

DREVEVÄGEN 3
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Äntligen saluförs Drevevägen 3 i populära Ekeby-Almby som är tillbyggt och totalrenoverat år 2005 och framåt!
Välkommen till detta moderna hus med precis allt man kan önska sig av sitt boende. Genomgående smakfullt med materialval i hög standard. Här finns stora ytor för hela familjen både inne och ute. En fantastisk baksida med det nya spa-badet. Med Drevevägen 3 som er nya adress får ni ett smakfullt hus med lyxiga materialval och en stor tomt med många soltimmar!



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

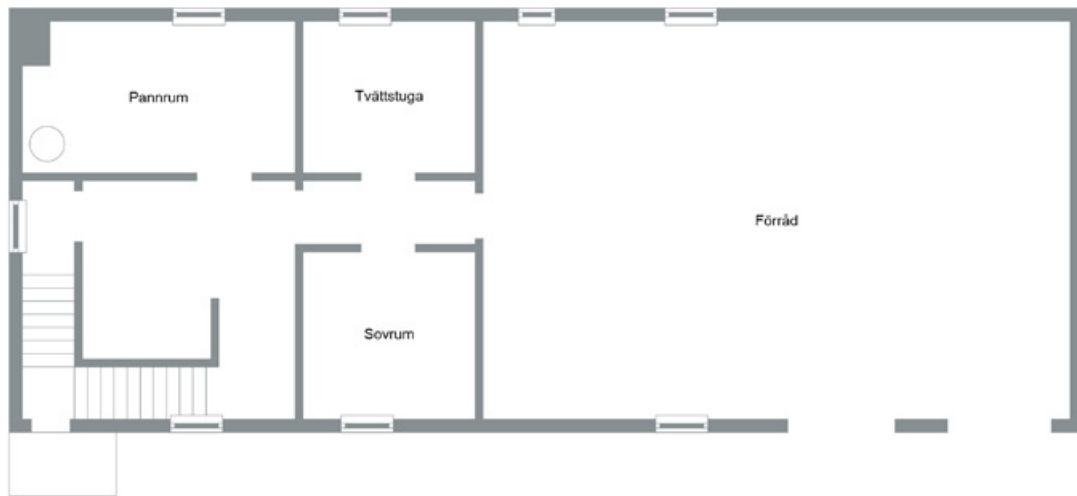
mattias.fredriksson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 6.495.000 kr
Boarea: 199 m²
Biarea: 198 m²
Antal rum: 7 rok
Tomt: 2043 m²
Byggnadsår: 1963
Tillträde: Efter
överenskommelse.

*Rymlig villa på underbar tomt i
Ekeby-Almby!*



Källare

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLER



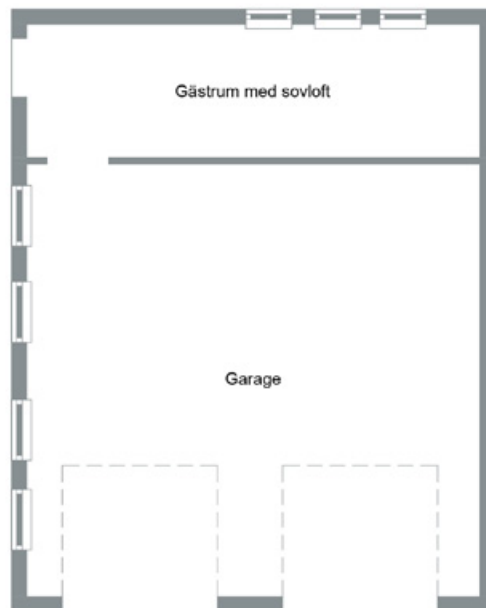
Entréplan

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLER

- INTERIÖR -

Entréplanet har fina utrymmen med stora fönsterpartier och generös takhöjd. Här finns en centralt placerad kamin. Köket är smakfullt med lyxiga materialval (2022)

På entréplan finns även stort vardagsrum i anslutning till köket och ett stort badrum, tre stycken sovrum i bra storlek samt en WC och ett loft som idag fungerar som allrum. Vidare i källaren finner vi tvättstuga, pannrum och matkällaresamt ett ytterligare sovrum. Här finns även en stor förrådsdel men plats för massor av förvaring. Huset har bergvärme med vattenburen golvvärme på entréplan. Till huset hör även ett stort isolerat dubbelgarage som är uppvärmt via luft/luft. I garaget finns även en uthyrningsdel som blev är färdigställd 2023 med goda möjligheter för uthyrning alt använda som gäststuga. Kontakta ansvarig mäklare Mattias Fredriksson för mer information!





- BOSTADSBESKRIVNING -

Fastigheten Örebro Almy 13:600

Drejevägen 3 70510 Örebro. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Storlek

Boarea 199 m², biarea ca 198 m².

Säljarens information

Är arean av stor vikt för köparen rekommenderas en egen uppmätning inför köpet.

Pris

6.495.000 kr. Utgångspris

Byggnad

Objektstyp: 1-familjs friliggande villa

Byggnadsår: 1963

Byggnadstyp: 1-plansvilla med loft och källare

Gjorda renoveringar: Hela huset ombyggt 2005 och framåt.

Kök 2022

färdigställt garage/Gäststuga 2023

Walk in closet i hallen 2023

Stora delar av huset ommålat 2022

Badrum 2006

Spottar kök, vardagsrum 2024

Nyasalterad uppfart 2023

Byggnadssätt

Grund: Källare. Bjälklag: Betong. Fasad: Puts. Takbeklädnad: Betongpannor. Utv plåtarbeten: Lackerad plåt. Fönster: 3-glas.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

Tomt

Stor trädgårdstomt med många soltimmar.

Servitut, planbestämmelser mm

Gemensamhetsanläggning: Örebro Almy GA:19 ändamål:

Vägar, Gemensamhetsanläggning: Örebro Almy GA:20

ändamål: Elledning och/eller belysning

Förmån: Officialservitut Avlopp, 1880-474.2

Förmån: Officialservitut Vattenledning, 1880-474.3

Last: Officialservitut Väg, 1880-474.1

Planbestämmelser: Detaljplan (1994-09-15)

Ekonomi

Taxeringsvärde 3.531.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav

byggnadsvärde 2.602.000 kr, mark 929.000 kr. Typkod 220,

Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 2005.

Pantbrev

Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 616 000 kr.

Driftkostnad

, Försäkring 4.500 kr, Vatten/avlopp 3.300 kr, Renhållning 3.250 kr, Sotning 350 kr, Samfällighet 1.300 kr och Hushållsström 39.400 kr.

Summa årskostnad 52.100 kr/år

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9525 kr/år.

4 personer i huset samt en hyresgäst i gästhuset.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 5 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Bergvärme Energiförbrukning: 0 kWh/år

Energideklaration

Primärenergital: 89 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 50 kWh/m² per år.

Energiklass: C

TV/Internet

Fiber!

Uteplats/Balkong

Balkongen/uteplatsen, soltimmar, inglasning m.m.

Altan i alla väderstreck. Ena altanen är utrustad med en bubbelpool. Mycket insynsskyddat.

Parkeringsmöjligheter/garage m.m.

Stort dubbelgarage med en lägenhet i kanten av garaget.

80 kvadrat asfalterad yta med möjlighet att parkera minst 3 bilar.

Bilplats

Nyasalterad uppfart med garage + uthyrningsdel

Övriga byggnader

Garage med uthyrningsdel. Växthus.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Angelica Sundström och Lars Martin Sundström

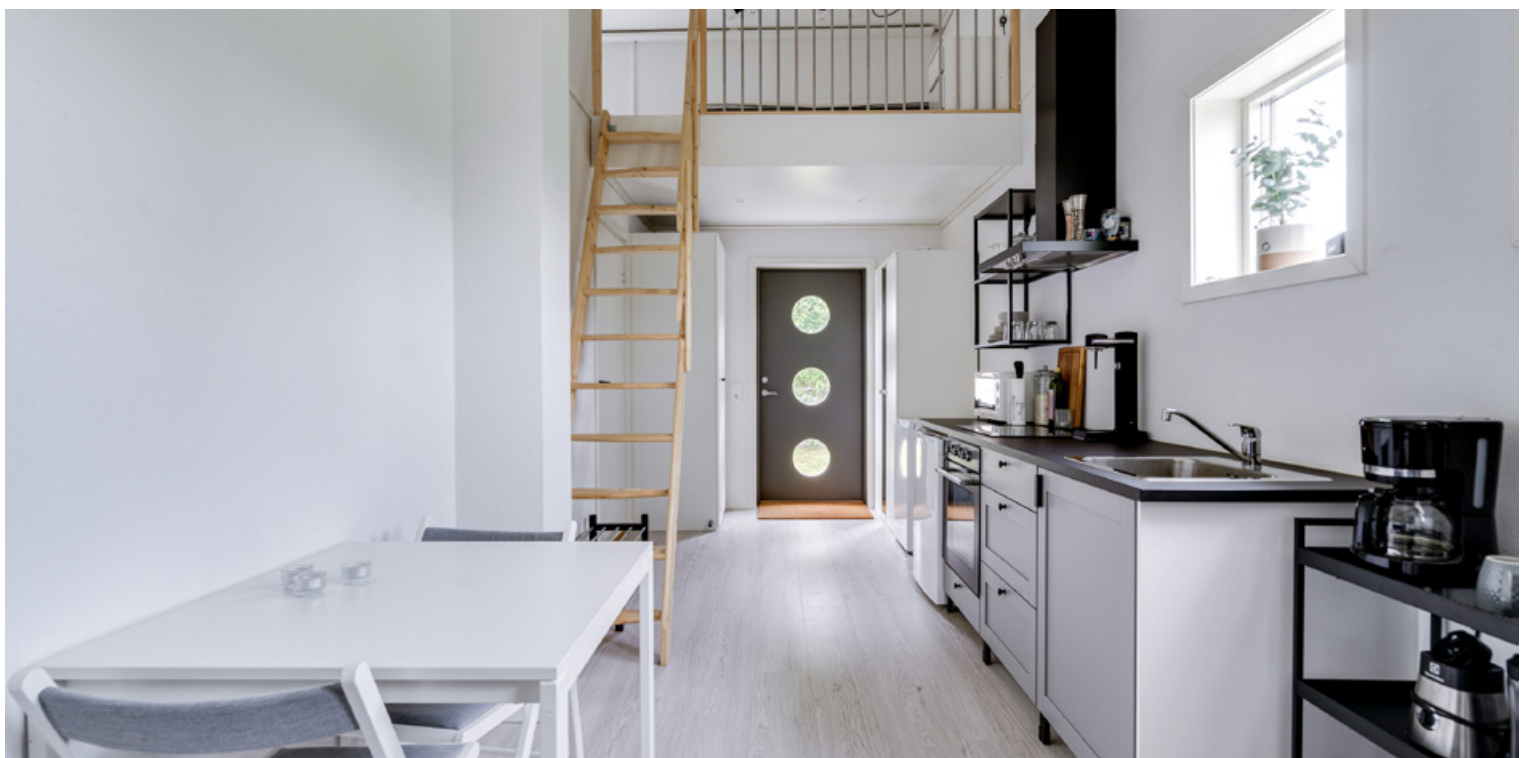












Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens & säljarens intressen, & ge råd till både spekulanter & säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

Objektsbeskrivning | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- & biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad? | Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt | Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden nog före köpet, gärna med hjälp av besiktningsman.

> Eventuellt kan du avtala med säljaren om en s.k. besiktningsklausul som ger dig rätt att inom en viss tid undersöka bostaden och sedan eventuellt frånträda köpet.

Budgivning | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Kontraktsskrivning | Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna & går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt köpekontrakt har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parter intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera nog att alla kontraktshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då det finns villkor, t.ex. en besiktningsklausul om köpet är villkorat av. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde | På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & deras banker, vad som redan betalats & vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen också nycklar m.m.

Lagfart & pantbrev | På en fastighet är det pantbrev som man in-tecknar när man belånar den. Finns det redan pantbrev på minst det belopp du önskar låna, så behöver du inte ta ut fler pantbrev. Annars måste du ta ut nya pantbrev på det överskjutande beloppet, vilket är förenat med en avgift. Tänk på att du som köpare även betalar en kostnad för att få lagfart (dvs. registreras som ägare till fastigheten).

Personuppgifter | Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklar-företaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

Bra att veta om budgivning

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

Mäklarens roll | 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 ej 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.

Budgivningsformer | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slut 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. öppen 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 & 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 | 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 & korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna.

Säljaren avgör vem & pris | Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta bud. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren får avbryta en 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 fattar inga beslut | 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.

Mäklarens vidarebefordran av bud | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljare, 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 spekulant

möjlighet att bjuda över | 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.

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 & 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.

Info efter avslutad försäljning | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt 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). Källa: FMF

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetssköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd & anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi

rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör | Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel: Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Soptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga.

I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör | Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren & som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som öger eller nyttjar fastigheten.
> Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Hel-täckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldamm-sugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstång. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persiennor. Tjuvlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

undersökning & säljarens ansvar

Ansvarsfördelningen | Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna & 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 p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Undersökningsplikt | Att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder & andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i kallare & på vinden), rötskador, skador på vatten- & avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad & grundmur samt skorstenstock.

> Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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 varnings-signal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. & 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 & brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick & 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 & på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta & i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Besiktningsman | Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt & 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 & detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten & då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska 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 & 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, dvs. 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 & därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel & begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar

kallas besiktningsklausul & är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa 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 kompletterat med ytterligare undersökningar.

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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

> Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återropas av köparen.

Utfästelser | Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar & specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, frisksrivning | 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 frisksriver 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 & köpare.

| W |

