

*Exklusiv villa med
300m från Vättern*



ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala presenterar

Nydalen Stenkullen

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®.

Exklusiv villa med 300m från Vättern

Välkommen till en exklusiv villa vid Vättern med ett ostört och naturskönt läge.

Huset har under de senaste åren varsamt renoverats och tillbyggt på senare år. Det har förbättrats både på insidan och utsidan på ett mycket smakfullt sätt och samtidigt fått behålla sin karaktär.

Här har ägarna skapat en riktig oas med fulländad harmoni, bevarad genuin äldre charm men samtidigt stora och luftiga sociala ytor samt ett stort modernt kök, som gjort för umgänge och gemensam matlagning tillsammans med familj och vänner.

Med en öppen planlösning och högt i tak erbjuds ett fantastiskt ljusinsläpp hela dagen. Samtliga materialval är noggrant utvalda och anpassade med en hög kvalitet. Utomhus njuter vi av flera generösa altanytor med flertalet uteplatser i olika väderstreck.

Den stora terrassen inkluderar en insynsskyddad uppvärmd pool med gott om plats för avkoppling. Istället för att åka på semester spenderar ni varmare årstider här och njuter av dagens bästa soltimmar! Vattenburen golvvärme via bergvärmepump skapar låga driftkostnader.

På fastigheten finns även en nyrenoverad gäststuga samt en äldre lada i gott skick.

Stor lättskött rogivande trädgårdstomt med fruktträd, bärbuskar och odlingsmöjligheter.

Infarten består av en stor parkering med plats för många bilar.

Huset ligger enskilt utan grannar inom synhåll, endast ca 300m ner till sjön. På bekvämt promenadavstånd har ni tillgång till Vätterns fina vatten. Där ni erbjuds både bad samt möjlighet till båtplats och med fantastiska båtutflykter i Vätterns skärgårdsliknande miljö.

Detta är verkligen en idyll med närhet till svamp, jakt, bad & fiske - ett riktigt "smultronställe".

Stephane Rydfors

Fastighetsmäklare

ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala

☎ 070-932 45 50

✉ stephane.rydfors@erasweden.com

www.erasweden.com



Om boendet

Bostadstyp: Småhus
Beteckning: ASKERSUND STORDALEN 1:10
Upplåtelseform: Friköpt
Län: Örebro
Kommun: Askersund
Ort: Motala
Område: Nydalen
Adress: Nydalen Stenkullen 522, 59199 Motala
Boarea: 155 m² (Lantmäteriet)
Biarea: 18 m²
Tomt: 3 917 m²
Antal rum: 6
Taxeringskod: 220 Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår: 2021
Värdeår: 1975
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsvärde byggnad: 1 258 000 kr
Taxeringsvärde mark: 670 000 kr
Summa taxeringsvärde: 1 928 000 kr
Pris: 3 500 000 kr (Utgångspris)

Driftskostnader

Antal personer i hushållet: 4
Elförbrukning: 15 672 kWh/år
Sotning av skorsten: 1 754 kr/år
Vatten & avlopp: 3 600 kr/år
Renhållning: 3 615 kr/år
Hemförsäkring: 6 208 kr/år
Uppvärmning: 25 301 kr/år
Väg: 1 500 kr/år
Summa driftkostnad: 41 978 kr/år
Försäkring: Trygg-Hansa
Fastighetsskatt/-avgift: 9 287 kr/år

Byggnad

Byggnadstyp: Friliggande villa
Byggår: 1909/2009
Om-/tillbyggnadsår: 2009
Grundmur: Betonghålstén
Grund: Krypgrund, Torpargrund
Stomme: Trä
Fasad: Träfasad
Utvändiga plåtarbeten: Plåt
Fönster: Isolerglasfönster (3-glaskassetter), enstaka kopplade 2-glasfönster.
Taktyp/takbeklädnad: Tegelpannor och takpapp
Skorstenskommentar: Kontroll av skorsten har utförts 2023 och är godkända.
Vatten/avlopp: Djupborrad brunn Enskilt avlopp 3-kammarbrunn
Typ av uppvärmning: Bergvärmepump (2019). Braskamin
Typ av ventilation: Självdrag
Övriga byggnader: Gäststuga med el indragen,

här finns sovloft samt plats för flera sängar. Uthus som innehåller vedbod, förråd. Uteplatser på bak- och framsida av huset. Pool ca 4x8 uppvärmd.

Energideklaration

Status: Energideklaration är utförd
Utförd: 2023-09-26
Energiklass:



Specifik energianvändning: 77
Energiprestanda, primärenergital: kWh/m²

Samfällighet, servitut etc.

Rättigheter förmån: Officialservitut: VÄG
Rättigheter förmån: Officialservitut: VATTENTÄKT, GÅNGVÄG

Inteckningar

Inteckningar:
Totalt belopp: 2 915 000 kr

Övrigt

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

ERA® Säkert Köp: 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 fräntar dig som köpare din undersökningsplikt.

Boendekostnads kalkyl: Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnads kalkyl.

Beskrivning

Äldre delen:

Huset har anor från 1900-talet men har löpande renoverats genom åren. Allt i väl utvalda material för att behålla den lantliga charmen.

På entréplan möts du direkt av vackra träbalkar och marrakechgolvet samt den bevarade gamla järnspisen/bakugnen som är godkända att använda och som även fungerar som extra värmekälla.

När du klivit in står du i en hall med rymlig avhängningsdel med parkettgolv och en praktisk platsbyggd garderob och soffa. I anslutning till hallen ligger groventre/tvättstuga och ett duschrum samt ett rymligt sovrum. Från hallen finns en trappa upp till 2 st sovrum på övervåningen. Vidare in i huset möts man av ett ombonat bibliotek med en värmande vedspis.

Nya delen:

Stilrent kök med högkvalitativa material och släta skåpluckor, rejäla bänkskivor i massivt trä. Inbyggnadsugn och -micro, en väl tilltagen köksö med induktionshäll med gasspis samt ho och en funktionell köksblandare med dusch.

Ett riktigt paradkök, designat för att laga och avnjuta middagar tillsammans med vänner och familj. Här finns en även central placerad kamin.

Från kök och matplats når du husets framsida, här bjuds man på generösa sällskapsytor med stora skjutdörrspartier mot insynsskyddade uteplatsen som består av en vältilltagen pool omringat av ett vackert trädäck.

En trappa upp från köket finner man ett stort ljust allrum med skjutdörrspartier till en fantastisk utemiljö med terass i högt fritt läge med slående utsikt mot trädkropparna.

Renoveringar

Renoveringar:

- Takbyte på den ursprungliga byggnaden år 2008.
- Tillbyggnad år 2009.
- Värmepump (bergvärme) installerades år 2019.
- Fönsterbyte i ursprunglig byggnad och ny entrédörr år 2019.
- Vattenburen golvvärme installerades i ursprunglig byggnad år 2019. Hela golvbjälklaget ovan torpargrunden byttes i samband med detta.
- Ny fasadpanel och tilläggsisolering på ursprunglig byggnad år 2020, fasadpanelen på tillbyggnaden målades i samband med detta.
- Tilläggsisolerad vind i den ursprungliga byggnaden är renoverad cirka år 2020.

Närområde:

Allmänt

Nydalen är ett villa och fritidshusområde vackert beläget invid norra Vättern precis på gränsen mellan Östergötland och Närke, två mil norr om Motala och nära till Medevi Brunn. Närmaste mataffär är ICA Axéns i Nykyrka. Det finns både båthamn och badplats, många möjligheter till rekreation i Nydalens närområde med naturstigar som tar dig till många fina utsiktsplatser med grillplatser. Vid badplatsen finns även en bastu man kan hyra av föreningen.

Kommunikation

Busshållplats finns i anslutning till infarten i området och busstidtabell finns uppsatt i busskuren, buss 629.













Planritningar

Nydalen Stenkullen 522 entré copy



Nydalen Stenkullen 522 övre copy



Viktig information vid köp av fastighet

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras huvudsakligen på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

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, dvs 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 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avlopps-anläggningar, 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. Hen 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. 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.

Säljarens upplysningskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningskyldighet. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Sådant ansvar kan framförallt uppkomma om omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Överlag ligger det också i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som han eller hon känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

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 (även kallad Dolda fel-försäkring) 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?

I samband med försäljning av en fastighet uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. Normalt sett finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis boningshus, lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har tillförts inom fastigheten för stadigvarande bruk.

Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör. Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten. Exempel på sådan egendom som i regel följer med byggnaden är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. Det finns alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ska ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan köpekontraktet undertecknas.

Köparens finansiering och boendekostnads kalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Saknas ett giltigt lånelöfte så hjälper gärna mäklaren att förmedla kontakt med en bank så att du kan delta vid en eventuell budgivning. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig och individuell boendekostnads kalkyl. Fråga ansvarig mäklare för mer information om detta.

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader ska säljaren vid försäljning av ett hus se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och överlämnas till den slutgiltige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Budgivning, fri provningsrätt och formkrav

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset. 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. Säljaren har alltid så kallad fri provningsrätt, vilket innebär att denne inte behöver sälja till den som lämnat det högsta budet. Fastighetsmäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare, med namn och kontaktuppgifter, när mäklarens uppdrag är slutfört, vanligtvis på tillträdesdagen. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av budlistan, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Ett köp av en fastighet blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett köpekontrakt. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar bud efter avslutad budgivning men innan

köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Information om s.k. sidoverksamhet

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, s.k. sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare.

Rebel Elhandel

Tillsammans med vårt partnerföretag Rebel Elhandel sköter vi kostnadsfritt all administration där elen avslutas för säljaren och slås på för köparen direkt vid tillträdesdatum. Dessutom får köparen ett billigt elavtal med 100% fossilfri energi utan bindningstid och uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr (ex moms) vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners - Bolån och försäkringar

När du köper eller säljer din bostad genom ERA kan Söderberg & Partners Bolån hjälpa dig som kund med snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och att konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning om 400 kr (ex moms) vid utbetalt bolån.

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB marknadsför vi ett erbjudande kring boendeförsäkring. Det är ett unik försäkringserbjudande utan bindnings- eller uppsägningstid så du tryggt kan flytta in i din nya bostad. Det ingår också en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Mäklarfirmen erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr (ex moms) vid tecknandet av försäkring.

Bostadsannonsering

Du som säljer sin bostad med en ERA-mäklare erbjuds möjlighet att marknadsföra din bostad på bostadssajterna Hemnet och Boneo. Vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB eller Boneo AB kan mäklarfirmen erhålla dels en administrationsersättning, dels en provisionsersättning i enlighet med vad som föreskrivs på <https://www.hemnet.se/artiklar/guider/2021/02/19/forsaljningssamarbete> samt på <https://www.boneo.se/artikel/formedlingersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster>

Försäkringar och besiktningar

I samarbete med Försäkringsförmedlare Gallagher kan ERA erbjuda den förmånliga ansvarsförsäkringen Nordic Dolda Fel. Vid förmedling av försäkringen erhåller mäklarfirmen en förmedlingsersättning om 400 kr per tecknad försäkring. I samarbete med Raksystems kan ERA erbjuda det förmånliga försäkringspaketet ERA® Säkert Köp, som bl.a. inkluderar överlåtelsebesiktning, Dolda fel-försäkring och vitvaruskydd. Vid förmedling av ERA® Säkert Köp erhåller mäklarfirmen en förmedlingsersättning om 1600kr (ex moms) per tecknad försäkring.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av ERAs personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erasweden.com/integritetspolicy





ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå

Drottninggatan 23, 591 30 Motala
0141-290990
motala@erasweden.com
www.erasweden.com