



ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala presenterar

Drottninggatan 22D

Stephane Rydfors | Fastighetsmäklare

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®.

Fin 2a med centralt läge i Motala !

En perfekt bostadsrätt med bra planlösning, här finns det ett trivsamt kök som är utrustad med diskmaskin samt ett fräscht renoverat helkaklat duschrum (stambyte 2012) med egen tvättmaskin i centrala Motala!

Bostadsrätten har centrum på andra sidan gatan och endast 10 min promenad till centralstationen.

I månadsavgiften ingår värme, vatten, renhållning, fiber, grundutbud tv samt bostadsrättstillägg.

Här bor ni bekvämt i en privat bostadsrättsförening med en stabil ekonomi.

Välkomna på visning!

Antal rum: 2 rum varav 1 sovrum

Boarea: 37,5 m²

Utgångspris: 395 000 kr

Avgift: 3 499 kr/mån

Stephane Rydfors

Fastighetsmäklare

ERA Andersson & Karn Fastighetsbyrå Motala

☎ 070-932 45 50

✉ stephane.rydfors@erasweden.com

www.erasweden.com



Om boendet

Bostadstyp: Bostadsrätt
Län: Östergötland
Kommun: Motala
Ort: Motala
Område: CENTRALT
Adress: Drottninggatan 22D, 29126 Motala
Lägenhetsnr (Brf): 13
Lägenhetsnr (LMV): 1101
Våningsplan: 2 av 3
Hiss: Nej
Boarea: 37,5 m²
Antal rum: 2 varav 1 sovrum
Andel i föreningen: 0.7196
Andel av BRF nettoskuldsättning: 128 419 kr
Överlåtelseavgift: 1 432,5 kr (betalas av säljaren)
Pantsättningsavgift: 573 kr
Månadsavgift: 3 499 kr
Ingår i avgiften: inkl V/VA, Telia fiber 100/100, TV-paketet Lagom, bostadsrättstillägg
Pris: 395 000 kr (Utgångspris)

Parkering

Information: Det är separat kö till parkering (125 kr/mån), garage finns på Drottninggatan (325 kr/mån), och carportar finns på Storgatan 25 (225 kr/mån). Det är separat kö även till dem. (Kontakt tas med vicevärden om man vill ställa sig i kö till någon av bilplatserna).

Driftkostnader

Antal personer i hushållet: 1
Hushållsel: 300 kr/mån
Hemförsäkring: 150 kr/mån
Summa driftkostnad: 450 kr/mån

Energideklaration

Status: Energideklaration är utförd

Utförd: 2010-06-30

Energiklass:



Specifik energianvändning: 178 kWh/m²

Byggnad

Byggår: 1941

Allmän information: Information om föreningen (Storgatan 19 och 21 A-B)

Föreningen Brf Motalahus omfattas av totalt 6 st fastigheter med adresserna Storgatan 19 A-B, 21 A-B, 23, 25 A-E. Borgmästaregatan 1 A-D, 2 A-B.

Drottninggatan 22 A-E. Totalt antal lägenheter är 135 st samt 2 st lokaler. Föreningen är en fristående föreningen men man anlitar HSB för förvaltning av ekonomin.

Förenings hus är försäkrade i Länsförsäkringar.

Varje bostadsrättsinnehavare måste själv ha hemförsäkring samt bostadsrättstillägget. Köparen betalar även 500 kr i medlemsavgift till HSB. Samtliga kostnader är engångskostnader. Föreningen accepterar juridisk person som medlem.

Värme- och ventilationsanläggning:

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag

Övriga utrymmen i föreningen: Till varje lägenhet finns matkällarförråd och vanligt källarförråd.

I källarplan finns även tillgång till tvättstuga och torkrum efter bokning. Det finns även tillgång till ett cykelförråd.

Utförda renoveringar: Vatten- och avloppsstammar i köken byttes år 2004. Stambyte och badrumsrenovering utförs löpande i de olika fastigheterna enligt ett kösystem och beräknas vara klara 2021. Under 2022 byts alla fönster till 3-glas.

Kommande renoveringar: Planeras endast löpande underhåll och man ser över taken, trapphus och entrétak.

TV/Internet: Telia Fiber 100/100 Mbit bredband och TV Lagom (ca 20st kanaler) Priset för detta är 200kr/månad/lägenhet och ingår i månadsavgiften som debiteras.

Förening

Namn: Brf Motalahus

Org. nr: 724000-0138

Grundad: 1943

Taxeringstyp: Privatbostadsföretag (äkta)

Markägare: Föreningen äger marken

Juridisk person accepteras: Ja

Övrigt

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

Boendekostnadskalkyl: Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnadskalkyl.

Beskrivning

Hall:

Välkomnande hall med laminatgolv och målade väggar.

Kök:

Stilrent och praktiskt kök med bra förvaring och arbetsytor.

Maskinell utrustning i form av kyl/frys, spis, fläkt samt diskmaskin.

Plats för bord 2 platser.

Duschrum:

Duschrum med klinkergolv och kaklade väggar inrett med WC, handfat med kommodskåp, spegelskåp., dusch med glasdörrar samt installerad tvättmaskin.

Vardagsrum:

Rymligt vardagsrum med bra plats för möblering.

Laminatgolv och målade väggar.

Sovrum:

Praktiskt sovrum med bra förvaring i garderob.

Laminatgolv och målade väggar.











Planritning

Drottninggatan 22D copy



Viktig information - Bostadsrätt

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 bostadsrätten baseras huvudsakligen på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvaret 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 bostadsrätten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

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, med tanke på bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Normalt uppmanas köparen att undersöka bostadsrätten. Säljaren kan då som utgångspunkt inte hållas ansvarig för fel och brister som köparen borde ha märkt vid en undersökning av bostadsrätten. Om säljaren lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av bostadsrätten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen. Säljarens ansvar för fel upphör normalt sett två år efter köparens tillträde.

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.

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 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 symtom 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 bostadsrättens 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 bostadsrättens 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 bostadsrätten 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 bostadsrätt uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som är tillämpliga. Köplagen reglerar dock inte vad som ska anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. Om köpare och säljare inte har avtalat något särskilt om vad som ska ingå vid överlåtelsen brukar därför istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter. Exempel på egendom som i regel följer med lägenheten är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. Det finns dock alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

Medlemskap i föreningen

En överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om köparen inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte redan är medlem måste han eller hon därför ansöka om medlemskap. Om köparen vägras medlemskap har köparen rätt att begära överprövning i hyresnämnden. Eftersom en prövning i hyresnämnden kan ta tid och det ibland är av väsentlig betydelse för

säljaren att köpet kan fullföljas på den avtalade tillträdesdagen så förekommer det att parterna avtalar bort köparens rätt till överprövning.

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 är säljaren skyldig att uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia av deklARATIONEN till den slutgiltige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är vare sig säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas, utan det ansvaret ligger på bostadsrättsföreningen.

Budgivning, fri prövningsrätt 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 prövningsrätt, 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 bostadsrätt blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett överlåtelseavtal. 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 överlåtelseavtalet 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 konkurransutsätta 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 bindings- 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/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster>

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