



ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala presenterar

# Patrullgatan 9

Stephane Rydfors | Fastighetsmäklare



# Du är först i kön - alltid

När du köper eller säljer din bostad genom ERA kan vi på Söderberg & Partners Bolån hjälpa dig med allt kring ditt bolån. Oavsett om du har hittat ditt drömhem eller vill sälja din nuvarande bostad, vet vi att bostadsaffären kan gå fort. Som kund hos oss kan du känna dig trygg med att vi alltid svarar snabbt på dina frågor. Vi hjälper dig från ansökan till dess att lånet är utbetalt och finns vid din sida under hela din bostadskarriär.

**KONTAKTA OSS SÅ HJÄLPER VI DIG**  
ERA@SODERBERGPARTNERS.SE  
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.



# 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®.**

# Äntligen stor friliggande villa i Råssnäs

Äntligen 1 1/2- plansvilla med källare i populära Råssnäs. Sjönära läge med strålande utsikt och närhet till bad i Vättern. Här kan ni njuta av lugnet i ett trivsamt villaområde med otroligt vackert natur - och friluftsområde med motionsrundor, badplats och hopptorn, båthamn, skidspår, fotbollsplan och en boulebana samt ytterligare badplats med sandstrand vid Pariserviken.

Huset har en väldisponerad och trevlig planlösning med gott om plats med sina 5 rum och kök. 3 sovrum och 2 badrum, vardagsrum, allrum och kök.

Gott om utrymme i källarplan gillestuga med öppenspis, hobbyrum.

Badkar, bastu, tvättstuga och förråd.

Vidbyggt garage.

Fördelaktigt värmesystem med låg driftkostnad.

(Energiklass B).

Perfekt för barnfamiljen med skogsparti fotbollsplaner och grönområde vid husknuten. Nära även till Varamon, mataffärer förskolor och till Mariebergsskolan ( F9).

Välkommen på visning.

**Antal rum:** 5 rum varav 3 sovrum

**Boarea:** 125 m<sup>2</sup>

**Biarea:** 99 m<sup>2</sup>

**Tomt:** 840 m<sup>2</sup>

**Utgångspris:** 3 300 000 kr

## 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 SJÖGÄRDET 8  
**Upplåtelseform:** Friköpt  
**Län:** Östergötland  
**Kommun:** Motala  
**Ort:** Motala  
**Område:** Råsnäs  
**Adress:** Patrullgatan 9, 59173 Motala  
**Boarea:** 125 m<sup>2</sup> (Lantmäteriet)  
**Biarea:** 99 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 840 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 5 varav 3 sovrum  
**Balkong/uteplats:** Inglasad altan med sol eftermiddag och kväll. Balkong på gavelsidan med utsikt mot Vätterviken och Råsnäsbadet.  
**Taxeringskod:** 220 Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsår:** 2021  
**Värdeår:** 1963  
**Taxeringsvärdet är:** Fastställt  
**Taxeringsvärde byggnad:** 1 609 000 kr  
**Taxeringsvärde mark:** 658 000 kr  
**Summa taxeringsvärde:** 2 267 000 kr  
**Pris:** 3 300 000 kr (Utgångspris)

## Parkering

**Information:** Vidbyggt garage med värme och vatten. Plats för två bilar på uppfarten.

## Driftkostnader

**Antal personer i hushållet:** 4  
**Elförbrukning:** 11 550 kWh/år  
**El:** 22 826 kr/år  
**Sotning av skorsten:** 300 kr/år  
**Vatten & avlopp:** 7 782 kr/år  
**Renhållning:** 3 319 kr/år  
**Hemförsäkring:** 6 408 kr/år  
**Summa driftkostnad:** 40 635 kr/år  
**Försäkring:** Folksam Villaförsäkring Stor  
**Fastighetsskatt/-avgift:** 9 287 kr/år

## Byggnad

**Byggnadstyp:** 1 1/2- plansvilla med källare  
**Byggår:** 1949  
**Om-/tillbyggnadsår:** 1979  
**Utförda renoveringar:** 1979 byggdes huset om av tidigare ägare med ny övervåning. All el byttes ut och avloppsstammar och servis. Huset har sedan genomgått sedvanligt underhåll löpande.  
**Grund:** Källare  
**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Träfasad  
**Utvändiga plåtarbeten:** Galvaniserad målad plåt  
**Fönster:** Isoler 3-glas/2+1, 2-glas kopplade

**Taktyp/takbeklädning:** Betongpannor ovan papp och

läkt. Undertak av råspont.

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten året om  
Kommunalt avlopp

**Typ av uppvärmning:** Värmepump luft-vatten

**Typ av ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Bredband indraget i huset.

**Uteplatsbeskrivning:** Inglasad altan med sol eftermiddag och kväll. Balkong på gavelsidan med utsikt mot Vätterviken och Råsnäsbadet.

**Övriga byggnader:** Liten lekstuga finns på tomten.

## Energideklaration

**Status:** Energideklaration är utförd

**Utförd:** 2023-10-06

**Energiklass:**



**Specifik energianvändning:** 26

**Energiprestanda, primärenergital:** 48 kWh/m<sup>2</sup>

**Besiktningsman:** Pontus Petersson, FST

## Samfällighet, servitut etc.

**Planer och bestämmelser:** Tegelvikshamnen, Stadsplan (Beslutsdatum: 1971-10-27, Senast ändrad: 2022-01-14)

**Planer och bestämmelser:** Sjögärdet, Tomtindelning (Beslutsdatum: 1948-06-07)

**Planer och bestämmelser:** Del av råsnäs, Ändring av detaljplan (Beslutsdatum: 2012-01-19, Registreringsdatum: 2012-05-23, Senast ändrad: 2023-05-02)

## Inteckningar

**Inteckningar:**

**Totalt belopp:** 2 549 000 kr

## Övrigt

**Övrig information:** Fastigheten har ett mycket trevligt läge med närhet till Råsnäsbadet. Pariserviken, båthamn och Råsnäs fritidsområde. Barnrikt område med närhet till skolor, förskola och mataffärer.

**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

# Beskrivning

---

## ENTREPLAN:

Hall med laminatgolv och trappa till övre plan och källarplan. Plats för garderober alt. arbetshörna. Klädkammare.

Ljust kök med plastmatta. Gott om skåp. Hällspis, fläkt, diskmaskin, kyl fullhöjd samt frys fullhöjd. (Frysen står vid förrådstrymme i hallen).  
Ingång till vardagsrum från kök.

Stort vardagsrum med laminatgolv och utgång till inglasad altan. Plats för både soffgrupp och matsalsgrupp.

Sovrum med trägolv och garderober.

## ÖVRE PLAN:

Allrum/ sovrums öppet tillnock, textilmatta och utgång till balkong med utsikt mot Råssnäsbadet och Motalaviken. Loft för förvaring.

Två sovrums med laminatgolv och garderober.

Badrum med plastmatta på golv och vägg. WC, dubbla tvättställ och duschplats.

## KÄLLAR PLAN:

Hall med garderober samt arbetsplats under trappan.  
Här finns möjlighet till egen entre genom en källarytterdörr.

## Badrum med bastu

Helkaklat badrum som renoverats med smakfull färgsättning, fina material och i tidsenlig stil med vitt kakel och mörkt klinkergolv med behaglig golvvärme.

I badrummet är det badkar, handfat med kommod, belyst spegel ovanför och wc. Fönster för vädring.

Rymlig, ljus gillestuga med textilmatta och öppen spis.

Rummen i källaren har alla möjligheter att användas som sovrums eller gästrums.

Tvättstuga med plastmatta, skåp och utgång till trädgården. Tvättmaskin, torktummlare och tvättho. Stora ytor för tork av tvätt.

## Renoveringar

Säljaren förvärvade fastigheten 2010.

Följande ombyggnader samt renoveringar och underhåll är utförda:

Till-och ombyggnad genomfördes 1979 då huset bla försågs med övervåning.

Luft/vatten VP installerades 2017.

Isolerglasfönster på entréplan från omkring 2015.

Badrum i källarplan 2015.



























# Planritningar

---

Patrullgatan 9 bv copy



Patrullgatan 9 öv 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 upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. 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 boendekostnadskalkyl

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 boendekostnadskalkyl. 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](http://www.erasweden.com/integritetspolicy)



## ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå

---

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