

Snickargatan 6, Herrljunga





Hyresfastighet - 3 lägenheter

Trevlig mindre hyresfastighet med villakänsla i centrala Herrljunga. Fastigheten inrymmer 3 lägenheter varav en stor lägenhet om 5 rum och kök vilken idag är hyresledig och här finns möjlighet för ny ägare att bosätta sig. Ypperlig möjlighet för en ny ägare att bo billigt och finansiera sitt boende via hyresintäkterna som de övriga lägenheterna inbringar.

De mindre lägenheterna inrymmer 2 r o k resp 3 r o k. Den totala bostadsarean uppgår till 238 kvm. Bekymmersfri uppvärmning via bergvärmepump.

Totala hyresintäkter 311 532 kr/år. Driftskostnaden uppgår till 75 673 kr/år.

Från fastigheten är det bara en kort promenad till butiker, service, skolor, tågstation, idrottshall och simhall.

Snabba fakta

Utgångspris: 3 275 000 kr

Adress: Snickargatan 6

Boarea: 238 m²

Tomtarea: 1 154 kvm

Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Mäklare: Therese Häggsjö, 0706-64 45 38,
therese.haggsjo@lansfast.se



Om bostaden

Lägenhet 1101

Mycket trevlig lägenhet om 5 rum och kök på andra våning med entré från bottenplanet.

Rumsbeskrivning:

Välkomnande entréhall med goda förvaringsmöjligheter. Trappa leder upp till lägenheten.

Trevligt allrumvardagsrum.

Inbjudande vardagsrummatsal med trägolv och utgång till balkong med utsikt över trädgården.

Kök utrustat med spis med häll, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Plastmatta.

3 sovrum varav ett med rymlig klädkammare i anslutning.

Duschrum utrustat med duschkabin, toalett och tvättställ. Våtrumstapet och plastmatta.

Hysesintäkt: 163 800 krår

Boarea: 120 kvm

Lägenheten är hyresledig.

Lägenhet 1002

Lägenhet om 2 rum och kök.

Rumsbeskrivning:

Vardagsrum.

Litet sovrum.

Kök utrustat med spis med häll, fläkt och kylfrys. Utgång till trädgård.

Duschrum utrustat med dusch, toalett och tvättställ. Plastmatta och våtrumstapet.

Hysesintäkt: 62 052 krår (inkl värme, vatten och sophämtning.)

Boarea: 53 kvm

Lägenheten är idag uthyrd.

Lägenhet 1001

Lägenhet om 3 rum och kök

Rumsbeskrivning:

Entréhall med avhängningsmöjligheter.

Vardagsrum med laminatgolv.

Kök utrustat med spis med häll, fläkt och kylfrys.

Duschrum utrustat med dusch, toalett och tvättställ.

Två sovrum varav ett med utgång till trädgård.

Hysesintäkt: 85 680 krår (inkl. värme, vatten och sophämtning.)

Boarea: 65 kvm

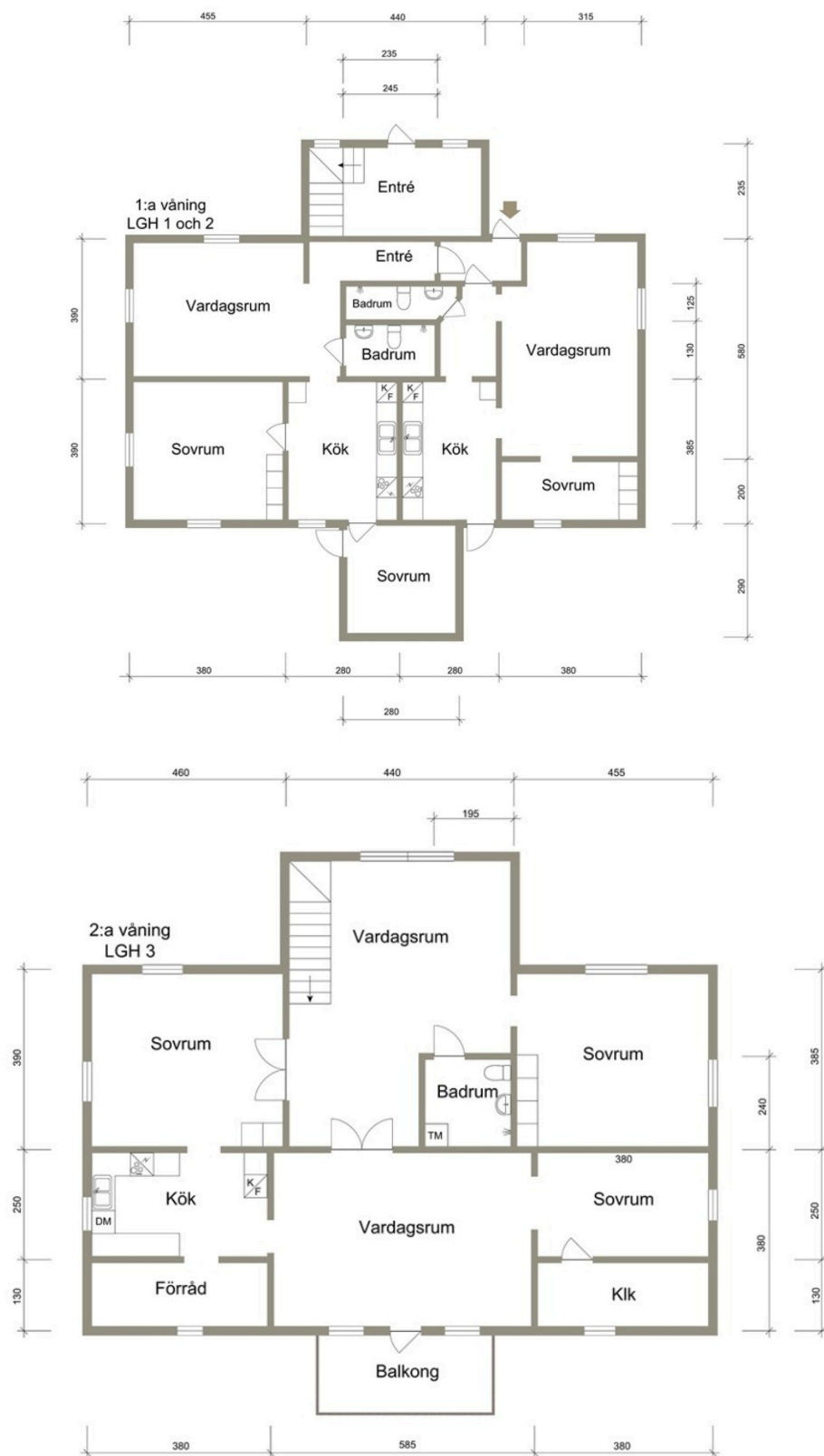
Lägenheten är idag uthyrd.

Nuvarande hyresintäkter

Lägenhet 1	13 650 krmån	163 800 krår
Lägenhet 2	5 171 krmån	62 052 krår
Lägenhet 3	7 140 krmån	85 680 krår
Totalt	25 961 krmån	311 532 krår

Möjlighet finns att förvärva fastigheten via bolagsöverlåtelse.

Planlösning



*Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.*





Fakta om bostaden

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Enen 6
Adress: Snickargatan 6, 52430 Herrljunga
Kommun: Herrljunga
Boendeform: Friliggande villa. Friköpt

Byggnad

Byggnadstyp: 2 plan
Byggår: 1929.
Boarea: 238 m²
Areakälla: Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.
Grundmur: Huggen sten
Grund: Torpargrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Träpanel
Tak: Tegelpannor
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 3-glasfönster, 1990-tal
Uppvärmning: Bergvärme
Renovering:
2016 - Bergvärme installerat. Installerat fiber i hela huset.
2023 - Stora lägenheten totalrenoverad inkl. nytt kök, vitvaror, badrum m.m.
Mellanlägenheten ommålad.

TV & Internet:
Internet: Fiber.

Övriga byggnader

Uthus med pannrum och gemensam tvättstuga.

Tomt/trädgård

Tomtarea 1 154 m² (friköpt). Tomten: trädgårdstomt med fruktträd.

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är beställd

Allmänt om fastigheten

Tomtarea: 1 154 kvm
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Servitut och andra rättigheter

Planbestämmelser: Stadsplan (1984-02-17)

Ekonomi

Utgångspris: 3 275 000 kr
Typkod: 320, Hyreshusenhet, bostäder
Taxeringsvärde: 2 093 000 kr
Taxeringsvärde för byggnad: 1 736 000 kr
Taxeringsvärde för mark: 357 000 kr
Taxingsår: 2022
Pantbrev: 7 st om totalt 2 018 000 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 75 673 kr/år.
Driftskostnaden fördelas enligt nedan:
El: 40 453 kr/år.
Vatten och avlopp: 17 208 kr/år.
Renhållning: 7 700 kr/år.
Försäkring: 10 312 kr/år.
Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/avgift 6 279 kr (81 952 kr)
Kommentar till driftskostnad: Hushållselen avser fastighetsel samt kostad för vatten och avlopp.
Elförbrukning: 20 957 kWh/år

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Frågelista kommersiella fastigheter

- **Vilken fastighet gäller det:**
Snickargatan 6
- **När förvärvades fastigheten:**
Augusti 2022
- **När är byggnaden uppförd:**
1929
- **Finns erforderliga bygglov:**
Ja, så vitt vi vet
- **Har energideklaration gjorts:**
Får återkomma om detta
- **Har OVK-besiktning utförts:**
Ja
- **Är fastigheten registrerad för mervärdesskatt:**
Nej
- **Finns det några avtal avseende teknisk eller teknisk förvaltning:**
Nej (Inte 100% vad detta betyder)
- **Finns det skriftliga hyresavtal avseende samtliga lägenheter/lokaler:**
Ja
- **Har förhandlingsordning träffats med Hyresgästföreningen:**
Nej
- **Har ny- till- eller ombyggnad skett på fastigheten och i så fall när:**
Inte under vårt ägande
- **Har det skett förbättringsarbeten och eller reparationer på fastigheten och i så fall när:**
2016 Bergvärme installerat
Installerat fiber i hela huset
2023 Stora lägenheten totalrenoverad inkl. nytt kök, vitvaror, badrum m.m.
Mellanlägenheten ommålad
- **Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i byggnaden:**
Finns en liten "råkällare" med ingång utifrån under mindre del av huset. Det kan läcka in lite vatten på golvet där vid kraftigt regn under längre tid. Betonggolv och inget ömtåligt så påverkar inget.

- **Har du observerat eller haft anledning att misstänka brister eller fel i det invändiga eller utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet:**

Nej

- **Om avloppet på fastigheten är enskilt - har tillstånd beviljats av kommunen och i så fall när:**
Inte enskilt

- **Om egen brunn finns, har såvitt du vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig:**
Kommunalt vatten

- **Har du observerat eller haft anledning att misstänka att brister förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar eller tak:**

Nej

- **Har du observerat eller haft anledning att misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning, sprickförekomst i skorstensstocken eller grundmuren:**

Nej

- **Har företrädare för myndighet gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden:**

Nej

- **Har du observerat andra fel i fastigheten som en köpare bör upplysas om:**

Det har varit något strul med värmesystemet sista vintern. Element blir inte så varma som det borde bli. Varmvatten i övrigt fungerar bra.

Vi hade en firma där som spolade ut alla system och kontrollerade funktion m.m.

Det verkar fortfarande som det inte kommer tillräckligt mycket värme i systemet.

Det var ett äppleträd som blåste omkull under vintern och eventuellt kan ledningen från värmesystemet fått sig en liten knäck. Om inte åtgärden fixade detta borde det vara en lätt sak att korrigera då vi vet vart trädet stod och ledningarna inte ligger speciellt djupt.

- Ort och datum

- Signatur och namnförtydligande

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens 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 ansvarsfördelning vid överlåtelse av fastighet

I jordabalkens fjärde kapitel finns bland annat regler om fel i fastighet. Utgångspunkten är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen om inte parterna avtalat om annat. För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren kan inte hållas ansvarig för sådana fel eller skador som var möjliga för köparen att upptäcka innan köpet. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Även vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen måste inspekteras.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt eventuella fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten överlag är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Om köpet rör ett äldre hus måste köparen således ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och behov i utbyte eller åtminstone renovering.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökgångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

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 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

När det gäller ansvaret för fastighetens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

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 anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör är viss egendom som finns i och på en byggnad. För att ett föremål ska ses som ett byggnadstillbehör måste byggnaden ha blivit "försedd" med föremålet och föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. 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.

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att denne inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. 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.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. 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. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

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 en kopia av deklarationen ska också överlämnas till den slutligen 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

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/under rättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy.

Lär mer på www.lansfast.se/integritetspolicy.

Våra tilläggstjänster

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuder skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Nedan redovisas våra tilläggstjänster och den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster.

Hemnet

Hemnet är Sveriges största bostadssajt. Den som säljer via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling erbjuds möjlighet att marknadsföra sin bostad på Hemnet. Vid förmedling av annonserbjudande från Hemnet Service HNS AB kan Mäklarforetaget erhålla upp till 1450 kronor. Ersättningen motsvarar 50 % av annonspriset.

Länsdeklarerat Plus (LD+)

Genom Länsförsäkringar Sak AB erbjuds den som säljer en fastighet via Länsförsäkringar Fastighetsförmedling att teckna en säljaransvarsförsäkring. När bostaden du är intresserad av är märkt med symbolen LD+ betyder det att den är förbesiktigad och att säljaren kommer att teckna försäkringen. Vid förmedling av säljaransvarsförsäkringen erhåller Mäklarforetaget 700 kr per förmedlad försäkring.

Länsförsäkringsgruppen

Genom vårt samarbete med övriga länsförsäkringsgruppen kan vi erbjuda våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper dig gärna med en kontakt till ditt lokala länsförsäkringsbolag. Mäklaren erhåller ingen ersättning för förmedling av bank- eller försäkringstjänster.

Lokala tilläggstjänster

För att kunna erbjuda en så bra mäklartjänst som möjligt samarbetar vi med ett antal utvalda partners.

Hemnet

Vill du annonsera din bostad på Hemnet.se så kostar det 600-2 900 kr, en avgift som Hemnet Service HNS AB fakturerar dig som säljare.

Larm

Länsförsäkringars egna larmsystem.

Esoft

Alla våra bostäder fotograferas utav professionella fotografer.

Besiktning & Energideklaration

Utförs av godkända besiktningsmän.



Therese Häggsjö
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
0706-64 45 38
therese.haggsjo@lansfast.se

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha haft den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen sju av tio år (2016-2022) enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till det försäkrade boendet. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Herrljunga

Storgatan 50, 524 30 Herrljunga
070-6644538, herrljunga@lansfast.se
lansfast.se/herrljunga