



Bostadsrätt vid
Saxnäsgården!

ERA Mäklare Sune Rehnman presenterar

Axel Arons väg 9A

Sune Rehnman | Fastighetsmäklare

Timrad parstuga med vy mot Kultsjön!

Välkommen till en renoverad parstuga i Brf Saxnäs/
Marsliden, den ligger mitt i området och har ett bra läge.
Denna heter Järven 2 och är den vänstra delen av
parstugan när man står framför huset. Respektive
parstuga har en boarea på 50 kvm.

Allrummet är rymligt och längs ena väggen finns en
kamin. Det är ett renoverat kök med köksö och
diskmaskin. Stugan har två sovrum med fyra sängar. Det
är ett renoverat duschrum, innanför finns en bastu.

Allrum, sovrummen och inre hallen har trägolv i ek. I yttre
hallen är det klinker på golvet. Stugan renoverades ca
2018. Nya fönster installerade 2017, ytterdörr 2021.

Det finns bra uthyrningsmöjligheter av stugan! Den har
närhet till Kultsjön, restaurang, affär, skoterleder och
skidspår. Naturnära område för fiske och jakt.

Antal rum:	3 rum varav 2 sovrum
Boarea:	50 m²
Utgångspris:	895 000 kr
Avgift:	2 223 kr/mån

Sune Rehnman

Fastighetsmäklare

ERA Mäklare Sune Rehnman

☎ 070-989 25 15

✉ sune.rehnman@erasweden.com

www.erasweden.com



Om boendet

Bostadstyp: Bostadsrätt
Län: Västerbotten
Kommun: Vilhelmina
Ort: Marsfjäll
Område: Saxnäs
Adress: Axel Arons väg 9A, 912 70 Marsfjäll
Lägenhetsnr (Brf): 4 / Järven 2
Hiss: Nej
Boarea: 50 m²
Antal rum: 3 varav 2 sovrum
Andel i föreningen: 5.91018%
Andel av avgift: 5.91011%
Överlåtelseavgift: 1 208 kr (betalas av köparen)
Pantsättning: Bostaden är inte pantsatt
Pantsättningsavgift: 483 kr
Bokningsavgift: saknas
Månadsavgift: 2 223 kr
Ingår i avgiften: Vatten/avlopp, internet, snöröjning
Pris: 895 000 kr (Utgångspris)

Driftskostnader

Antal personer i hushållet: 2
Uppvärmning: 17 400 kr/år
Summa driftkostnad: 18 720 kr/år
Beskrivning av kostnader: Säljare förbrukar ca 8 600 kWh/år, både för värme och hushållsel. Elkostnad inkl fast avgift. Försäkring avser bostadsrättstillägg. Driftkostnad varierar utifrån användningsgrad.

Energideklaration

Status: Energideklaration behövs ej

Byggnad

Byggår: 1978

Förening

Namn: Brf Saxnäs/Marsfjäll
Org. nr: 769616-1061
Taxeringstyp: Privatbostadsföretag (äkta)
Markägare: Föreningen äger marken

Övrigt

Budgivning: Det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer hur budgivningen ska genomföras.

Boendekostnadskalkyl: Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnadskalkyl.



Beskrivning

Parstuga Järven 2 är en bostadsrätt i Brf Saxnäs/Marsliden, den ligger mitt i området och har en vy mot Kultsjön. Vid entrén till stugan finns en takad altan.

Stugan har ett trevligt allrum med plats för soffgrupp och matplats. Köksdelen och kaminen finns till höger i allrummet. Timmerväggarna är vitmålade och det är ryggåstak i allrummet. Köket är renoverat och har inredning längs ena väggen samt diskho, spis och diskmaskin i en köksö. Ovanför spisen finns en kolfilterfläkt.

Det finns två sovrum, i vardera sovrum finns två sängar och garderober. Möjlighet till sovplatser finns även i bäddsoffan i allrummet. Allrum, sovrummen och inre hallen har trägolv i ek. I yttre hallen är det klinker på golvet. I hallen finns förvaringsgarderober.

Duschrummet är renoverat och har plastmatta på golv och vägg. Innanför duschrummet en bastu. Stugan renoverades ca 2018 invändigt. Ytterdörren är utbytt 2021.

Det är gemensamt internet inom området som ingår i månadsavgiften.

Delar av det lösöre som finns i stugan kommer att ingå i försäljningen.

Bostadsrättsföreningen består av 7 st parstugor med 14 andelar samt ett hus med 3 andelar. Parstugorna uppfördes 1978 och de är på 50 kvm vardera. Nya fönster har installerats i stugorna under 2017/2018. Yttre underhåll av stugorna åligger föreningen. Parkeringsplats finns intill resp parstuga. I en förrådsbyggnad i området finns ett förråd som tillhör detta parhus. Där kan man förvara skidor och annan utrustning.

I området finns vackra Saxnäsgården med restaurang och boende. Nedanför stugområdet ligger Kultsjön vilket gör att det är direkt närhet till fiske och skoterleder. Nere vid stranden finns en grillkåta på föreningens mark. Saxnäs och Marsfjäll är ett naturnära område för fiske och jakt.

Det finns bra uthyrningsmöjligheter av stugan! Man kan hyra ut via lokala aktörer i Saxnäs.





Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för ditt intresse för bostadsrätten i Brf Saxnäs/Marsfjäll, lägenhet nr 4 / Järven 2. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Sune Rehnman 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: 895 000 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 kontaktuppgifter 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 skiljt 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.

Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s k slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s k öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen, vid försäljning av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter som förmedlas av fastighetsmäklare.

Säljaren kan närsomhelst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits. Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud. Spekulantens rättigheter under budgivningen.

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.
- Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad budgivning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklarinspektionen är en statlig myndighet som har tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna.

Fastighetsmäklarinspektion, FMI

Information om undersökningsplikt – Bostadsrätt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Produkter & tilläggstjänster

ERA® Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen 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.

ERA® Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp¹⁾ gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelsebesiktning, vitvaruförsäkring och dolda fel-försäkring.

Nordic Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäkringarna Nordic Dolda Fel²⁾ 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® Deluxe

Vi når ännu fler potentiella köpare med hjälp av vårt unika marknadsföringspaket, ERA® Deluxe, som inkluderar annonsering i Sociala Medier, på Boneo samt flera andra stora sajter, och väljs ut baserat på den optimala målgruppen för just din bostad.

ERA® Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsmetod som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid överträffa 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 i förtid avsluta samarbetet.

¹⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 1472 kr/tecknad försäkring.

²⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 400 kr/tecknad försäkring.

Hemnet – Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA-kontoret en administrationsersättning om 20-40% av annonspriset per annonserad bostad, beroende på aktuell prislista samt val av produkter.

Hantering av personuppgifter – Vi hanterar dina personuppgifter i enlighet med GDPR. Vår integritetspolicy finns att läsa på www.erasweden.com/integritet

Version 2022-11-01



ERA Mäklare Sune Rehnman

Götavägen 20, 894 31 Själevad
070-989 25 15
sune.rehnman@erasweden.com
www.erasweden.com