



# Välkommen till Ulagsgatan 36

DIN BOSTADSMÄKLARE, STEPHANE RYDFORS





# Välplanerad tvåplansvilla i centrala Motala

Välkomna till Ulaxgatan 36 och denna stora gedigna tvåplansvilla med källare och garage. Huset ligger centralt i Motala med närhet till centrum, kommunikationer, förskola, skola och rekreation. Lättskött uppväxt trädgårdstomt med fruktträd.

Huset har 6 rum och möjlighet för 4 sovrum för den stora familjen, samt många förvaringsutrymmen i källaren. Bostaden har en välplanerad planlösning och erbjuder en social planlösning med härliga sällskapsytor på entréplan och mer privat på ovanplan. Garage i huset med asfalterad nedfart med plats för flera bilar. Uppvärmning via smidig bergvärme.



**Pris:** 3 000 000 kr  
Utgångspris

**Antal rum:** 6 rum och kök

**Boarea:** 133 m<sup>2</sup>

**Biarea:** 65 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 859 m<sup>2</sup>

## Stephane Rydfors

Fastighetsmäklare

📞 Mobil: 070-932 45 50

✉️ stephane.rydfors@erasweden.com

## ERA Fastighetsbyrå

🏠 Drottninggatan 23, 591 30 Motala

☎️ 0141-29 09 90

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





## BESKRIVNING

### Beskrivning

#### ENTRÉPLAN:

##### HALL

Välkomnande hall med trappa till övre plan och nedgång till källare. Laminatgolv, målade väggar, avhängning för ytterkläder.

##### DUSCHRUM

klinker på golv och kakel på väggar. Utrustning i duschrummet: duschkabin, WC, tvättställ med kommod.

##### KÖK

Kök med fönster åt två väderstrecker och utrymme för matplats. Utrustning i köket: spishäll, ugn, spisfläkt, rostfri kyl och frys och en diskmaskin. Vitvaror från 2020. Laminatgolv och tapetserade väggar.

##### VARDAGSRUM

Ljust stort vardagsrum med fönster åt två vädersträck, för ett härligt ljusinsläpp. Parkettgolv, tapet på väggar.

##### ALLRUM / MATRUM

Allrum/matrum med fönster åt två vädersträck, för ett härligt ljusinsläpp. Trägolv, tapet på väggar.

#### ÖVRE PLAN:

Övre hall med trägolv och utgång till härlig balkong.

##### BADRUM

Plastmatta på golv och kaklade väggar. Badkar, Wc och tvättställ.

##### SOVRUM 1

Laminat på golv och tapet på väggar, fönster.

##### SOVRUM 2

Laminat på golv och tapet på väggar, fönster.

##### SOVRUM 3

Sovrum med vackert parkettgolv, tapet på väggar, fönster. SOVRUM 4

Laminat på golv och tapet på väggar, fönster åt två vädersträck.

#### KÄLLARE:

Källare med delvis klinkergolv, matkällare, förråd och pannrum.

Här finns en väl tilltagen tvättstuga med klinkergolv.

Tvättmaskin -20, torktumlare -20.

Garagets kaklade golv gör det lättstädad och det anslutande förrådet ger goda förvaringsmöjligheter.





## BOSTADSAKTA

### Fastighet

<b>Område</b>	Mossen
<b>Kommun</b>	Motala
<b>Ägandeform/Typ</b>	Friköpt - Småhus
<b>Beteckning</b>	RINGAREN 12
<b>Antal rum</b>	6 rum och kök
<b>Tomtarea</b>	859 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Biarea</b>	65 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Boarea</b>	133 m <sup>2</sup> (Fastighetsregistret)
<b>Vatten/Avlopp</b>	Kommunalt vatten året om.. Kommunalt avlopp.
<b>Taxeringskod</b>	220
<b>Taxeringsvärde</b>	(Värdeår 1938, Taxeringsår 2021)
- Byggnad	963 000 kr
- Tomt	507 000 kr
- <b>Total</b>	<b>1 470 000 kr</b>
<b>Bef. pantbrev</b>	6 st om totalt 712 500 kr
<b>Renoveringar</b>	- Takbyte är utfört av tidigare ägare, årtal okänt (sannolikt 1980-talet). - Ny dränering och ny utvändig fuktisolering kring källaren är utförd av tidigare ägare, årtal okänt. - Fönsterbyte år 1996-1997. - Ny garageport år 2009. - Installation av värmepump (bergvärme) cirka år 2012. - Köksrenovering cirka år 2012. - Nya vitvaror kök 2020 - Duschrummet i entréplanet renoverades cirka år 2012. - Ny tvättmaskin och torktumlare 2020

### Byggnad

<b>Byggnadstyp</b>	2 plans villa med källare
--------------------	---------------------------

<b>Byggnadsår</b>	1938
<b>Fasad</b>	Puts
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Fönster</b>	2-glas och 3-glas
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme
<b>Ventilation</b>	Självdrag

### Driftskostnader

Med 4 personer i hushållet

<b>Värme</b>	17 600 kr/år
<b>Vatten/Avlopp</b>	5 000 kr/år
<b>Renhållning</b>	5 800 kr/år
<b>Försäkring</b>	2 550 kr/år
<b>Summa per år</b>	30 950 kr/år
<b>Tillkommer Fastighetsskatt</b>	8 874 kr/år

### Övrigt

<b>Nuvarande ägare</b>	Issam Gauria
<b>Boendekostnads-kalkyl</b>	Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnadskalkyl.
<b>ERA® SÄKERT KÖP</b>	Denna bostad bär kvalitetsstämpeln ERA Säkert Köp. Det innebär att bostaden är grundligt besiktigad (inkl okulär el- och VA-kontroll), samt omfattas av en Dolda fel-försäkring och en separat försäkring för självrisk och åldersavdrag för skada på gällande hemförsäkring. Detta innebär en större trygghet för dig som köpare. Observera dock att ERA Säkert Köp ej

















36





# SÅ HÄR GÅR VI VIDARE MED FÖRSÄLJNINGEN.

**Tack för ditt intresse för fastigheten RINGAREN 12. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.**

## **BOSTADSMÄKLAREN**

Jag heter Stephane Rydfors 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: 3 000 000 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**

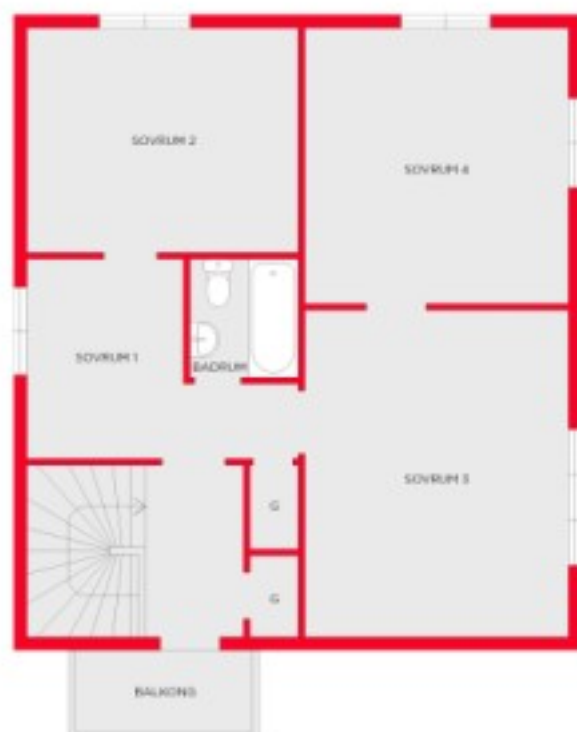
Tillträde sker Enl, ök. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid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



# PLANRITNINGAR



VÅNINGSPÅN





# INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

## 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 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, krypprunder 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 skorstenstock.

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 en 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 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 upplysnings- skyldighet

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedöm-

ningen 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 upplysningskyldighet. 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 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 upplysningskyldighet 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 utfästelsebeträffande 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.



# KOSTNADSFRI VÄRDERING!

Är du intresserad av att veta vad din egen bostad är värd?  
Tveka inte att kontakta mig! Jag kan bostadsmarknaden här  
i området och kan svara på alla frågor du kan tänkas ha. ERA  
är en av världens största mäklarkedjor tack vare att vårt ar-  
betssätt ger resultat. Vi kommer att hjälpa dig att göra en trygg och bra  
affär när det väl är dags!

## **Stephane Rydfors**

Fastighetsmäklare

✉ [stephane.rydfors@erasweden.com](mailto:stephane.rydfors@erasweden.com)

## **ERA Fastighetsbyrå**

🏠 Drottninggatan 23, 591 30 Motala

☎ 0141-29 09 90

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





Vi är **fastighetsmäklare** som alltid vill bli bättre. Bättre än igår, **bättre än andra**.  
Vi är **lyssnare, entreprenörer, lagspelare**.  
Vi ger beröm, vi lyssnar till kritik och vi **delar med oss av vår kunskap**.  
Vi **tar ansvar** för att lösa saker innan de blir problem.  
Vi hyllar kundrelationer, vi **håller löften**.  
Vi lever med möjligheten att **allt är möjligt**.  
**För vårt jobb är någon annans hem.**  
**Och vårt jobb är att aldrig glömma det.**