



ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala presenterar

# Vinnerstadsvägen

# Vår mission

---

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.

**Välkommen till ERA®.**



# Trevligt hus med bra läge och härlig trädgård

Denna charmiga 1½-plansvilla, en röd stuga med vita knutar som är den klassiska symbolen för svensk husdröm väntar på att bli ditt nya hem!

Väl genomtänkt planlösning kök med matplats, vardagsrum, braskamin, sovrum, badrum och allrum. På baksidan finns en altan under tak. Arbetsbod, vedbod, förråd. Stor

härlig trädgård med flertalet planteringar och många härliga fruktträd såsom äpple, plommon och päron.

Här bor du med närhet till en populär pizzeria samt närbutik., förskolor, skolor och Busshållplatser.

Strax intill finns promenadstig mot härliga naturreservatet Staffanstorps som erbjuder en härlig natur att vistas i.

Fastigheten kommer att vara förbesiktad och säljs med friskrivningsklausul.

<b>Antal rum:</b>	<b>3 rum</b>
<b>Boarea:</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
<b>Biarea:</b>	<b>8 m<sup>2</sup></b>
<b>Tomt:</b>	<b>1 259 m<sup>2</sup></b>
<b>Utgångspris:</b>	<b>1 150 000 kr</b>

## Stephane Rydfors

*Fastighetsmäklare*

**ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala**

☎ 070-932 45 50

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

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



# Om boendet

**Bostadstyp:** Småhus  
**Beteckning:** MOTALA VINNERSTAD 7:54  
**Upplåtelseform:** Friköpt  
**Län:** Östergötland  
**Kommun:** Motala  
**Ort:** Motala  
**Område:** Dunteberget  
**Adress:** Vinnerstadsvägen 14, 59145 Motala  
**Boarea:** 80 m<sup>2</sup> (Lantmäteriet)  
**Biarea:** 8 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 1 259 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 3  
**Taxeringskod:** 220 Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsår:** 2021  
**Värdeår:** 1935  
**Taxeringsvärdet är:** Fastställt  
**Taxeringsvärde byggnad:** 655 000 kr  
**Taxeringsvärde mark:** 385 000 kr  
**Summa taxeringsvärde: 1 040 000 kr**  
**Pris:** 1 150 000 kr (Utgångspris)

## Driftkostnader

**Antal personer i hushållet:** 1  
**Elförbrukning:** 6 087 kWh/år  
**EI:** 14 755 kr/år  
**Vatten & avlopp:** 5 200 kr/år  
**Renhållning:** 3 300 kr/år  
**Hemförsäkring:** 5 000 kr/år  
**Summa driftkostnad: 28 255 kr/år**  
**Fastighetsskatt/-avgift:** 7 800 kr/år

## Byggnad

**Byggnadstyp:** 1 1/2 plans villa  
**Byggår:** 1935  
**Grund:** Krypgrund  
**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Stående träpanel  
**Utvändiga plåtarbeten:** Plåt  
**Fönster:** 2-glasfönster  
**Taktyp/takbeklädnad:** Betongpannor  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten året om  
Kommunalt avlopp  
**Typ av uppvärmning:** Värmepump luft-luft  
**Typ av ventilation:** Självdrag  
**TV/Internet:** Fiber finns utanför tomtgräns. Nu radiolänk levererad av Borenet.  
**Övriga byggnader:** Äldre byggnad med verkstadsdel, jordkällare, vind och förråd.

## Inteckningar

**Inteckningar:**  
**Totalt belopp:** 892 500 kr

## Övrigt

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

**Boendekostnads kalkyl:** Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads kalkyl.

# Beskrivning

---

## Entréplan:

Entréhall med laminatgolv, vita väggar och goda upphängningsmöjligheter.

Inre hall med inbyggd garderob och trappa upp till övervåningen.

Badrum med våtrumsmatta på golv och våtrumstapet på väggarna. Badkar, handfat med komod och badrumsskåp. WC. Här har man ett härligt ljusinsläpp tack vare fönster.

Rymligt kök med plats för matbord vid fönster. Spis, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin lamintagolv och vitmålade väggar. Dörr till baksida hus med altan och trädgård.

Vardagsrum med laminatgolv och vitmålade väggar och en rejäl braskamin.

## Övre plan:

Allrum med ett vackert trägolv och inbyggd garderob.

Sovrum med laminatgolv och tapetserade väggar samt inbyggda garderober.

## Källare:

Källare under halva huset med ingång utifrån. Tvättmaskin, varmvattenberedare och tvättho, frys.

## Renoveringar

Tak omlagt 2018 Betongpannor ommålade, ny papp, ny läkt

Stuprännor 2018

Takrännor 2018

Fasadfärg 2019

Fönster underhåll 2019

Diskbänk - blandare kök bytt 2019

Husgrund -Inspektionslucka 2020

Toalett bytt 2020

Blandare för badkar 2021

Ny ytterdörr baksida 2022

Altantak 2022

Varmvattenberedare bytt 2023

Skorsten - branskydds kontroll 2024-01-21 - utan noteringar.

























# Planritningar

---

## planskiss



## Vinnerstadvägen 14 övre copy





# 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 grund av 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 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 återoppgå 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

## Information om undersökningsplikt – Fastighet forts.

---

sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa 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 åberopa 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 åberopas 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.

Copyright © Mäklarsamfundet.







## ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå

---

Drottninggatan 23, 591 30 Motala  
0141-290990  
motala@erasweden.com  
[www.erasweden.com](http://www.erasweden.com)