BÖKE

BÖKE 111





BÖKE

Lantligt läge i Böke med generös tomt!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Generös tomt om hela 3 672 kvm!
Fritt och lantligt läge omgivet av öppna fält och skog
Inglasat uterum och öppen altan i härligt sydvästläge
Insynsskyddad uteplats med sol stora delar av dagen

VÄLKOMMEN TILL BÖKE 111

En plats där det lantliga lugnet möter närheten till vardagens bekvämligheter!
Här erbjuds en generös bostad om hela 162 kvm boarea och ytterligare 64 kvm biarea, med 6 rum och kök och en planlösning som bjuder på fina möjligheter att skapa ett hem efter egna behov och önskemål. Här finns idag tre sovrum med möjlighet att disponera upp till fyra inklusive gästrum i källarplan, vilket gör bostaden till ett fint alternativ för såväl familjen som för dig som önskar gott om plats för hemmakontor, hobby eller gäster.
Den stora tomten ramas verkligen in vackert av öppna fält och skapar en härlig känsla av frihet och rymd. Kanske drömmer du om att skaffa egna höns, precis som nuvarande ägare, odla i trädgården eller bara njuta av ett lugnare tempo med naturen som närmaste granne- eller varför inte avnjuta en stund i den fina bastun som man låtit bygga 2020?
Här bor du med det lantliga läget som många drömmer om, samtidigt som Söderåkras samhälle, Torsås och Bergkvara finns inom bekvämt räckhåll. Även Kalmar med sitt breda utbud av shopping, restauranger och service nås smidigt.
Förhandsvisning kan komma att bli aktuellt,
Varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johanna Rathjen

070-422 58 65
johanna.rathjen@erikolsson.se

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN:

ENTREHALL
Generös och öppen hall som välkomnar med plats för avhängning och vidare passage till bostadens övriga rum.

VARDAGSRUM/ALLRUM
Trivsamt vardagsrum med utrymme för både soffgrupp och matgrupp. En naturlig plats att samlas med familj och vänner framför eldstaden!

KÖK
Köket är centralt placerat med plats för både matbord, matlagning och vardagens måltider.

SOVRUM
Sovrum med plats för både säng och förvaring finns.

GÄST-TOALETT
Toalett med egen wc och handfat.

TVÄTTSTUGA/GROVENTRÉ
Praktisk och väl tilltagen tvättstuga med groventré - en uppskattad funktion som underlättar vardagens bestyr och ger en smidig ingång efter exempelvis trädgårdsarbete. Belägen en halvtrappa ned från köket.

ÖVRE PLAN:

HALL/ALLRUM
På övre plan möts du av en hall med utrymme för en mindre allrumsdel vilket blir perfekt som en extra sällskapsyta, läshörna eller tv-hörna.

SOVRUM 1 & 2
Två generösa sovrum med flera möjliga användningsområden, exempelvis som sovrum, barnrum, master bedroom eller hemmakontor.

BADRUM
Helt nyrenoverat badrum med dusch, handdukstork, wc och kommod med dubbla handfat. Den fina våtrumsmattan ger rummet ett ombonat och stilrent uttryck. El-golvvärme finns.

KÄLLARPLAN:

HALL
Hall som leder vidare till källarplanets olika utrymmen.

RUM/GÄSTRUM
Ett extra rum med möjlighet att inreda som gästrum, likt idag eller efter egna behov!

PANNRUM
Praktiskt utrymme för husets tekniska installationer.

FÖRRÅD & MATKÄLLARE
Goda förvaringsmöjligheter erbjuds genom både förråd och separat matkällare. Egen utgång finns från källarplan.













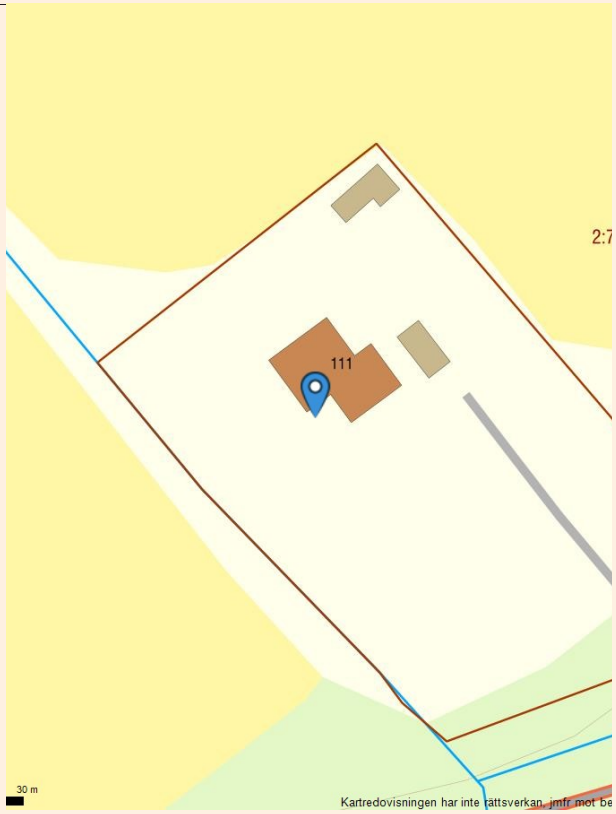








BÖKE 111


2:7
111
30 m
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot be



BOSTADEN

ADRESS:	Böke 111, 385 97 Söderåkra
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Torsås
OMRÅDE:	Böke
ANTAL RUM:	6 rum varav 3-4 sovrum
STORLEK:	162 kvm, biarea 64 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla med källare och delvis torpargrund
TOMT:	3 672 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Böke 2:7
DRIFTSKOSTNADER:	ca 46 000 kr/år (uppvärmning: 28 000 kr/år, sotning: 1 500 kr/år, renhållning: 3 500 kr/år, försäkring: 8 500 kr/år, övrigt: 4 500 kr/år) Övrigt: Avser slamtömning 1 ggr/år 2500 kr samt ved 2000 kr. Kostnad för uppvärmning avser el inklusive uppvärmning och hushållsel. Driftkostnaden kan komma att variera beroende på årstid, förbrukning, antal personer i hushållet samt val av leverantörer.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	6 098 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Katarina Björk, Torgny Palmkvist, Torgny Palmkvist

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1939
TAXERINGSVÄRDE:	813 000 kr varav byggnadsvärde 646 000 kr, värdeår 1947, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 275 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Förmån: Officialservitut Väg, 08-SÖD-1021.1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, 0834IM-08/24091.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-21
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	101 (kWh/kvm och år)
GRUNDLÄGGNING:	Källare samt torpargrund
STOMME:	Trä
FASAD:	Kalksten och träpanel
FÖNSTER:	2-glas kopplade bågar samt enstaka isolerglas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Enskilt vatten året om, djupborrad brunn. Enskilt avlopp, stenkista (infiltration saknas).
UPPVÄRMNING:	Vattenburet system, bergvärme samt kompletterande eldstad
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Från köket nås en härlig uteplats med ett större inglasat uterum med öppen spis, i direkt anslutning till en öppen altan. Här väntar ett fint sydvästläge med sol under större delen av dagen och ett fritt, insynsskyddat läge. En perfekt plats att njuta av såväl långa sommardagar som avkopplande stunder under årets övriga årstider.
RENOVERINGAR:	2026 Nytt badrum Från 2019-2026: Nya VA rör från badrum övre plan ner till källaren Nybyggd vedeldad bastu på tomten (2020) Målat om garagets fasad Målat om vindskivor Fönster renoverade Ny bastu Nytt tyg på fönstermarkiser Byggt hönsgård samt isolerat hönshus Ny luft/luftvärmepump Nytt underredet altan Ny diskmaskin och spisfläkt kök Ny tvättmaskin

	Ny plåt vid källardörr Ytskikt löpande Servat och bytt sekundärsida av bergvärmepump nyligen 2007 Installation av bergvärme
INTERNET/TV:	Fiber finns installerat och klart.
PARKERING:	Gott om parkeringsmöjligheter på den egna tomten med plats för flera bilar. Till fastigheten hör även ett garage med plats för en bil.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Garage, inglasat uterum, vedeldad bastu, uthus och hönshus.



erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken 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. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 ska 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. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och 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 åbe ropa 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, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. 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 åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Kaggensgatan 28 39232 Kalmar 0480-98 93 51 mail@erikolsson.se