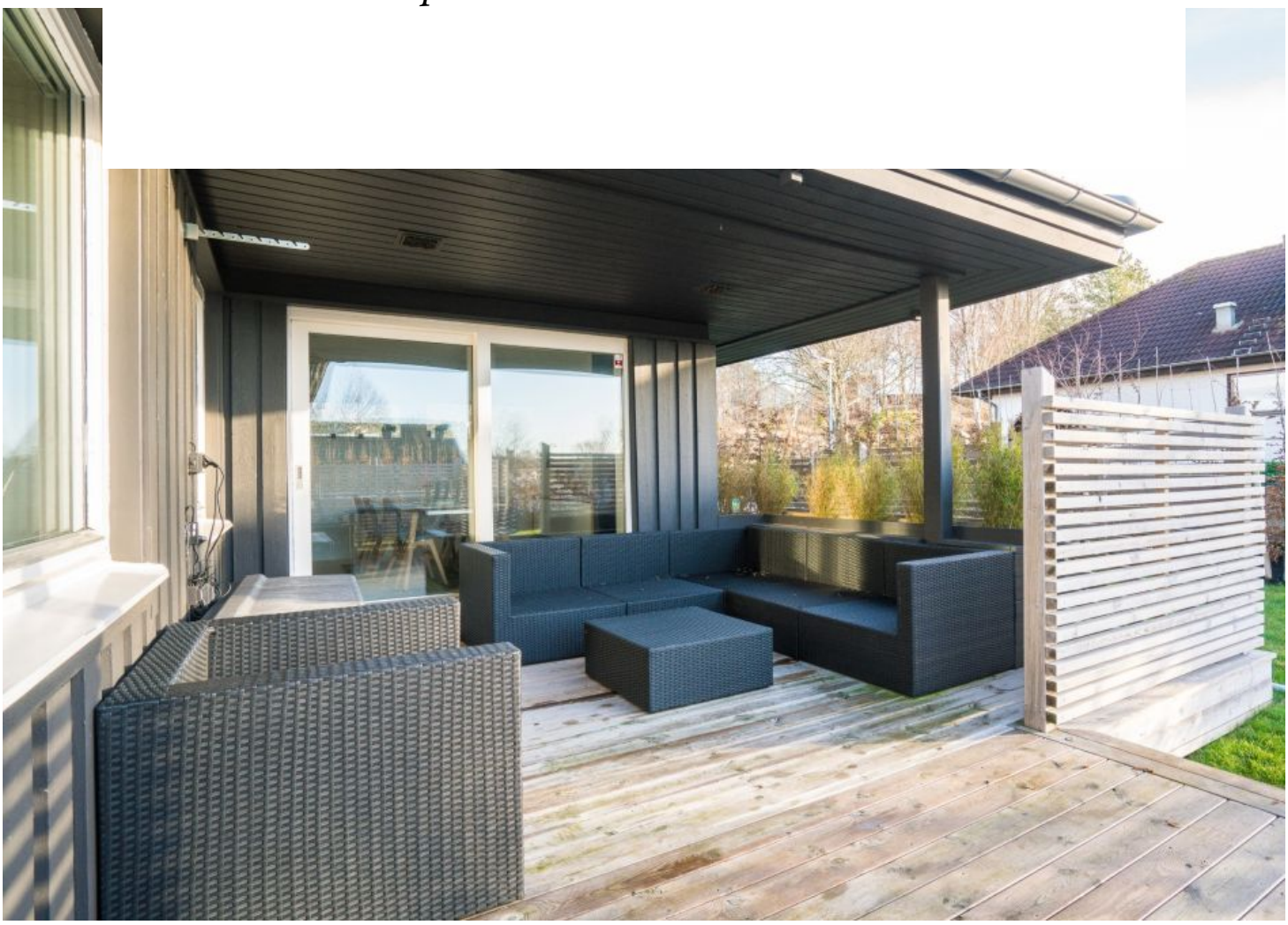
Gör en riktig bra affär genom att köpa ert boende genom Bostad&Co, för då får ni möjlighet att använda ett guldkantat prisavtal!

Ni som köper hus genom Bostad&Co får utnyttja specialförmåner och priser som er mäklare informerar er om.

Välkomna!



"Uteplats när den är bäst som bäst!"



Mer än ett hem - dess omgivning!

Nära hav och service i Bergsgård

Bergsgård är ett perfekt bostadsområde för dig som gärna vill kombinera närheten till hav och salta bad med att bo i ett barnvänligt område.

Du cyklar enkelt på fina cykelbanor till centrala Halmstad, Flygstaden eller Tylösand – och allt däremellan! Skolor och förskolor ligger på gångavstånd från området.

Intill ligger Bäckagård som erbjuder närbutik, restaurang, vårdcentral, apotek, servicehem och kommunikationer. På cykelavstånd ligger Söndrum Centrum där du finner b la livsmedelsaffär, restauranger, kemtvätt, frisör, optiker, bibliotek och apotek. Du bor även med cykelavstånd till Handelscentrum Flygstaden som ligger på behörigt avstånd med diverse stormarknader, Systembolag och butiker av skiftande karaktär. Affärsutbudet är ständigt växande med inriktning på hem och sport.

Flertalet utflyktsmål i närheten bjuder på hemgjord glass (Riccardos på Möllegår), heta after beacher (Tylösand) och charmiga shoppinglunchеr (Heagård). Konstmuseum Mjellby ligger också i krokarna liksom en hel del lantligt belägna butiker.

Med gångavstånd till hav och fantastiska ströv- och motionsområden har du aldrig långt till nya promenadvägar. Välj bland annat mellan Eketånga- och Möllegårds naturreservat eller rekreationsstråket Prins Bertils Stig som tar dig på en vacker stig kantad av historia längsmed havet, från Halmstad Slott till Tylösand.

För dig som gärna tar en löprunda finns flertalet möjligheter i naturreservaten, längs landsvägar vid vidsträckta åkrar och fält samt längs havet en bit bort. Söndrumshallen erbjuder tennis, padel och badminton och vägg i vägg huserar Halmstad Frigymnaster som levererar gymnastik på elitnivå. Fotbollslaget Astrio håller till vid Hallägrahallen intill och har flertalet planer att spela på. I närområdet finns också flertalet golfbanor av toppklass. Badar gör du givetvis i havet med flera stränder att välja mellan, eller så tar du cykeln till Simstadion och Brottet, utebadet som är en välkänd träffpunkt sommartid.

Eketånga naturreservat utgörs av ett kustnära flygsandsområde om ca 19 ha. Björk och tall planterades här under mitten av 1800-talet och trivs på de mjukt kuperade dynerna. Naturvårdsmålet är att låta skogen nå sitt slutstadium av maximal ålder. Här vårdas annars friluftslivet då det tätortsnära läget innebär att reservatet fungerar som ett värdefullt rekreationsområde. Här finner du ett 1,2 km långt elljusspår bland stigar kors och tvärs, och ett litet utegym invid löpspåret.

Möllegårds naturreservat är ett annat välbesökt friluftsområde och erbjuder flera lättvandrade stigar. Bord, bänkar och eldstäder finns på flera ställen utmed stigarna och stanna gärna till och hör Nyrebäcken sakta porla fram. Prins Bertils stig börjar eller slutar här, beroende på hur man ser det.

Söndrums Hembygdsförening arrangerar en rad aktiviteter såsom kulturkvällar, dans, loppis, stenugnsbak och en välbesökt och omtyckt midsommardans bland annat!

Senior

SPF Söndrumsvännerna - En aktiv seniorförening med gediget program.
PRO Söndrum - Sveriges största pensionärsorganisation

Förskolor & skolor

Trollbergets förskola (*Reggio Emilia inspirerat*), Spelmansv
Klockagårds förskola, Tenorv
Bergsgårds förskola (1-5)
Bergsgårdsv
Bäckagårds förskola (1-5)
Söndrums kyrkoväg 1

Privata förskolor & kooperativ

Eketånga Montessori förskola
Bäckagårdsv 19

Kaninens Montessori förskola
Bäckagårdsv 32
Lillteknis (1-6 år), Steglitsv 4

Bäckagårdsskolan (åk F-5)
Hovgårdsskolan (åk 1-5)
Jutarumsskolan (åk 1-5)

Söndrumsskolan (åk 6-9)
Eketånga Montessori (åk F-9)

”Sammanfattningsvis är Bergsgård ett omtyckt område med kommersiell närhet och natursköna omgivningar som tilltalar såväl det äldre paret som barnfamiljen!”

Köparens & säljarens ansvar för fastighetens skick mm

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 på grund av fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio 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 avlopps- anläggningar, 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 undersöknings- pliktens 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 till och med kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet 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 så kallad 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 med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga 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 in är 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess 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 upplysningsskyldighet.

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 för-

En förbesiktning kan ge en indikation på fastighetens skick, men befriar inte säljare eller köpare från deras upplysnings- & undersökningsplikt.

BESIKTIGAT PREMIUM
Bostad&Co
Fastighetsmäklare

hållandet 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 upplysningsskyldighet 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 eget intresse 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 utfästelse

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.

Anticimex
ATT FÖREBYGGA OCH SKYDDA

Anticimex Säljarförsäkrat

En trygg husförsäljning med försäkring för framtiden.

Att sälja ett hus är utan tvekan en av livets största ekonomiska affärer. Tyvärr kan problem som upptäcks efter affären innebära tråkiga och dyra konsekvenser för dig som säljare. Med vårt försäkringspaket som består av besiktning och dolda fel-försäkring blir affären tryggare.

INFÖR HUSFÖRSÄLJNINGEN ÄR DET VIKTIGT att känna till eventuella problem som kan påverka husets värde och köparnas intresse. I ett hus kan det finnas många fel och brister som är svåra att upptäcka för ett otränat öga, exempelvis problem med fukt, mögel och röta.

ENLIGT JORDABALKEN HAR DU som hussäljare ett ansvar för fel som finns i huset när du säljer det, så kallade dolda fel. Dolda fel betyder i rättslig mening sådana fel som inte gick att upptäcka vid en noggrann undersökning eller besiktning innan försäljning och som det inte fanns anledning för köparen att förvänta sig med hänsyn till husets ålder, skick och andra omständigheter. Det kan exempelvis röra sig om fel i byggnadskonstruktioner, fuskbyggen, felaktig dränering, röta i bjälklag, bristfällig isolering och liknande. Dessutom har du som säljare även ansvar för de fel som redan fanns när du själv köpte huset. Felen är med andra ord svåra att förutse. Ditt ansvar för dessa fel är omfattande och gäller dessutom i tio år efter att du har sålt ditt hus.

Anticimex Säljarförsäkrat – ett försäkringspaket som ger dig lugn och ro

ANTCIMEX SÄLJARFÖRSÄKRAT ÄR ETT FÖRSÄKRINGSPAKET som grundar sig på en omfattande försäkringsbesiktning av ditt hus. Om besiktningen visar på problem eller fel så har du möjlighet att åtgärda dessa innan du lägger ut huset till försäljning. Vår erfarenhet är att ett besiktigat hus har ett bättre utgångsläge vid en försäljning och kan intressera fler potentiella köpare, då köparen känner sig tryggare med investeringen. Dessutom kan förhandling om nedsatt pris undvikas.

I FÖRSÄKRINGSPAKETET INGÅR också vår dolda fel-försäkring som skyddar dig mot ditt ansvar för dolda fel i tio år. Om du skulle bli stämd av köparen på grund av ett dolt fel så täcker försäkringen rättegångskostnader och rättsligt ombud. Om det visar sig att köparen har rätt till ersättning så täcks även det av försäkringen.

Fördelarna med Anticimex Säljarförsäkrat:

- Det utförliga protokollet visar husets skick och är därför underlag för en tryggare husaffär som kan intressera fler potentiella köpare.
- Husets skick är fastställt innan försäljningen och minskar därför risken för prisdiskussioner i efterhand.
- Om dolda fel upptäcks täcker din försäkring den ersättning du måste betala till köparen.
- Köparen kan känna sig extra trygg eftersom din försäkring ger ersättning om ett dolt fel som omfattas av försäkringen upptäcks.
- Om problem uppstår behöver du som säljare inte ta hand om utredning, förhandling med köparen, eventuell rättsprocess och kostnader – försäkringetäcker allt detta.

Frågor & svar - Budgivning

Vad som gäller för budgivningar

Det finns idag inga lagregler, regler eller branschpraxis som reglerar budgivningsprocessen i samband med överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter. Här kan du kortfattat läsa vad som gäller för oss. Djupare info från Mäklarsamfundet hittar du på vår hemsida.

Bra att veta:
Det är säljaren som i samråd med mäklaren bestämmer regelverket. Säljaren har också möjlighet att när som helst under själva budgivningen ändra formerna eller helt enkelt avbryta eller avsluta budgivningen.

Det är säljaren som väljer vem hen vill skriva kontrakt med och på vilka villkor.

Öppen budgivning

Vi tillämpar oftast öppen budgivning. Denna kännetecknas av att bud ges i löpande tidsföljd och att deltagarna i budgivningen har möjlighet att bjuda över andra spekulanters tidigare lagda bud. Buden avges i kronor. Det kan också förekomma att budet följs av ett specifikt erbjudande från budgivaren såsom t ex snabbt tillträde eller accept av en friskrivningsklausul.

Fastighetsmäklaren har skyldighet att för säljaren redovisa alla intressenter som visat intresse att köpa den aktuella bostaden. Du har som budgivare rätt att få ditt bud framfört till säljaren oavsett om säljaren och mäklaren föreskrivit att budet ska avges på ett särskilt sätt eller i speciell form.

Bud bindande först vid avtal

Det är Jordabalkens och bostadsrättslagens krav som styr att det krävs skriftligt avtal mellan köpare och säljare för att ett bud ska bli bindande. Innan dess kan båda parter välja att dra sig ur affären.

Hur budgivningen går till praktiskt

Du kan som intressent lägga ett bud som är lägre eller högre än utgångspriset. Om det finns fler intressenter skiljs dessa åt genom pris eller villkor som säljaren & budgivaren accepterar. Villkor kan t ex vara en viss tillträdestid eller att köparen får lån eller sin nuvarande bostad såld.
Vi på Bostad&Co annonserar det pris som säljaren har accepterat som lägst att sälja för. Vi tar avstånd från all form av "lockpriser" med syfte att trigga igång en budgivning.

Vi på Bostad&Co vill att du har ett lånelöfte innan du går in i en budgivning. Detta för att trygga hela den eventuella budkedjan så att de som är med i budgivningen kan vara trygga i att inga luftslott byggs.

Alla budgivare avkodas under processen och får ett nummer i den ordning man lägger sitt första bud. T ex "Budgivare nummer 1".

Budgivningen sköts antigen per telefon eller digitalt via dator/sms.
Via telefon blir de som deltar i budgivningen uppringda och får en chans att prata med mäklaren inför varje nytt bud.
Via sms registrerar mäklaren buden och alla som deltar i budgivningen får ett meddelande om det nya budet samtidigt. Man kan då välja att ringa mäklaren alternativt skicka ett meddelande om nytt bud.
I förekommande fall kan även budgivningen skötas helt digitalt av budgivarna via våra system, där mäklaren övervakar processen.
Oavsett metod registreras alla bud med vilken tidpunkt de inkommer och mäklaren finns tillgänglig för frågor och funderinger från alla parter under hela processen.

När ingen längre vill lägga fler bud, eller när säljaren vill under processen, väljer säljaren vem hen vill sälja till. Oftast får den med det högsta budet köpa, men inte alltid.

Kom ihåg:
Det är alltid säljaren som bestämmer till vem man vill sälja, när man gör det och till vilket pris man gör det. Köpet är bindande först när båda parter undertecknat en köpehandling och eventuella villkor för köpets fullbordan och bestånd uppfyllts.

Bra att veta är också att du som intressent efter avslutad budgivning i princip inte har rätt att få annan information än om du fick köpa eller inte.

Budförteckning - lista över budgivare

Vi redovisar budgivningslistan till både köpare och säljare senast i samband med tillträdet. Listan innehåller allas namn och telefonnummer samt buden i kronologisk ordning - detta är reglerat i lag.

Vi hjälper dig att finansiera din bostad

Kontakta oss för ett snabbt lånelöfte
När du flyttar alla dina bankaffärer till oss kan vi erbjuda dig konkurrenskraftiga räntor, kostnadsfritt Låneskydd med trygghetskapital och en rad andra förmånliga villkor.

Välkommen till Handelsbanken i Halmstad!

Cecilia Öhman Resare, tel 035-15 49 24
e-post cere02@handelsbanken.se

Christina Persson, tel 035-15 49 46
e-post chpe18@handelsbanken.se

handelsbanken.se/halmstad

MARKNADSFÖRINGSMATERIAL

Handelsbanken

"Den tidigare elitcyklisten Kalle är inte ute och cyklar när det gäller bostadsaffärer!"

Välkommen till Bostad&Co

Vi är den lilla sociala mäklarbyrån i Halmstad. Vi lämnade de stora kedjorna bakom oss för att vi vill välja själva. Välja hur vi ser ut och hur vi arbetar.

Vi vill ta oss tid. Tid att lära känna hemmen vi ska förmedla, och människorna som bor i dem. Vi tror att det ger tryggare köpare och nöjdare säljare.

Du hittar oss i fina lokaler en trappa upp på Storgatan 25. Om du vill hitta hem får du gärna titta förbi på en kopp schyst kaffe eller te och prata om dina bostadsdrömmar.

Hos oss träffar du bland annat Kalle Svensson. Han är tidigare cyklist på elitnivå, men som mäklare är han sällan ute och cyklar! Kalle är fokuserad, van att slipa på detaljerna och har ett driv som snabbt tar honom framåt. Han lutar sig tryggt mot lagar och paragrafer och ser till att hjulen snurrar i förmedlingen.

Åren som mäklare har givit kunskaper om marknaden, olika typer av bostäder, situationer och människor. Det har gjort honom trygg inför det stora uppdrag som en förmedling innebär. Kalles ordningssinne är till gagn för alla på kontoret också, han är den som ser att blommorna behöver vatten och som ser till att alla mår bra.

Bakgrund: Kalle har arbetat som fastighetsmäklare sedan 2006. Han arbetade som mäklarassistent under de två åren han studerade till mäklare och kommer ursprungligen från försäkringsvärlden efter det han lagt kockhatten på hyllan. Idag är han delägare på Bostad&Co

Kalle Svensson
Fastighetsmäklare
0731 499 503
kalle@bostadco.se

#bostadco

"Den mest sociala mäklaren i stan - vi finns där man bör finnas även på Internet."

Vårt mål är att du ska hitta hem. Oavsett om det är där du bor eller någon annanstans. Våra inspirationskonton hjälper dig på vägen! På nätet heter vi bostadco och du taggar oss #bostadco.

Med vår tjänst 3D-View går du på visning hur och när det passar dig!

3D-View – the dollhouse experience, tar bostadsvisningen till en helt ny nivå! Med hjälp av en dator, läsplatta eller mobil tar du dig lätt runt i bostaden och kan granska varje vrå – när du vill på dygnet. Vi känner igen gränssnittet från Google Streetview men istället för att du kör omkring på gatorna, navigerar du dig lätt runt i huset med hjälp av tangentbord, mus eller touchskärm.

Programmet skapar också en dockhusvy över bostaden som gör att man får en god överblick över planlösning, vald möblering idag och en möjlighet att dyka ner i vilket rum som helst för att titta närmare på tapeter, utsikt, golv eller vad som nu intresserar. Det här sparar både köpare och säljare en hel del tid, och framför allt ges rätt förväntningar i jakten på en ny bostad.

"Vill du ta med dig mamma, farmor och alla dina vänner på visningen? Och snickaren. Och grannen... Inga problem!"

"Vi älskar skjutpartiet i vardagsrummet, antagligen var det avgörande för vårt val av hus. Det fanns en stor potential i det och med små medel har huset blivit mycket större och modernare. Kaminen satte vi in efter sommaren, det är en lyx att elda var dag!

Vi är jättenöjda med Bostad&Cos insats som mäklare. Vi fick genast en väldigt bra relation med Ante och kände ett stort förtroende och tillit för honom."

Victoria & Daniel Stenholm

Blev kära i tegelväggen

"Vi hade letat länge efter ett större hem och hade för stunden gett upp - men där mitt i flödet på Facebook dök en bild upp på en öppen brasa och en tegelvägg. Ett par veckor senare var vi radhusägare. Tänk vad lite slötittande på Facebook kan leda till! Tack Bostad&Co för underbar hjälp med både försäljning och köp!"

Catharina & Daniel Sanjay Ohlsson

Vi är stolta över att våra kunder gärna rekommerar oss vidare, det är det allra bästa betyg vi kan få! Men vi nöjer oss inte med det utan fortsätter att sträva framåt för att utveckla mäklartjänsten så att din upplevelse ska bli än bättre!

Vi finns för dig genom hela din bostadsresa och välkommar dig tillbaka närhelst du behöver hjälp eller råd kring framtida värderingar eller nya bostadsbyten - vi vill gärna följa dig genom livets alla skeden.

Bostad&Co var det självklara valet

"Bostad&Co är ett härligt gäng som man får se upp till. På flera sätt. Jag har följt marknaden för bostadsrätter på Nissastrand under ganska lång tid och tror att Bostad&Co är marknadsledande i området.

När jag skulle välja mäklare så var Bostad&Co det självklara valet. Att välja en mäklare man litar på är viktigt. Hur det gick? Henric sålde lägenheten före visning. Både köparen, jag och Henric var supernöjda, det blev WIN-WIN. Tack Henric!""

Curt Haglund

"Tidigt våren 2017 beslutade vi oss för att det var dags att börja resan med att skala ner vårt boende till något mindre.Våra ungdomar flyttar nu i höst till egna boenden och vi och våra 2 katter behöver inte all den yta som vi har haft de senaste 22 åren.

Vi träffade Ante för en förutsättningslös diskussion i februari, köpte oss en bostadsrätt i slutet av maj med hjälp av Henric, och sålde vår villa med hjälp av Ante i mitten av augusti. Ante och Jessika tog hand om hela marknadsföringsprocessen medan vi var på semester i Italien.

Vi är så jättenöjda och vill säga tusen tack till det härliga gänget på Bostad&Co, som var ett fantastiskt stöd och bollplank i vår omställningsprocess."

Helene & Per-Anders Bengtsson

”Du har väl inte missat vår blogg om hemlängtan, bostäder och inredning? bostadco.com”

Bostad&Co
Fastighetsmäklare

#bostadco