RÖDÄNG

Banjostråket 2

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

2

RÖDÄNG

Banjostråket 2

ANTAL RUM & STORLEK 6 rok, 127 + 15 m²

TYP Atriumhus

BYGGNADSTYP 1 plan med oinredd vindsvåning

UPPLÅTELSEFORM Äganderätt

TOMT 254 m²

BYGGÅR 1975

PRIS 3 395 000 kr Högstbjudande

ANTON ERIKSSON
Franchisetagare, Fastighetsmäklare

DIREKT 070-333 93 63
BOBUTIK 090-77 86 20
anton.umea@svenskfast.se

ANN-CHRISTINE SÄFSTRÖM
Fastighetsmäklare

DIREKT 070-345 26 53
BOBUTIK 090-77 86 20
ann-christine.umea@svenskfast.se

INNERGÅRD I SÖLDER -VÄSTER

INNERGÅRD

UTAPLATS INNEGÅRD

LEKPLATS INTILL

2

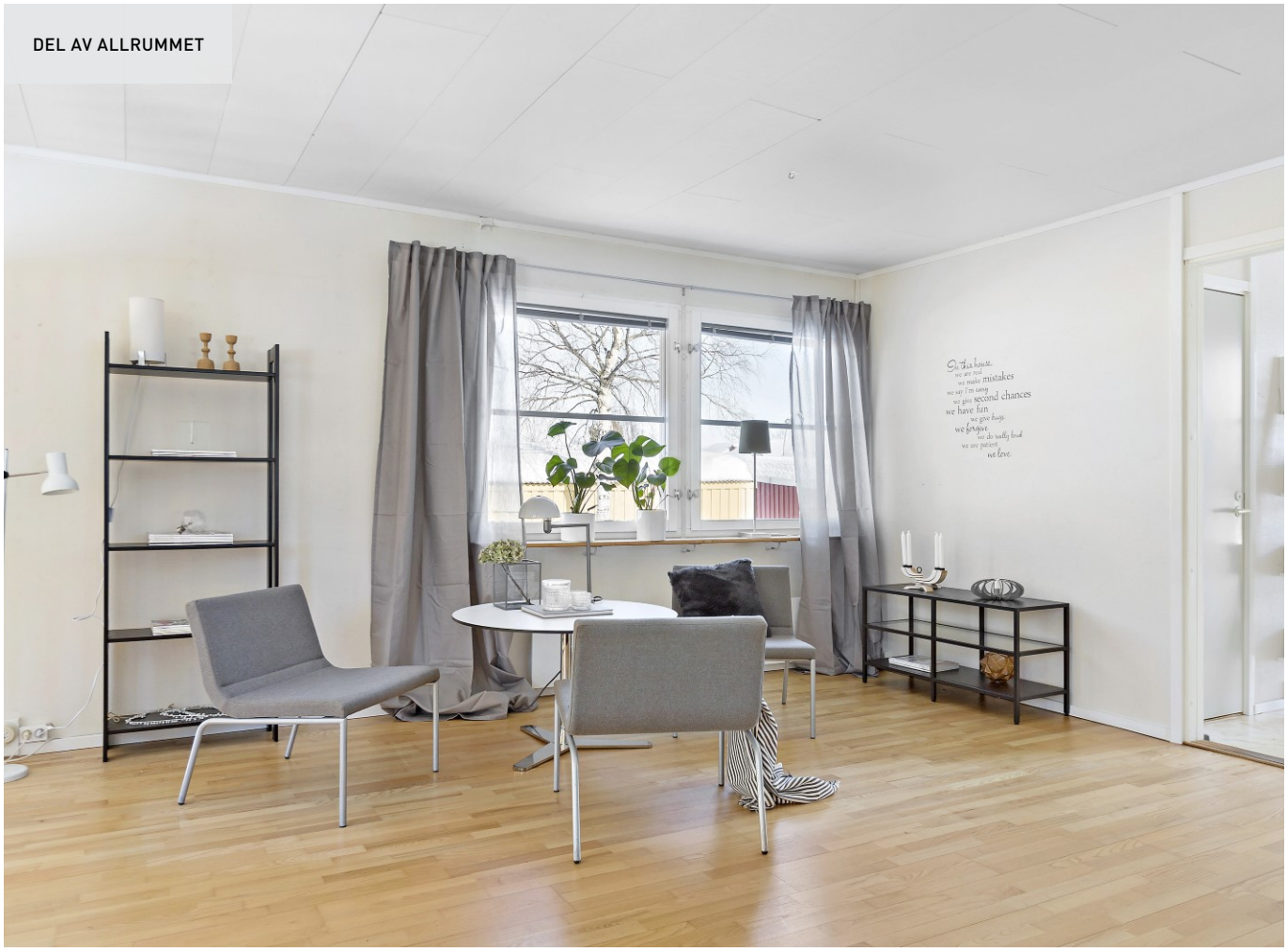
2
2

ENTREN

KÖKET

MATPLATS I ALLRUMMET

FRÅN ALLRUMMET



DEL AV ALLRUMMET

ALLRUMMET MOT VARDAGSRUMMET

SOVRUM 1

SOVRUM 2

SOVRUM 3

SOVRUM 4

VARDAGSRUMMET

VARDAGSRUMMET-ANNAN VINKEL

BADRUM

TVÄTTAVDELNING

GÄSTTOALETT VID ENTREN

Objekts-beskrivning

Välkommen till eftersökt barnfamiljsområde på lugna gator utan trafik. Nära motionsspåret och grönområden. Huset har idag fyra stycken sovrum vilket möjliggör för den större familjen. Ljus och öppen planlösning med utgång till en härlig insynsskyddad innergård i bästa syd-västläge med sol merparten av dygnets timmar.

PLANLÖSNING
Trevlig hall med gästtoa och separat tvättavdelning
Arbetskök
Stort öppet allrum med matplats
Vardagsrum med utgång till altan i syd-väst läge
4 sovrum varav ett mindre
Badrum med dusch och bastu
Klädkammare som mynnar ut till ett stort förråd med utgång både till framsidan samt Atriumgården

Den oinredda vindan användes idag som förråd via lucka inifrån huset.

BYGGNAD
Antal Rum
6 rok

Antal Sovrum
4

Boarea
127 m²
Boareauppgift enligt: Lantmäteriet

Biarea
15 m²

Tomtarea
254 m²

Byggår
1975

Byggnadssätt
Vatten: Kommunalt vatten året om
Avlopp: Kommunalt avlopp
Fasad: Trä i ljusgrå färg- ommålat 2009
Fönster: 2-glas
Grund: Platta på mark
Takbeklädnad: Plåttak nytt 2009
Ventilation: Självdrag.

Skyddad altan i syd-väst med utgång från vardagsrummet.

Renoveringsbeskrivning
2007- Luftvärmepump installerad
2008- Duschkabin och bastu installerad i badrummet
2009- Nytt yttertak i plåt
2009- Fasaden ommålad
2012- Ny ytterdörr.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN
Upplåtelseform
Äganderätt.

Adress
Banjostråket 2, Umeå

Fastighetsbeteckning
Umeå Mandolinen 5.

Kommun
Umeå

Planbestämmelser
Rödäng, Stadsplan (Beslutsdatum: 19730326)

Rödäng, Ändring av dp (Beslutsdatum: 19990323).

Gemensamhetsanläggningar
Umeå Backen Ga:1
Umeå Backen Ga:9.

Parkering
Kallgarage i länga med motorvärmare, kostnaden ingår i samfällighetsavgiften.

TV/Internetanslutning
Kabel-TV - kostnaden ingår i driftskostnaden
Bredband inkopplat- kostnaden ingår i driftskostnaden.

EKONOMI
Pris
3 395 000 kr Högstbjudande

Taxeringsvärde
Taxeringsvärdet är 1 869 000 kr (fastställt 2015) varav byggnadsvärde 1 115 000 kr, markvärde 754 000 kr.
Fastighetsskatt: 7 812 kr. Värdeåret är 1975.
Standardpoäng: 29

Typkod
220, Småhusenhet, bebyggd.

Driftkostnad
Total driftkostnad: 29 500 kr/år

Fördelas enligt följande:
Samfällighetsavgift: 8 100 kr/år
Vatten och avlopp: 5 500 kr/år
El: 15 900 kr/år

Årlig elförbrukning: 12 400 kWh/år

I samfällighetsavgiften ingår sopor, Kabel-TV (basutbudet), motorvärmare i garaget, underhåll gemensamhetsanläggningen

Uppvärmning
Direktverkande el samt luftvärmepump.

Pantbrev
Det finns 10 st pantbrev uttaget om sammanlagt 1 931 000 kr.

ÖVRIGT
Är man intresserad av odlingslott, så finns ett koloniområde alldeles i närheten.
Intresserad av detta, tag kontakt med ordföranden i föreningen Rödbetan.

Boendekostnadskalkyl
Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Om du önskar en boendekostnadskalkyl - meddela mäklaren.

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

Läges-
beskrivning

UTBILDNING
Förskola Gitarren, 154 m
Smurfen Fritidshem, 219 m
Rödängs Skola, 219 m
Rödängsskolan, 219 m
Svalan Fritidshem, 386 m

KOMMUNIKATIONER
Umeå Rödberget, 309 m
Umeå Aspvägen, 312 m
Umeå Rödäng, 365 m
Umeå Centralstation, 2 km
Umeå Vasaplan, 2 km

NÄRSERVICE
Coop Grisbacka, 629 m
Sjöboden Allt i Fisk AB, 653 m
A Petterssons Livsmedel i Umeå AB, 987 m
Handelsbanken Umeå Västra, 987 m
Kronans Apotek, 1 km

NÖJE OCH KULTUR
Grubbe Bibliotek, 906 m
PoleFit, 1 km
Ssr Stagelight AB, 2 km
Umeå Bangolfklubb, 2 km
Konstfrämjandet i Västerbotten, 2 km

SPORT OCH NATUR
Norrlands Kundaliniyogacenter, 98 m
Westsidegym, 600 m
PoleFit, 1 km
Bölesholmarna, 1 km
Sporthallen Musköten Umedalens IF, 2 km

ÄTA UTE
Karl-Magdas Aktivitetshus AB, 664 m
Mhenam Thaikök i Kba, 722 m
Frasses, 759 m
Parkens Pizza & Kebab Pizzeria, 764 m
Kvarnforsens Kök, 768 m

Juridisk information

Till dig som köper fastighet

OBJEKTSBESKRIVNING

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar.

När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren kontrollera om uppgiften stämmer.

BUDGIVNING

Bud är inte bindande. Den som lägger ett bud på en bostad är inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både köparen och säljaren när uppdraget upphör, d v s vanligtvis på tillträdesdagen.

KONTRAKTET ÄR BINDANDE

För att ett köp ska vara giltigt måste vissa formkrav som framgår av Jordabalken vara uppfyllda. Kontraktet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om fastigheten som överlåts och om priset. Vidare ska kontraktet innehålla en förklaring om att överlåtelsen av fastigheten sker genom kontraktet (överlåtelseförklaring). Kontraktet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett köpekontrakt där alla formkrav är uppfyllda är ett bindande kontrakt som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Detta innebär också att det inte finns något köp innan formkraven är uppfyllda och att den part som undertecknat kontraktet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat kontraktet, samt att kontraktet manifesterats utåt (exempelvis genom att det kommit tillbaka till mäklaren i original).

Svävarvillkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, måste tas med i kontraktet för att vara giltiga. Situationer som kan behöva regleras genom s.k. svävarvillkor är exempelvis villkor om lån eller försäljning för köparen, köp av ny bostad för säljaren eller besiktning.

En sista dag ska alltid anges till vilken svävarvillkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om svävarvillkor ska finnas i kontraktet eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna.

Säljare har fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan en spekulant som kräver t ex ett besiktningsvillkor och en annan spekulant som inte har det kravet, oavsett vem som lagt det högsta budet.

FAST OCH LÖS EGENDOM

I Jordabalken definieras vad som är fast egendom. Det som inte är fast egendom är istället lös egendom. I lagen definieras även vad som anses utgöra tillbehör till fast egendom, sk fastighetstillbehör (exempelvis byggnad eller på rot stående träd).

Till byggnad finns det även särskilda byggnadstillbehör. Såväl fastighetstillbehör som byggnadstillbehör ingår i köpet i den mån de fanns vid tidpunkten för kontraktsskrivningen, om inte annat avtalats.

Ingår hatthyllan i köpet?

Exempel på byggnadstillbehör är badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlarm, fönstergaller, hatthylla, nycklar och porttelefon. Dessa anses endast vara tillbehör om de faktiskt finns på kontraktsdagen. Det som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annant avtalats. Säljaren kan alltså inte tvingas tillföra något som inte fanns när kontrakt skrevs, även om de hade utgjort tillbehör om de hade funnits vid kontraktsskrivningen.

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att

egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet. Om det t ex finns en tvättmaskin i bostaden kan köparen räkna med att den lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om det och detta bör även dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om t ex köparen inte vill ha säljarens tvättmaskin, då måste det tas med i avtalet. I annat fall kan inte köparen i efterhand kräva att säljaren tar bort tvättmaskinen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag ska säljaren av ett småhus som huvudregel uppvisa en högst tio år gammal energideklaration för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vi annonsering. Boverket kan utfärda vite mot säljare som inte tillhandahåller en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning. Om det inte finns någon energideklaration har köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

FINANSIERING AV KÖPET OCH BOENDEKOSTNADSKALKYL

Som köpare är det av yttersta vikt att ha sin finansiering av köpet ordnad innan bindande avtal sluts. Om avtalet inte innehåller något villkor om finansiering kan köpet inte återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar hjälp med detta.

ANSVARET FÖR FEL I BOSTADEN

Enligt Jordabalken ska fastigheten stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastighetens skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktsdagen.

För sådana fel som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning av fastigheten är långtgående. Fastigheten ska 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 att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen 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 förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

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 fall renovering.

Särskilt om anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita 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 ska 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.

Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig.

Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns.

Ansvarstid (preskription)

Säljarens ansvar för fel upphör tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)

Vill köparen åberopa att fastigheten är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

MÄKLARENS ROLL OCH ANSVAR

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvaret för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder. [1.]

1) Försäkringen gäller både då mäklaren förmedlar bostäder samt förmedling av Svensk Fastighetsförmedlings centrala tilläggstjänster.

TILLÄGGSTJÄNSTER

En mäklare får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuell ersättning för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

JOURNAL

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

REKLAMATION AV MÄKLARTJÄNSTEN

Om en köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insett eller bort ha inse de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen.

Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från skadetidpunkten (preskription).

Vem kan pröva tvist med mäklaren?

Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av honom eller henne.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

Information om uppförandekoder

Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Mer information

www.svenskfast.se
www.fmi.se
www.maklarsamfundet.se
www.frn.se

Våra centrala tilläggstjänster

Läs mer om de tilläggstjänster som är en del av vår mäklartjänst på **svenskfast.se**

BOLÅN

Tillsammans med våra samarbetspartners SEB och Swedbank erbjuder vi förmånliga bolån. [1]

VARUDEKLARERAT

Ett varudeklarerat hus är besiktigat och i det skick som framgår av besiktningsprotokollet. Köparen får ett starkt försäkringsskydd och säljaren slipper kostsamma efterräkningar i 10 år efter bostadsaffären. Vi är enda mäklarfirman som erbjuder Varudeklarerat. [1]

AREAMÄTNING

I samarbete med Anticimex erbjuder vi en korrekt uppmätning av bostadens yta, vilket undanröjer risken för framtida tvist mellan köpare och säljare. [1]

BOSÄKRAT

En bosäkrad bostadsrätt är fuktkontrollerad och i det skick som framgår av protokollet. Bosäkrat innebär att Anticimex kontrollerat alla våtutrymmen i lägenheten före visning. Köparen får en garanti på att bostaden håller ett visst skick. [1]

ENERGIDEKLARATION

Enligt lagen ska alla småhus energideklareras innan de säljs, med information om energiprestanda och åtgärder som kan göras för att minska energiförbrukningen. Vi hjälper säljaren att få fram denna. [1]

ANTICIMEX ASSISTANS

Den som köper via oss får tillgång till Anticimex Assistans under 12 månader – helt kostnadsfritt. Anticimexs bostadsexperter svarar på frågor via telefon om fukt, energi och skadedjur. [1]

HEMFÖRSÄKRING MM

Genom Trygg-Hansa kan vi erbjuda flera olika försäkringar t ex villa-, fritidshus- och hemförsäkring. [1]

HEMNET

Hemnet är Sveriges populäraste sajt för bostadssök. Den som säljer via oss erbjuds därför möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. [2]

1) Fastighetsmäklaren erhåller ingen ersättning vare sig direkt eller indirekt vid förmedling av erbjudandet.
2) Mäklarföretaget uppbär vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB en ersättning om 300 – 800 kr motsvarande 50 % av annonspriset.

SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING

UMEÅ | KUNGSGATAN 46 | TEL 090-77 86 20 | WWW.SVENSKFAST.SE/UMEA