



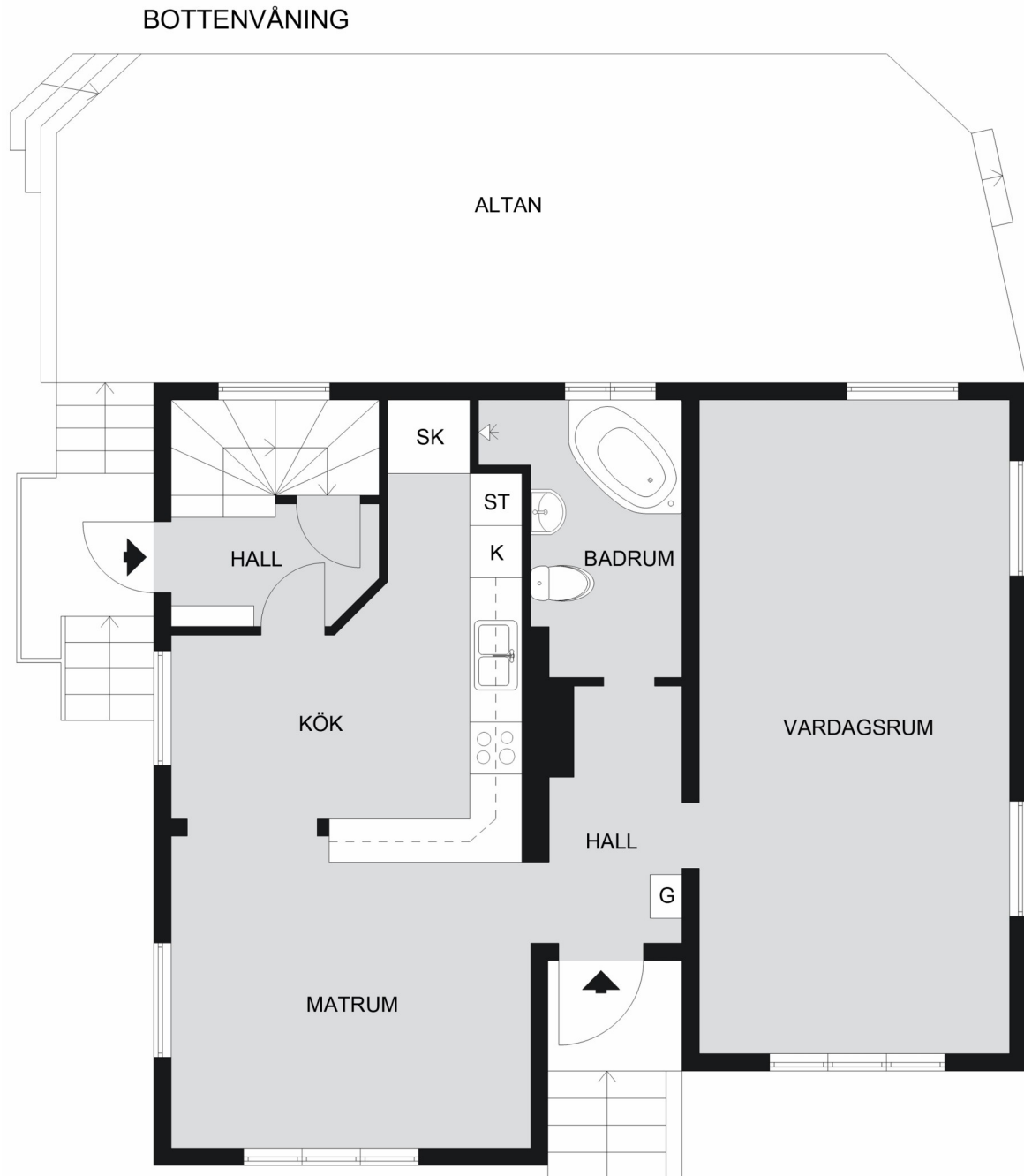
Properties & Partners®

FASTIGHETSMÄKLARE

BERGSLAGSVÄGEN 51

# Planritning

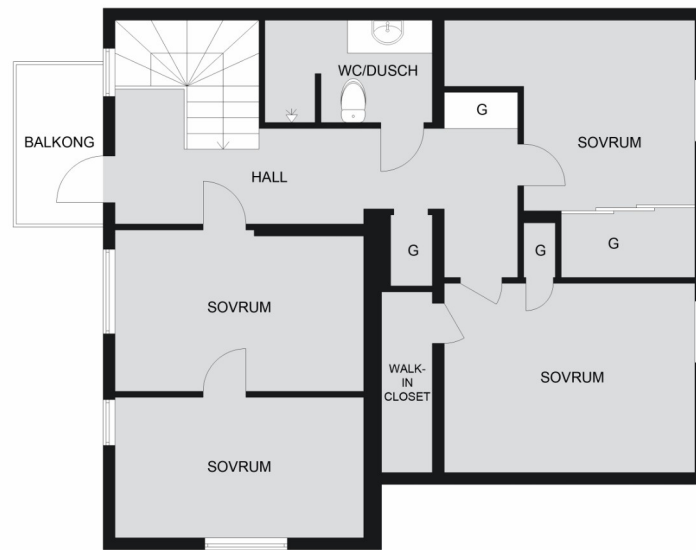
Scanna av QR koden för att komma till objektet digitalt.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.  
Måtten på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.



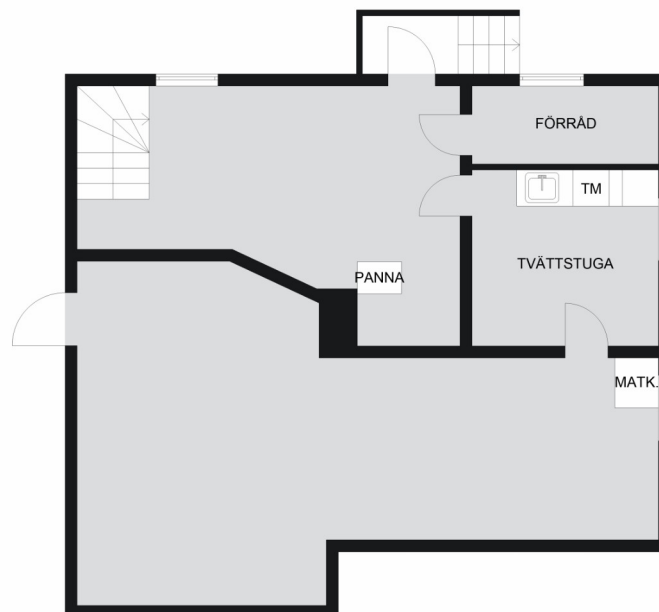
## ÖVERVÄNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.  
Måtten på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.

Properties & Partners®  
FASTIGHETSMÄKLARE

## KÄLLARVÄNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.  
Måtten på ritningen tar varken säljare eller mäklare ansvar för.

Properties & Partners®  
FASTIGHETSMÄKLARE



## Villa 1 1/2-plans i Svälthagen!

Välkommen till denna charmiga 30-talsvillan i Svälthagen! Här finner ni en bostad med härlig trädgård och stort altandäck i söderläge.

Fastigheten har en boyta om 142 kvm fördelat över fem rum och kök samt källarplan med tvättstuga och förråd. Här finns ett stort kök med plats för matbord och vardagsrum i fil samt ett helkaklat badrum med bubbelbadkar.

På tomten finns odlingslådor, förråd med snickarbod och loft samt en enklare carport.













# Interiör

## Interiör

### Bottenplan

#### Hall

Klinkers med vattenburen värme 2003/2004, tegel/målade väggar och vitmålat tak.

### Vardagsrum

Parkettgolv, målade väggar och vitmålat tak.

### Kök

Trä/laminatgolv, målade väggar och vitmålat tak. Köksluckor i björk med laminatbänkskiva och ingång till skafferier. Maskinparken består av kyl och frys 2019, diskmaskin, hållspis, fläkt av äldre modell.

### Köksentré

Klinkers med vattenburen golvvärme, målade träpanel/tapet och vitmålat tak

### Badrum

Klinkers med elvärme, helkaklade väggar och vitlaserad träpanel med spotlights i tak 2003/2004. WC, tvättställ i kommod, bubbelbadkar, duschhörna och handdukstork.

### Övreplan

#### Hall

Trägolv, målade väggar och vitmålat tak. Utgång till balkong samt tre garderober.

### Duschrum

Plastmatta på golv och vägg samt vitlaserad träpanel i tak ca 1995. WC, tvättställ och dusch samt handdukstork.

### Sovrum

Trägolv, tapet på vägg och vitlaserad träpanel i tak.

### Sovrum

Laminatgolv, tapet på vägg och vitmålad träpanel i tak samt Walk in Closet.

### Arbetsrum

Korkplast, tapet/målade väggar och vitmålat tak.

### Sovrum

Laminatgolv, tapet på vägg och vitmålad träpanel i tak.

### Källarplan

#### Svale

Betong på golv, vägg och tak samt utgång till trädgård. BVP Nibe -00.

### Förråd

Linoliummatta, målade betong på vägg och tak.







# Om fastigheten

<b>Utgångspris</b>	2 195 000 kr
<b>Antal rum:</b>	5 rum och kök
<b>Varav sovrum:</b>	3-4
<b>Tomtarea:</b>	1 558 Kvm (Fastighetsregistret)
<b>Biarea:</b>	41 Kvm (Fastighetsregistret)
<b>Boarea:</b>	142 Kvm (Fastighetsregistret)

## Bostadsfakta

<b>Område:</b>	Svälthagen
<b>Kommun:</b>	Finspång
<b>Församling:</b>	Finspång
<b>Ägandeform:</b>	Friköpt - Småhus
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	LÄNSMANNEN 2
<b>Vatten/avlopp:</b>	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
<b>Pantsättning:</b>	Bostaden är pantsatt
<b>Taxeringskod:</b>	220
<b>Taxeringsvärde:</b>	(Värdeår 1934, Taxeringsår 2018)
<b>- Byggnad:</b>	694 000 kr
<b>- Tomt:</b>	319 000 kr
<b>- Total:</b>	1 013 000 kr
<b>Bef. pantbrev:</b>	1 891 250 kr

## Byggnad

<b>Byggnadstyp:</b>	1 1/2 plansvilla med delvis källare
<b>Byggnadsår:</b>	1934
<b>Antal badrum:</b>	2
<b>Fasad:</b>	Trä
<b>Tak:</b>	Betongpannor
<b>Plåtarbeten:</b>	Lackerad plåt
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Grundläggning:</b>	Torpargrund/platta på mark
<b>Fönster:</b>	2-glas + isoler
<b>Uppvärmning:</b>	Bergvärme
<b>Ventilation:</b>	Självdrag

## Fakta-energi

**Status, energideklaration:** Utförd

**Energideklaration**

**registrerad:** 2016-11-21

<b>Energiprestanda enligt kWh per kvm och år:</b>	42
<b>Energiklass:</b>	C

## Driftkostnader

### Med 2 personer i hushållet

<b>Värme:</b>	23 300 kr/år
<b>Vatten/Avlopp:</b>	5 000 kr/år
<b>Renhållning:</b>	2 000 kr/år
<b>Försäkring:</b>	5 900 kr/år
<b>Summa per år:</b>	36 200 kr
<b>Kommentar:</b>	Enligt säljarens uppgifter. Kostnad för hushållsel ingår i uppvärmningskostnaden. Fastighetsskatt tillkommer med 7.598 kr/år.

<b>Säljare:</b>	Jenny Anna Christina Furusköld, Bo Olof Adrian Pauli
-----------------	--

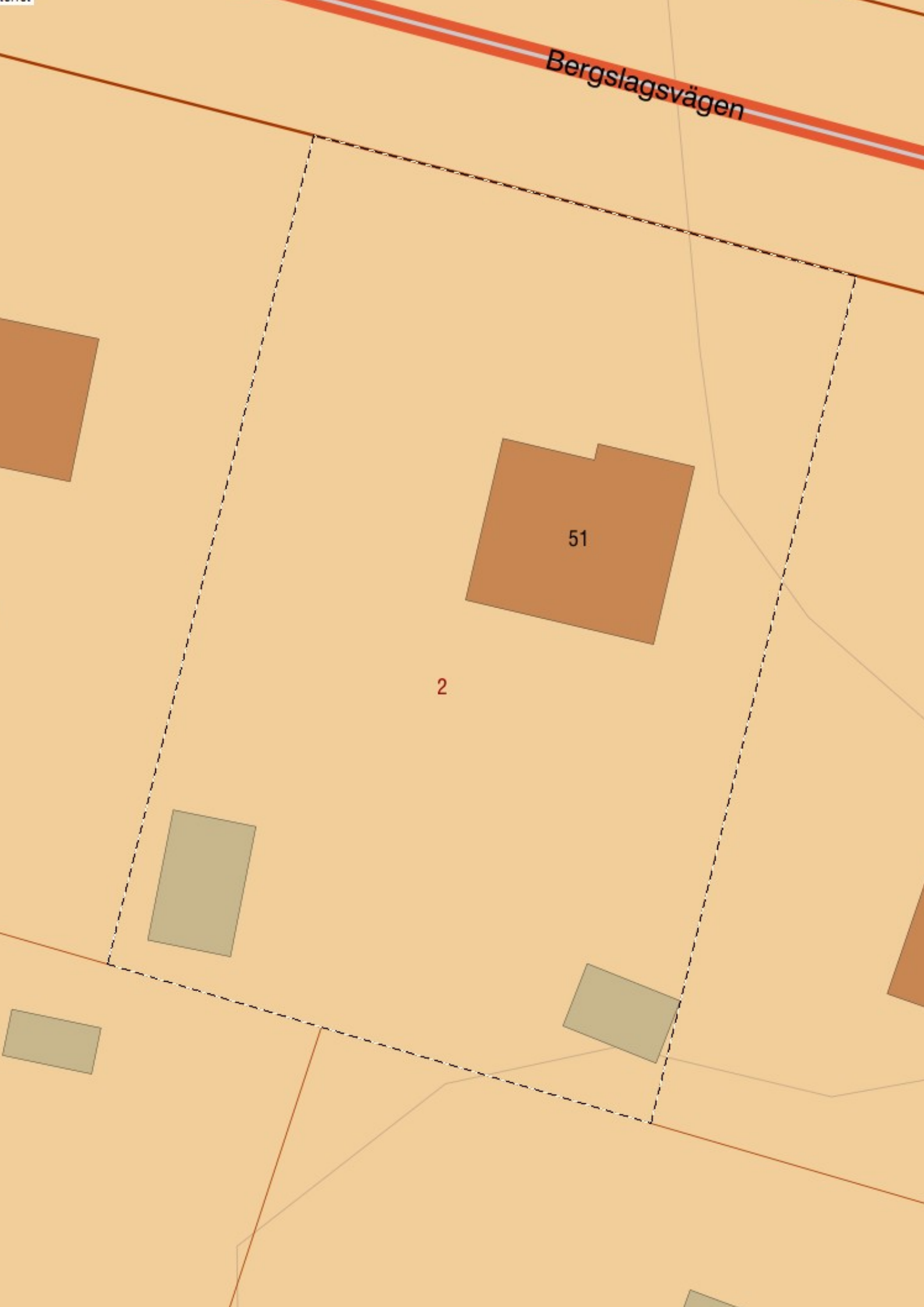
**Kontakta mäklaren för en personlig  
boendekostnadskalkyl**

**Bostaden är pantsatt**





Bergslagsvägen



51

2



# Hur går vi vidare med försäljningen?

Tack för ditt intresse för fastigheten LÄNSMANNEN 2. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

## Bostadsmäklaren

Jag heter Karin Persson 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 förberedd med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. Vi på Properties & Partners hjälper dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad.

## Budgivning

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 2 195 000 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).

## Kontraktskrivning

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 skiljt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

## Tillträde

Tillträde sker enligt ö.k.. 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. avgiften. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

# Viktig information

## 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 upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart 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 återopptäcka 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 återberopa 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 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 återberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en 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 normal-fallet inte återberopas 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.



# Vår värld

## Hur vill du profilera din bostad?

Du får bara en första chans att sälja din bostad - missa den inte! Vi ger din bostad de bästa möjliga förutsättningarna direkt från start genom att profilera den på ett unikt sätt.

Det gör vi genom riktigt bra marknadsföring i form av de bästa fotografierna, annonserna, visningarna, exklusivaste prospekten och stilrenaste hemsidan. Vi ger dig dessutom värdefulla tips och råd om hur du kan öka din bostads värde.

Vi har erfarenheten och mixen. Vi paketerar din dröm bättre än någon annan.

Välkommen till Vår värld!

Vill du även ha en professionell värdering på din bostad så tveka inte kontakta mig!

Tel: 070-882 14 10

Besöksadress: Fleminggatan 30

60242 Norrköping

[karin.persson@propertiespartners.se](mailto:karin.persson@propertiespartners.se)

[www.propertiespartners.se](http://www.propertiespartners.se)



**Karin Persson**

Fastighetsmäklare



Properties & Partners<sup>®</sup>

FASTIGHETSMÄKLARE

✉ [finspang@propertiespartners.se](mailto:finspang@propertiespartners.se)

☎ 0122-65 55 00

[www.propertiespartners.se](http://www.propertiespartners.se)

© Copyright Properties & Partners