



Fantastisk sekelskiftesvilla med lugnt läge i Gamla Hjärsta

Humlevägen 8, Örebro

Länsförsäkringar
Fastighetsförmedling 



Välkommen till Humlevägen 8

Äntligen finns möjlighet att förvärva Humlevägen 8! Här finner vi en topprenoverad sekelkiftesvilla om hela 170 kvm + källare.. Bostaden har renoverats samt försetts med inredd övervåning från 2006 och framåt som vid tidigare övertagande endast var vind. Båda plan har ca 3 meter i takhöjd, vattenburen golvvärme samt vackra stuckaturer. Här

finner vi 4 sovrum, allrum, vardagsrum, matsal, kök samt 2 badrum, allt renoverat under de senaste åren. Bostaden har försetts med nytt tak samt solfångare från 2008 och värms upp med pellets.





Snabba fakta

Kommun:	Örebro
Församling:	Mikaels Församling
Adress:	Humlevägen 8, 703 58 Örebro
Boendeform:	Friliggande villa
Typ:	2 plan
Byggår:	1911
Boarea:	170 kvm. Osäkerhet råder om areans exakta storlek
Biarea:	30 kvm
Tomtarea:	1 350 kvm
Rum:	7 rum, varav 4 sovrum
Pris:	5 495 000 kr eller högstbjudande

Ekonomi

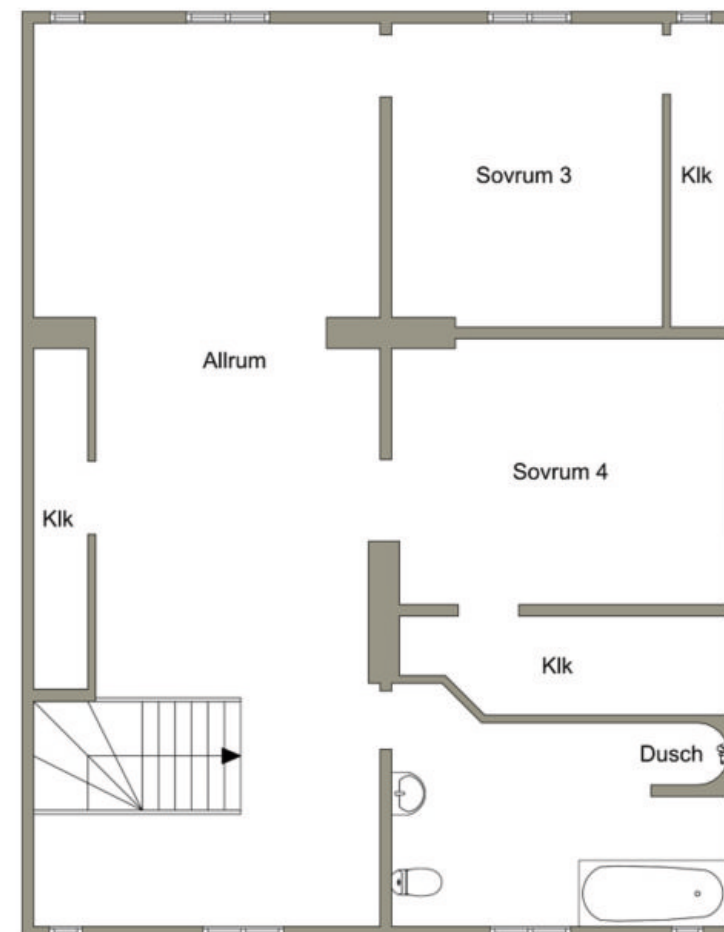
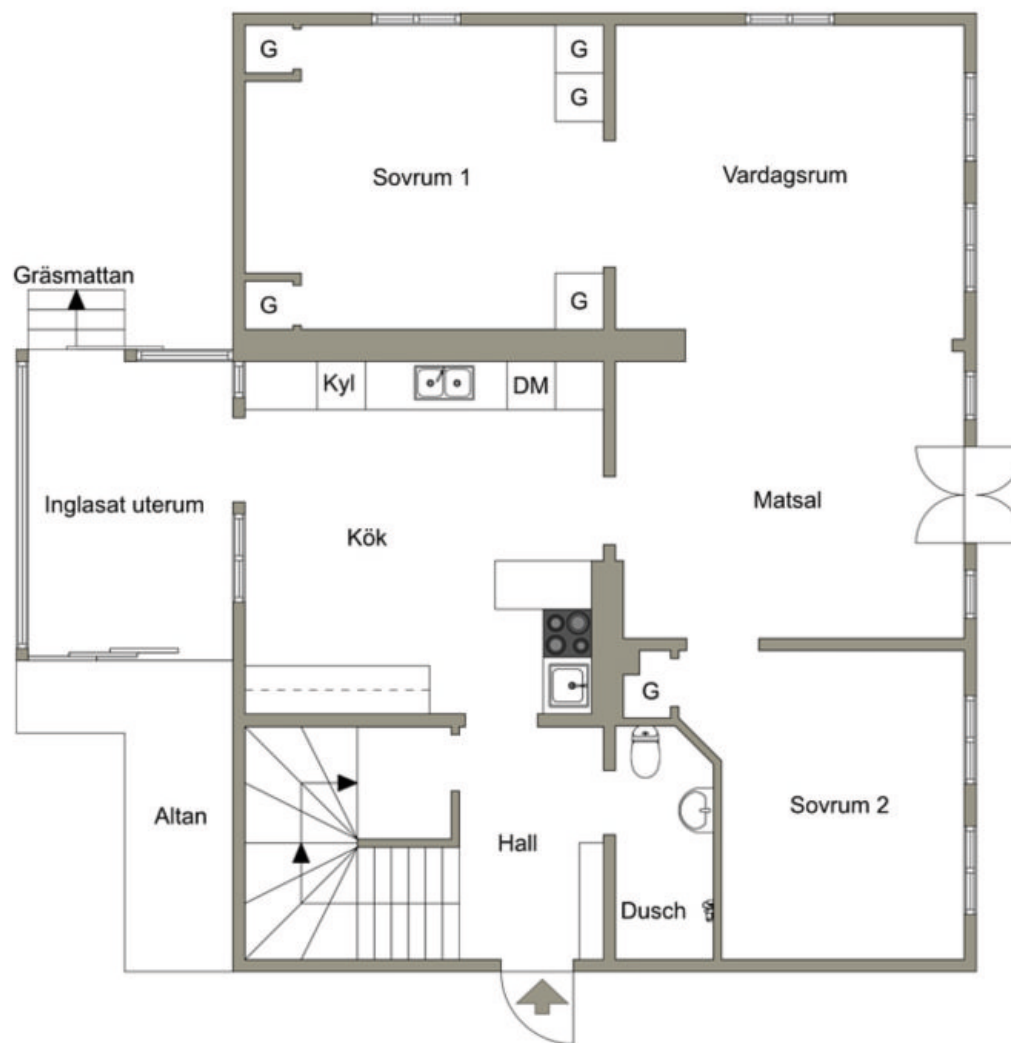
Driftkostnad: 40 600 kr/år
Energiprestanda: kWh/m²/år
Pantbrev: 8 st om totalt 3 407 500 kr
Taxeringsvärde: Summa 2 337 000 kr varav mark 993 000 kr
Taxeringsvärdet är avseende år 2015
Värdeår: 1968
Skattesats: 34,04 %
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Byggnad

Fastighetsbeteckning: Lillån 9
Grundmur: Betong / Sten
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts
Takbeklädning: Taktegel
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.





Rumsbeskrivning



Rumsbeskrivning

HALL med klinkergolv

KÖK med korklaminat, spishäll, ugn, diskmaskin samt kyl. (Frys finns i källaren). Vinkyl ingår ej.







VARDAGSRUM samt MATSAL i fil med vacker ekparkett samt stuckaturer i tak.

SOVRUM 1 med plastmatta på golv.
SOVRUM 2 / Kontor med ekparkett.

DUSCHRUM renoverat 2017 med kake/klinkergolv, dusch,
tvättställ och vägghängd wc.









Övervåning:
ALLRUM med trägol.

SOVRUM 3 med trägol

SOVRUM 4 med trägol.





BADRUM renoverat 2006 med- kake/klinkergolv, badkar, dusch, tvättställ och vägghängd wc.

Ca 100 kvm källarplan med bla tvättstuga, pannrum samt förråd.





Tomt och balkong



Tomt och balkong

Tomtarea 1 350 m² (friköpt).



Bra att veta

Driftskostnad

Driftskostnaden är ca 40 600 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 16 000 kr, försäkring 5 500 kr, vatten/avlopp 3 800 kr, renhållning 1 300 kr, hushållsel 14 000 kr.,

Servitut, planbestämmelser m.m

Hur är det med TV och Internet?

Fiber finns indraget med nätverksuttag i samtliga rum.

Nuvarande ägare

Lars-Åke Låp Pertoft, Pia Margareta Öberg

Övrigt

Vattenburen golvvärme i alla rum utom sovrum 1.

Centralsugare med uttag på alla våningsplan.

Information om energideklaration

Energideklaration av byggnader är inte enbart en svensk företeelse, utan en del av EU:s miljömål om att minska energianvändningen och främja en hållbar utveckling. Lagen om energideklarationer för byggnader trädde i kraft den 1 oktober 2006. Från den 1 juli 2012 ändras lagen om energideklarationer och blir mer omfattande. Målet med de nya reglerna är att energideklarationen ska delges köparen av en byggnad eller en del av en byggnad eller nyttjanderätt när den förmedlas.

Allmänt

Uppgifter om fastigheten härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.





Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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 kontraktsgdagen 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 ska 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

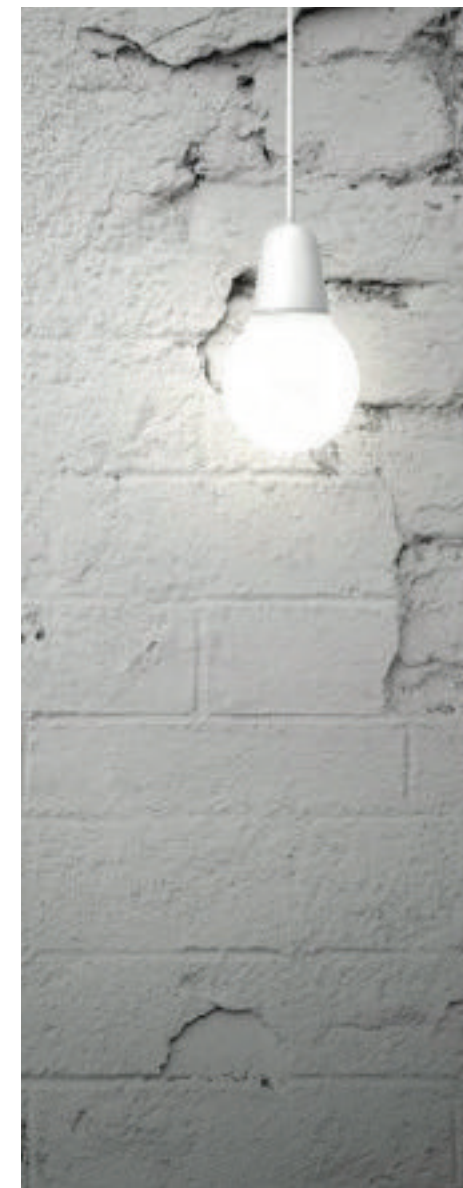
varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen 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 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 ska 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 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 med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.



Fortsättning Köparens- och säljarens ansvar för fastighetens skick med mera

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 återropa 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 återropa 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. 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 återropa 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 normalfallet inte återropas 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.



Vilken egendom ingår i köpet



Då och då uppstår tvister mellan köpare och säljare i samband med bostadsköp. Alltför ofta handlar dessa tvister om att parterna är oeniga om vilken egendom som ska, eller inte ska, ingå i köpet. Det kan ibland vara svårt att avgöra vilken egendom som faktiskt ska ingå och avgöra vem av parterna som har rätt. Vi vill därför med denna information upplysa om vad man som säljare och köpare av en bostad bör vara uppmärksam på när det kommer till vilken egendom som ingår i köpet, allt för att förebygga risk för framtida tvister med anledning av din bostadsaffär.

När man pratar om egendom som kan ingå i ett bostadsköp skiljer man på fastighetstillbehör - som endast är aktuellt vid villa- och fritidshusförsäljningar- och byggnadstillbehör. Vilken egendom som hör till vilken kategori ser du nedan.

Fastighetstillbehör

Enligt jordabalkens bestämmelser är fast egendom jord, som i sin tur är indelad i fastigheter. En fastighet är alltså en bit mark och den egendom som finns på fastigheten såsom byggnader, ledningar och stängsel utgör fastighetstillbehör. Exempel på byggnader är, förutom boningshus, lekstugor och växthus. För

att egendom ska anses vara fastighetstillbehör krävs det att den har tillförts fastigheten för permanent bruk. Även träd och andra växter anses oftast vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör

Som framgår ovan är bostadsbyggnaden på en fastighet ett fastighetstillbehör. Egendom som finns i och på byggnaden utgör oftast byggnadstillbehör. Exempel på sådan egendom kan vara spis, spisfläkt, kyl och frys och tvättmaskin men även annan egendom såsom platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. I likhet med vad som gäller för fastighetstillbehör måste även byggnadstillbehör vara ämnat för permanent bruk.

Gränsfall och undantag

Självklart finns det gränsfall och undantag från huvudregeln om vad som är fastighets- och byggnadstillbehör. Utvecklingen i samhället gör också att bilden förändras över tiden. Ett exempel på detta är parabolantennen som när den först kom var så exklusiv att ingen förväntade sig att den skulle ingå i köpet. Med tiden blev den allt vanligare och anses nuförtiden utgöra ett byggnadstillbehör.

Bostadsrätt

För bostadsrätt gäller i princip samma regler som för fastighet, dock med undantag för att det inte finns några fastighetstillbehör, detta eftersom bostadsrätter utgör s.k. lös egendom. Egendom som utgör byggnadstillbehör på en fastighet är egendom som normalt också ingår i en bostadsrätt.

Parterna kan komma överens

Oavsett vad lag och rättspraxis säger står det dock parterna

fritt att komma överens om vilken egendom som ska eller inte ska ingå i bostadsköpet. Vill en säljare ta med sig en lekstuga, ett badkar, en markis eller annan egendom som kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör, bör detta tydligt anges i marknadsföringen av bostaden. Som riktlinje kan sägas att sådan egendom som marknadsförts i samband med bostadsannonsering normalt anses ingå i köpet.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSTILLBEHÖR

- | | | |
|--|-----------------------|---------------------|
| • Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning.) | • Stängsel | • Friggebod |
| • Ledning för gas, el, vatten och avlopp | • Flaggstång med lina | • Bojstenar och boj |
| | • Buskar och träd | • Torkvinda |
| | • Brevlåda | • Solur |
| | • Soptunna | • Grindar |
| | • Sandlåda | • Flytbrygga |
| | • Oljetank | |

EXEMPEL PÅ BYGGNADSTILLBEHÖR

- | | | |
|---|---------------------|------------------------|
| • Garderober (inkl. inredningsdetaljer) | • Centraldammsugare | • Samtliga dörrnycklar |
| • TV-antenn | • Frys | • Markiser |
| • Parabolantenn | • Spisfläkt | • Persien ner |
| • Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning) | • Badkar | • Tjuvlarmer |
| • Spis | • Badrumsskåp | • Brandlarm |
| • Kylskåp | • Radiatorer | • Stege för sotning |
| • Toalett- och badrumsinredning | • Tvättmaskin | • Fönsterluckor |
| | • Torkskåp | • Innanfönster |
| | • Torktumlare | • Gnistgaller |
| | • Mangel | • Hatthylla |
| | • Duschkabin | • Porttelefon |
| | • Fönsterbräden | |
| | • Ledstång | |



Vad händer nu?

Ansvarig mäklare



Henrik Johansson

Ansvarig mäklare

Tel: 0707-644 153

Mobil: 0707-644 153

E-post: henrik.johansson@lansfast.se

Vad gör du om du är intresserad av Humlevägen 8?

1. Det första och viktigaste av allt är att du meddelar mig ditt intresse och dina kontaktuppgifter - namn och mobilnummer.

2. Under tiden föreslår jag att du tittar över finanseringen en gång till, så du vet inom vilka ramar du kan bjuda på bostaden. Det är skönt att känna sig stark och trygg när du går in i budgivningen.

3. Det kan också vara bra att börja fundera på kring inflyttningsdatum. Inte minst om du först behöver sälja ditt nuvarande boende. Jag hjälper dig gärna om du har några frågor!

Hur får du hjälp med boendekalkyl och bolån?

En stor fördel med Länsförsäkringar är att vi har en egen bank. Behöver du ett snabbt lånelöfte? Eller en snabb boendekalkyl? Vår bank är kundägd och agerar i våra kunders intresse och den är nu Sveriges femte största bank. Har du någon som helst fråga kring bostadsfinansiering, oavsett vad, tveka inte att ringa.

Hur går budgivningen till?

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling använder öppen budgivning. Det innebär att du som spekulant lämnar ditt bud till den ansvarige fastighetsmäklaren, som löpande redovisar det högsta budet till säljaren.

Budgivningslistan lämnas med namn, telefonnummer, bud och tidpunkt till köpare och säljare. Säljaren har alltid fri prövningsrätt och behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet. Innan köpekontraktet är undertecknat av bägge parter har inget bindande avtal träffats.

Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivning, men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljare, som tar ställning till om budet ska beaktas.

Tips



När du ändå tittar på ny bostad, se till att bli redo att sälja din gamla under tiden. Oavsett om du hittar ditt nya hem idag eller nästa vinter, så kan du då agera mer självsäkert i affären och slippa ekonomisk risk. Då är försäljningen färdigplanerad så det är bara att trycka på startknappen.

Kontakta oss och fråga om **SÄLJ MED FÖRSPRÅNG**





Kontakta Länsförsäkringar Fastighetsförmedling

Örebro Drottninggatan 4, 702 10 Örebro
Besöksadress: Drottninggatan 4, Örebro
lansfast.se

