

RUM

MÄKLARBYRÅ



Välkommen till
Lillaforsvägen 375-10



Välkommen till "Lilla Fors"!

Lillaforsvägen 375-10, Degeberga

Ett charmigt fritidshus för dig som söker lugnet och närheten till den vackra naturen. Huset är renoverat under de senaste åren med vackert kök, brädgolv, kamin franska dörren som öppnas ut mot grönskan!

För den som önskar ligger stränderna bara en liten bit bort, precis som Östelens rika kulturliv och vackra landskap.

Välkommen till Lilla Fors!





Fritidshus på idylliskt läge

Lillaforsvägen 375-10, Degeberga

Det ligger ett lugn över Lilla Fors, det andas harmoni med en rofylld känsla. Huset nås genom vägar som går genom ett grönskande landskap, skir bokskog och utsikt över det böljande landskapet kring Degeberga backar omgärdat av stengärdsgårdar och betande djur. Möjligheterna är många och bara fantasin sätter gränserna.

Bostaden fördelar sig om fyra rum, varav två sovrum, som enkelt kan blir fler om så önskas, ett härligt sällskapsrum, kök och badrum.

Vackra brädgolv, synliga bjälkar och en enhetlig tilltalande stil genomsyrar hela huset. Den vackra glasverandan binder samman ute med inne. Att faktiskt kunna sitta ute, fastän vädret kanske inte riktigt tillåter det. Utemiljön är rogivande med flera uteplatser och med den grönskande bokskogen som närmaste granne. På det nybyggda trädäcket njuter man av eftermiddagens sol. På tomten finns även en byggnad med tillhörande trädgårdsförråd och ett extra gästrum om så önskas.



Trädgården erbjuder fruktträd, jordgubbsplantor, vinbär, pioner, vinranka, och skira ormbunkar.

Omgivningarna i Kyllingaröd inbjuder till vackra promenad- och vandringsstråk inpå knuten. Detta är en plats där man vill stanna och njuta av allt vad livet i ett fritidshus har att erbjuda.

Utgångspris

995 000 kr utgångspris

Antal rum

4 rum

Boarea

65 kvm

Tomt

1 317 kvm, Vacker trädgårdstomt

Ansvarig mäklare

Maria Sandberg



Rumsbeskrivning

Kök

Ett charmigt kök i lantlig stil (Ikea 2019), spis, fläkt, kyl, frys, vattenpump (2020) Goda förvaringsmöjligheter och fönster ut mot den grönskande kullen utanför.

Allrum

Öppen planlösning ihop med köket, vackra trägolv, kamin, franska dörrar ut mot trädgården. Här umgås man gärna alla tillsammans. Här finns matplats med plats för många runt bordet.

Sovrum

Med plats för dubbelsäng, vackra trägolv

Sovrum

Ett stort sovrum med plats för såväl sängar som skrivbord. Vackra trägolv och gott om plats till förvaring i de fyra garderoberna.

Allrum

Ett extra rum med plats för soffa och tv. Med en bäddsoffa blir det ett extra sovrum.

Badrum

Badrum med duschkabin, tvättmaskin, wc, kommod och fönster.











Bostadsfakta

"Lilla Fors" har allt man önskar av ett fritidshus, skogen, naturen, och närheten till lugnet! Detta fritidshuset har en bra planlösning med stort kök integrerat med allrummet. Vackra spröjsade dörrar öppnar upp mot grönskan.

Interiör

Antal rum: 4 st varav 2-3 sovrum
Boarea: 65 m², taxeringsinformation

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Kyllingaröd 7:20
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 613 000 kr varav byggnad 411 000 kr
(taxeringsvärdet är 220, Småhusenhet, bebyggd
avseende år 2021)
Värdeår: 1966
Tomt: Vacker trädgårdstomt
Samfällighet: vägförening

Byggnad

Byggnadstyp: 1-plansvilla
Byggnadsår: 1966,
Byggnadssätt:
Grund - Krypgrund, betongplatts
Fasad - Trä
Tak - Eternit
Stomme - Trä
Bjälklag - Trä
Utvändigt plåtarbete - Lackerad plåt
Uppvärmning: Luft/luft värmepump, kamin.
Ventilation: Självdrag
Vatten och avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp,
infiltrationsbädd.

Parkering: Plats för 2-3 bilar

Balkong/Uteplats: Trädäck
Övrigt: Förrådsbyggnad med möjlighet till övernattnig

Ekonomi

Driftskostnad: 18 680 kr/år.
El - 11 290 kr/år.
Uppvärmning - kr/år.
Vatten och avlopp - 600 kr/år.
Samfällighetsavgift - 700 kr/år.
Renhållning - 1 540 kr/år.
Sotning - 350 kr/år.
Snöröjning - kr/år.
Försäkring - 4 200 kr/år.

Elkostnaden är inkl uppvärmning.

Pantbrev: 664 000 kr, fördelat på 6 pantbrev.

Renoveringar under 2018-2021

2018 - Grävt ur grunden och byte av bjälklag, lagt in nya trägolv, , installerat frånluft för luftning av betongplatta i del av huset. På en av kortsidorna (södersida) finns ny isolering och fasadvägg/panelen är utbytt, även nytt fönster. Syllarna är bytta i vissa delar av huset.

2019 - Nytt kök (Ikea) öppnat upp till öppen planlösning, nya trägolv, målat innerväggar + tak. Fasaden utvändigt målad

2020 - Ny tvättmaskin

2021 - Ny luft/luft värmepump, altandäck kWh/m² och år.
Energiklass saknas för fritidshus

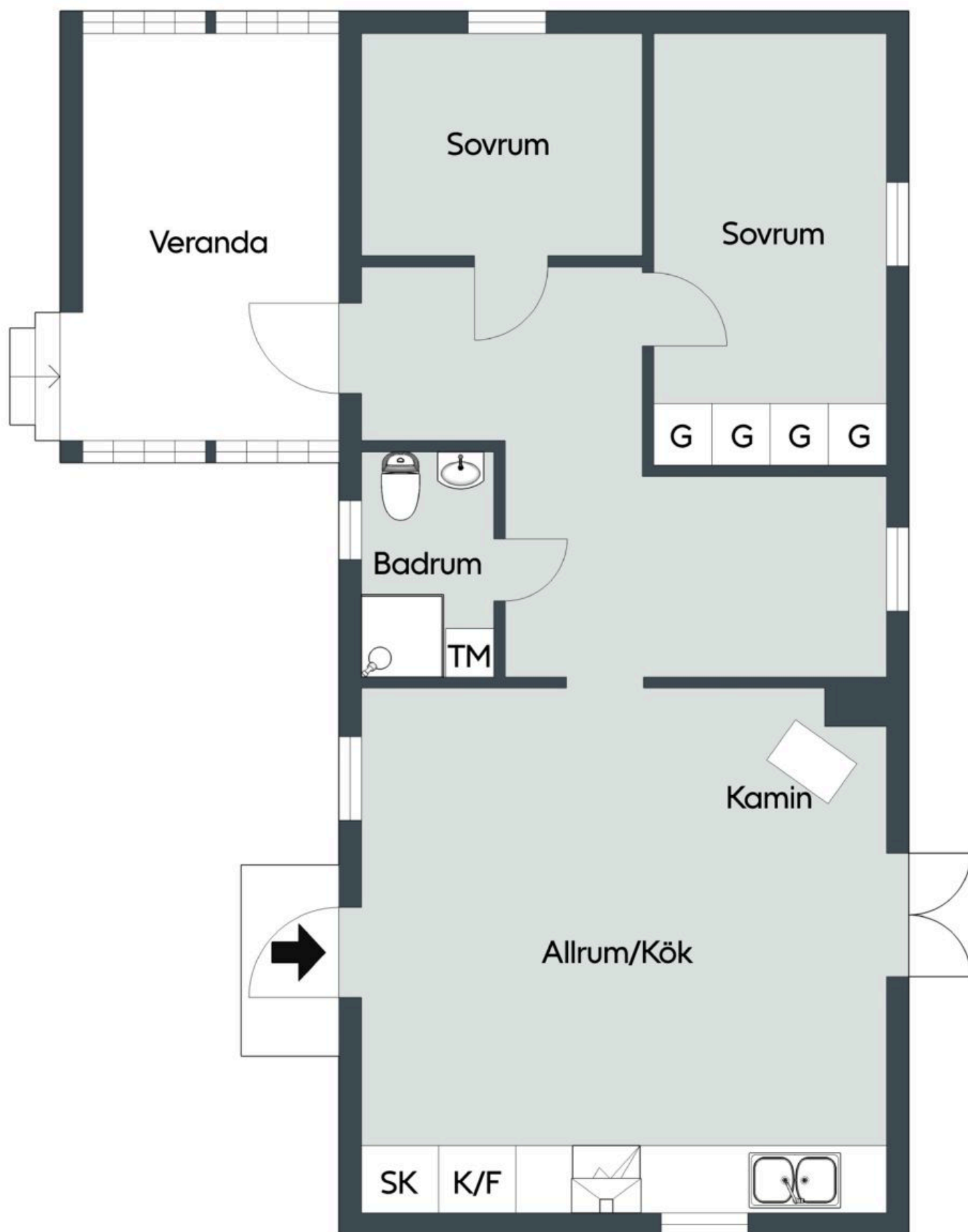
Allmänt

Tillträde: Enligt överenskommelse









RUM

M Ä K L A R B Y R Å

Köp av fastighet

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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 fastigheten 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 och eventuella byggnaders ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s 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 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 byggnader på fastigheten uppmanas köparen att själv eller via sakkunnig undersöka byggnaderna noggrant, men även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 och eventuella byggnaders ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Köparen måste 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. Att anlita sakkunnig är dock att rekommendera om man inte själv har särskild kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall 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. Finns det byggnader på fastigheten och byggnadsteknisk besiktning är aktuellt kan det vara bra att känna till att ofta innefattar inte en sådan besiktning vissa delar av byggnaden, såsom elinstallationer, vatten, avlopp, rökgångar mm, varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra ska ske före köpet, d v s 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 och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återopa 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång.

Säljarens 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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser

köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen.

Säljarens utfästelser

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

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren ansvarar inte för fastighetens skick eller för eventuella fel, men fastighetsmäklaren ska informera intressenter och köpare om sådant som kan vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som iakttagits, har kännedom om eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Avtalsfrihet 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.

Budgivning

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning. Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden

eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen. Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Spekulanter kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Spekulanter kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanter har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

Säljaren har fri provningsrätt

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren har fri provningsrätt.

Budförteckning

I varje förmedlingsuppdrag är mäklaren skyldig att upprätta en budförteckning med uppgifter om budgivarens namn, kontaktuppgifter, budets belopp, tidpunkten för när budet

lämnades och eventuella villkor för budet. Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts, senast vid tillträdet.

Information om sidoverksamhet

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, sk sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Om bostaden annonseras på Hemnet, utgår en indirekt ersättning till RUM Mäklarbyrå, beroende på annonspris, från Hemnet. Ersättningens storlek är inom ramen för vad lagen tillåter "endast obetydlig", och anses därmed inte vara "förtroenderubbande". Ersättningen från Hemnet är 30% av av publiceringsavgiften.

Skulle det förekomma annan form av sidoverksamhet informerar mäklaren om detta separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Mäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Penningtvättslagen ställer krav på mäklaren att uppnå kundkännedom om sina kunder. Av den anledningen måste mäklaren kontrollera såväl uppdragsgivarens som köparens identiteter, samt ställa frågott om syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. Kundkännedom avseende köparen måste uppnås före undertecknandet av överlåtelseavtal.



VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

Ansvarig mäklare

Maria Sandberg

Mobil: 0733-204078

E-post: maria@rummaklarbyra.se

RUM
M Ä K L A R B Y R Å