



**ERA® FÖRSÄKRAD**

**Välkommen till Svarvarvägen 15**

DIN BOSTADSMÄKLARE, ELIN ANDERSSON





# Stilsäkert renoverad villa i populära Järved!

Snart kan vi presentera denna ombyggda och stilsäkert helrenoverade villa i Järved! Här erbjuds bra sällskapsutrymmen genom den öppna planlösningen. Smakfullt renoverat kök, helkaklat badrum, fint allrum och 2 sovrum. Uppvärmning med fjärrvärme och braskaminen för extra komfort. Inglasad altan med anslutning till trädgården. Garage i källare. En bostad för dig som vill flytta in och bara njuta!

**Pris:** 1 795 000 kr utgångspris  
**Antal rum:** 4 rum och kök varav 2 sovrum  
**Boarea:** 94 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 82 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 1 010 m<sup>2</sup>  
**Energiprest:** 163 kWh/m<sup>2</sup>/år



## Elin Andersson

Fastighetsmäklare

📞 Mobil: 070-989 03 32

✉️ elin.andersson@erasweden.com

## ERA Mäklarbyrå

🏠 Nygatan 17, 891 33 Örnsköldsvik

☎️ 0660-29 44 40

🌐 [www.erasweden.com](http://www.erasweden.com)





# INTERIÖR

## Planlösning

Välkommen in! Hallen har ett snyggt klinkergolv och väggarna är genomgående vitmålade i huset. Direkt till vänster finns en praktisk klädkammare/förvaringsutrymme med smidigt hyllsystem. Hela entrévåningen har vattenburen golvvärme installerad 2017!

Badrummet renoverades 2017 med snyggt grått klinkergolv och vita kaklade väggar. inredningen består av wc, tvättställsmöbel och dusch med glasväggar.

Köket är en trivsamt plats med bra umgängesytor! Skåpluckorna är stilrent grå med knoppar i mässing och matchas med ljus kompositbänkskiva, ovan bänkskivan sitter ett klassiskt vitt kakel i halvförband. Köket är välplanerat med bra förvaring och kökets maskinpark består av integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbygggnadsugn och i köksön sitter spishällen samt tillhörande fläkt. På golvet ligger ett laminatgolv och väggarna är vitmålade.

Helt öppen planlösning mot matrum där det finns bra plats för en matgrupp samt fåtöljer. Utgång till den inglasade altanen. I detta utrymme finns en kamin som installerats och besiktigats 2018.

Sovrum på entrévåningen har laminatgolv, vita väggar och 4 garderober längs ena väggen.

På övervåningen finns ett sovrum med laminatgolv och vita väggar. Stort allrum med härligt fönster som ger ett mycket trivsamt ljusinsläpp. Även här ligger samma laminatgolv och vita väggar som vi ser genomgående i huset.

I källaren finns svalen som har klinkergolv och vita väggar, pannrum med fjärrvärmecentralen, renoverad tvättstuga 2018 med klinkergolv och vitmålade väggar, här finns tvättmaskin, arbetsbänk och högskåp. Förrådsutrymme och matkällare. Garage med gjuten platta med avlopp och vattenutkast.





# BOSTADSAKTA

## Fastighet

<b>Område</b>	Järved
<b>Kommun</b>	Örnsköldsvik
<b>Församling</b>	Arnäs
<b>Ägandeform/Typ</b>	Friköpt - Småhus
<b>Beteckning</b>	JÄRVED 1:276
<b>Antal rum</b>	4 rum och kök varav 2 sovrum
<b>Tomtarea</b>	1 010 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Biarea</b>	82 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Boarea</b>	94 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Vatten/Avlopp</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
<b>Taxeringskod</b>	220
<b>Taxeringsvärde</b>	(Värdeår 1962, Taxeringsår 2015)
- Byggnad	418 000 kr
- Tomt	261 000 kr
<b>- Total</b>	<b>679 000 kr</b>
<b>Bef. pantbrev</b>	Totalt 1 351 000 kr

## Allmänt

I populära Järved på barnvänlig gata ligger denna välrenoverade bostad. Här är gångavstånd till lekplats, skola och förskola. På tomten finns lekstuga.

Bostaden fick nya betongpannor 1981, Inglasad altan byggd 2004, träfasaden byttes 2006/2007 och under samma tid målade man om fönstren. Fjärrvärme installerades 2009.

Under 2017 till idag har man öppnat upp och förändrat planlösningen för att få mer gemensamma utrymmen. Kök och matplats är helt öppet och här har man även installerat en kamin som besiktigades i februari 2018. I samband med köksrenoveringen byttes tre av fönsten i köket till nya 3-glas fönster och man bytte badrumsfönstret i samband med badrumsrenoveringen. I hela entréväningen har man installerat vattenburen golvvärme.

Säljarna har installerat mekanisk ventilation med till- och frånluft med värmeväxlare, aggregatet sitter placerat i sidovind på övervåningen.

All el i huset är utbytt, man har installerat jordfelsbrytare och bytt elcentral. Nya vatten- och avloppsledningar till kök och badrum. Boendevåningarna har genomgående ett ljus laminatgolv och vita väggar.

Kort och gott en välrenoverad villa för dig som vill flytta in och bara njuta!

## Byggnad

<b>Byggnadstyp</b>	1 1/2 plans villa med källare
<b>Byggnadsår</b>	1962
<b>Fasad</b>	Trä (2006/2007)
<b>Tak</b>	Betongpannor (1981)
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Fönster</b>	2-glas och 3-glas (2017)
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Eldstad</b>	Kamin (2018)
<b>Ventilation</b>	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxlare (2017)
<b>TV-Internetutbud</b>	Radiofiber
<b>Försäkring</b>	Fullvärde

<b>Status</b>	Utförd
<b>Energideklaration</b>	
<b>Datum</b>	2017-02-17
<b>Energiprestanda</b>	163 kWh/m <sup>2</sup> /år
<b>Energiklass</b>	

## Driftkostnader

Med 2 personer i hushållet

<b>Värme</b>	26 500 kr/år
<b>Hushållsel</b>	5 000 kr/år
<b>Vatten/Avlopp</b>	7 600 kr/år
<b>Renhållning</b>	1 960 kr/år
<b>Försäkring</b>	4 500 kr/år
<b>Summa per år</b>	45 560 kr/år
<b>Kommentar</b>	Driftkostnaden är delvis schablonberäknad.

## Övrigt

<b>Nuvarande ägare</b>	Martin Edblom, Sandra Olsson
<b>Boendekostnads-kalkyl</b>	Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads-kalkyl.
<b>ERA * FÖRSÄKRAD</b>	I denna bostad är alla vitvaror och fasta hushållsmaskiner försäkrade. Försäkringen ingår alltid när ERA förmedlar en bostad.









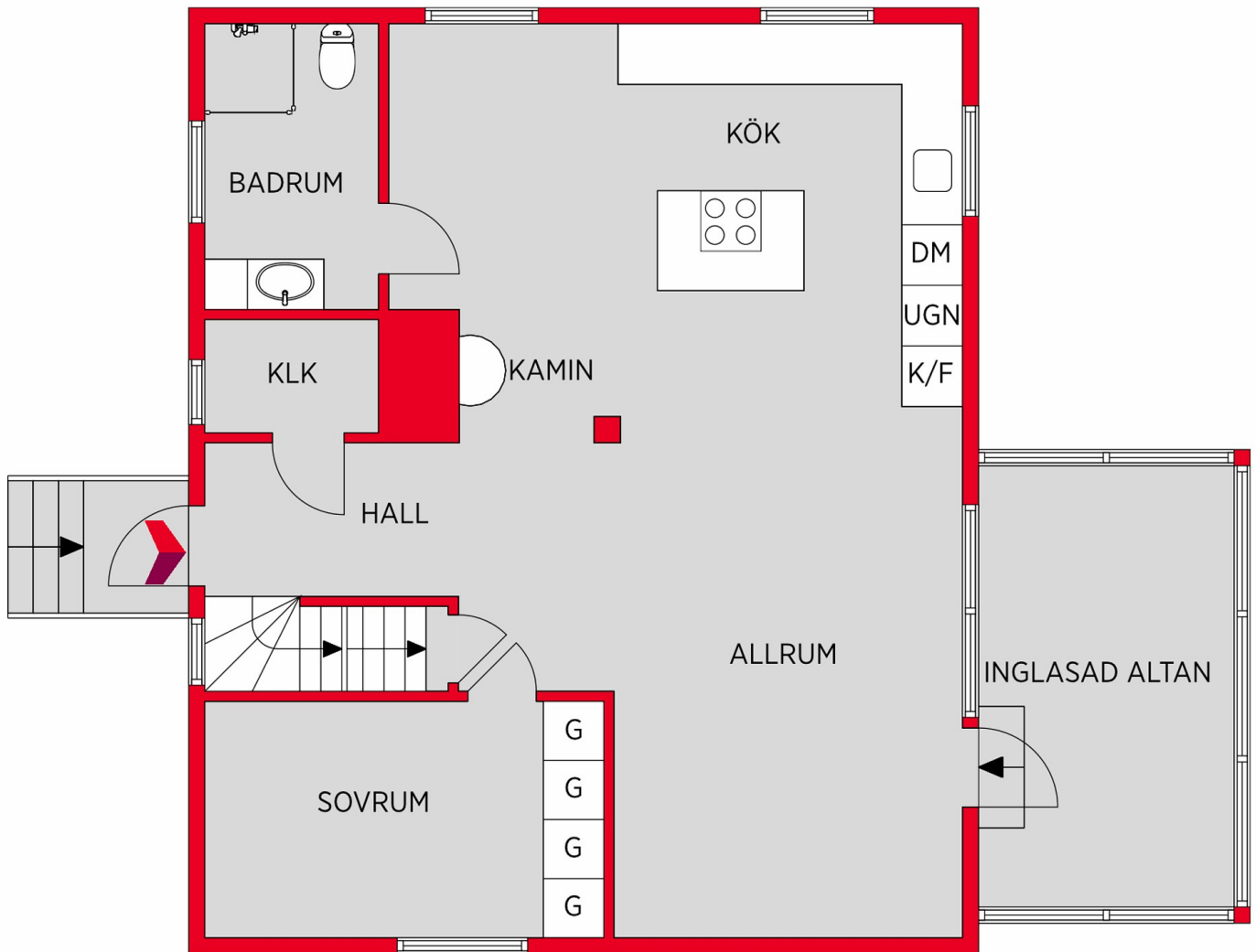






# PLANRITNING

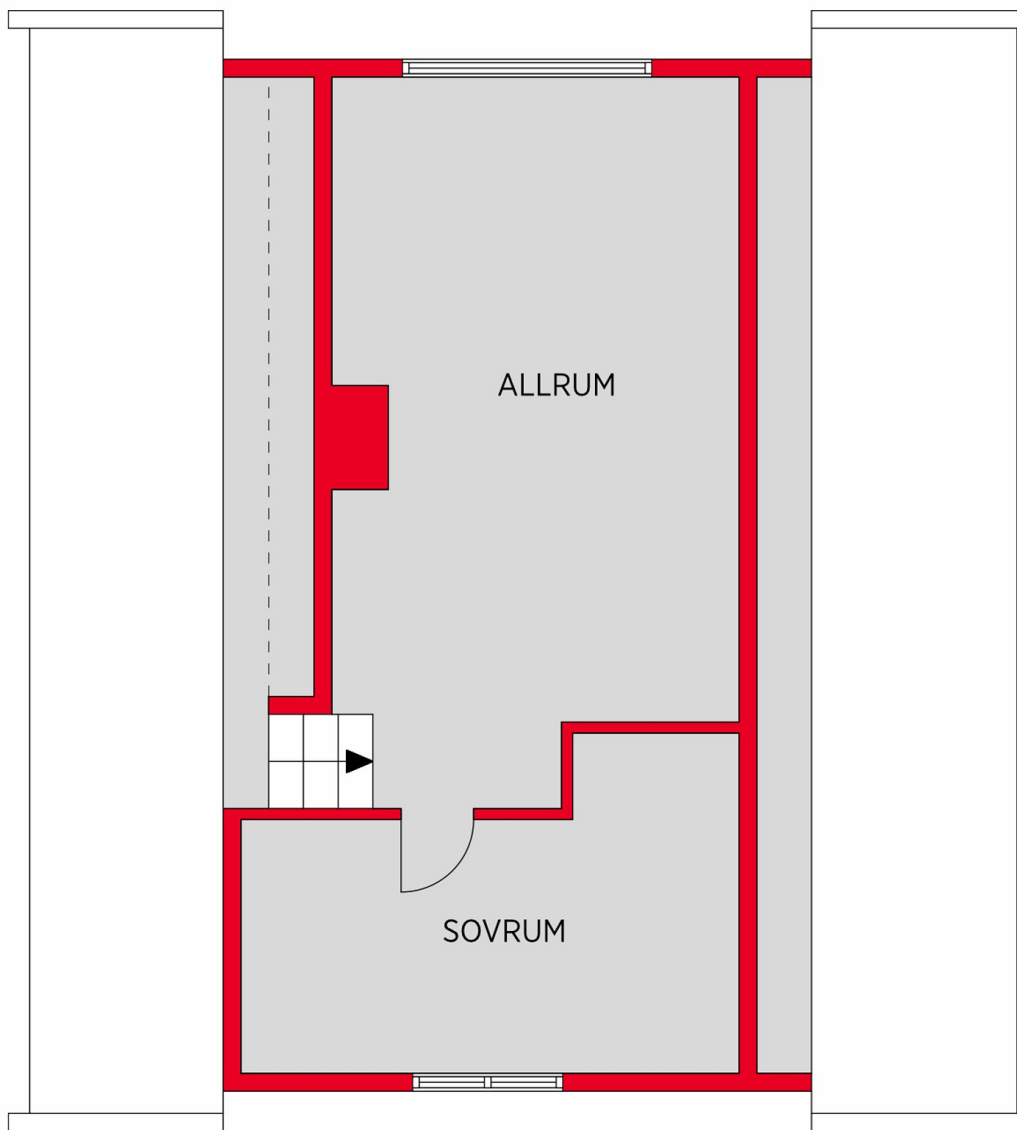
## ENTRÉVÅNING



Avvikelser kan förekomma.

# PLANRITNING

ÖVERVÅNING

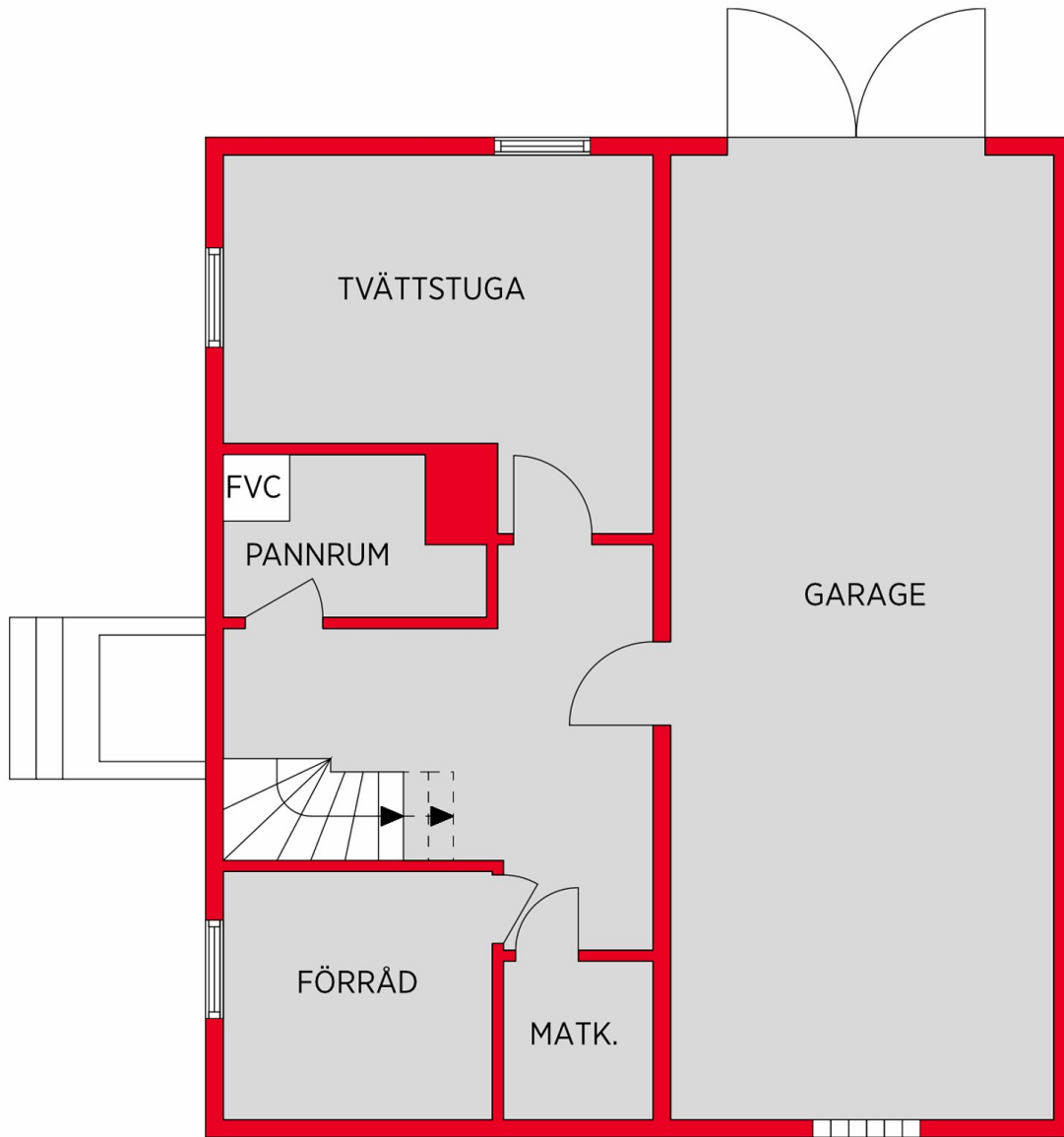


Avvikelser kan förekomma.



# PLANRITNING

KÄLLARVÅNING



Avvikelser kan förekomma.

# PLANRITNING

TOMTKARTA





# SÅ HÄR GÅR VI VIDARE MED FÖRSÄLJNINGEN.

**Tack för ditt intresse för fastigheten JÄRVED 1:276. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.**

## **BOSTADSMÄKLAREN**

Jag heter Elin Andersson och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

## **INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?**

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara "startklar" med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. På ERA hjälper vi dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad. Vi erbjuder "ERA Försprång", en förberedelsejänst som gör dig startklar när du väl hittar den bostad du vill köpa.

## **BUDGIVNING**

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 1 795 000 kr. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontakt-uppgifter som lämnas ut).

## **KONTRAKTSSKRIVNING**

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

## **HANDPENNING**

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skilt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

## **TILLTRÄDE**

Tillträde sker enligt överenskommelse. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.



# PRODUKTER OCH TILLÄGGS- TJÄNSTER

## ERA® FÖRSÄKRAD

### ERA Försäkrad

Alla bostäder vi förmedlar är försäkrade. Det bjuder vi på! På så sätt slipper du oroa dig över oväntade kostnader. Försäkringen täcker reparationskostnader eller priset för likvärdig ny vara vid funktions-skador på hushållsmaskiner under hela försäljningen. Den täcker även köparen i 30 dagar efter tillträdet.

## ERA® SÄKERT KÖP

### ERA Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp<sup>2)</sup> gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelse-besiktning och dolda fel-försäkring.

## ERA® GARANTI

### ERA Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genom-tänkt arbetsprocess som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid över-träffa dina förväntningar och ligga steget före. Genom att vi informerar dig i förväg om vad vi ska göra kan du kontrollera att vi verkligen gör eller har gjort det – annars har du rätt att avsluta samarbetet.

## ERA® DOLDA FEL

### ERA Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäk-ringarna ERA Dolda Fel<sup>1)</sup> vid överlåtelse av villa/fritidshus eller bostadsrätt. Försäkringen är unik för ERAs kunder och ger dig som säljare ett skydd om en köpare ställer krav på ersättning för dolda fel som säljaren har ett rättsligt ansvar för.

## ERA® MINA SIDOR

### ERA Mina Sidor

Följ din bostadsaffär på nätet genom Mina Sidor (dvs dina sidor). Mina Sidor är verktyget som gör din bostads-affär både lättare och roligare. Genom realtidsbudgivning, besöksstatistik med mera får du ökad kontroll och översikt över hela försäljnings-processen.

## ERA® FÖRSPRÅNG

### ERA Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försälj-ningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge letat efter, kan vi snabbt och smidigt sälja din bostad.

1) Det lokala ERA kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 400 kr/tecknad försäkring. 2) Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en ersättning om 1472 kr/tecknad försäkring. I de fall där det lokala ERA kontoret erhåller ersättning från ytterli-gare tilläggstjänster redovisas det separat av respektive ERA-kontor.

Hemnet - Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA kontoret en ersättning om 240-840 kr+moms/annonserad bostad.

# INFORMATION OM 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 pga 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, kryppgrunder 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 uppger 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 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 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 symptom 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 återopa 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 återopa 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, s k köparegenomgång. 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 återopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetenskap 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 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 återopas 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.





# ERA - LOKALT. GLOBALT. PERSONLIGT.

**ERA Mäklarbyrå Örnsköldsvik**

Det är vi som utgör ERA Mäklarbyrå, ett sammansvetsat gäng med många års erfarenhet av mäklarbranschen! Inom företaget finns kompetens om såväl villor, bostadsrätter, ägarlägenheter och fritidshus som kommersiella fastigheter.

Vi har ett brinnande intresse för Örnsköldsvik och är stolta över att kunna erbjuda alla kunder, oavsett boende eller läge, en komplett mäklartjänst. Vårt gemensamma mål är att alltid göra såväl köpare som säljare nöjda med vårt arbete och därför gör vi vårt yttersta i alla affärer.

Genom erfarenhet vet vi att kunskap och engagemang lönar sig. Dessa är ledord som vi aldrig tummar på, tillsammans med att ha riktigt roligt på jobbet. Vi håller oss konstant uppdaterade på den ständigt förändrade bostadsmarknaden och ser till att du som säljare är säker på att du fått rätt pris för din bostad.

Vi drivs av lyckliga köpare och säljare och ser fram emot att hjälpa dig till en riktigt bra affär!

Vill du veta mer?  
Besök oss på [www.erasweden.com](http://www.erasweden.com)

**ERA Mäklarbyrå**  
Nygatan 17, 891 33 Örnsköldsvik  
Tel: 0660-29 44 40  
E-post [ovik@erasweden.com](mailto:ovik@erasweden.com)  
[www.erasweden.com](http://www.erasweden.com)