

BÄCKETORP 510



Erik Olsson



Lantlig idyll på
kulle, omgiven av
åkrar och
naturskön ro

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Flexibelt boende
Nyrenoverade hus
Vedspisar i båda husen
Modern tillbyggnad

VÄLKOMMEN TILL BÄCKETORP 510

Välkommen till Bäcketorp 510 – en lantlig idyll där charm, historia och modern komfort möts. Här finner du en vackert renoverad huvudbyggnad om 110 kvm (4 RoK), med bevarade originaldetaljer och tre fungerande eldstäder – däribland en imponerande vedspis som pryder köket. Den låga takhöjden ger en hemtrevlig känsla, och verandan med spröjsade fönster bjuder på utsikt över natur och solnedgångar.

Köket är stilrent och fullt utrustat, och badrummet är smakfullt renoverat med hög standard.

Fastigheten erbjuder en aktiv livsstil med närhet till sjön Sottern – där du kan hyra båtplats, bada eller fiska – samt närhet till skog för svamp- och bärplockning. Möjlighet finns även att arrendera betesmark.

Utöver huvudbyggnaden finns ett nyrenoverat gästhus (2 RoK) med kök och badrum – perfekt för gäster eller uthyrning. Ett delvis inrett magasin rymmer stall för två hästar, verkstad och förråd. Båda husen ligger vackert på en kulle, omgivna av fält, syrenhäck och en ståtlig lönn vid infarten. Med ny väganslutning når du smidigt Örebro. På Bäcketorp 510 får du inte bara ett hem – du får ett liv nära natur, sjö och stillhet. Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Karl-Albin Larsson

073-362 57 06
karlalbin.larsson@erikolsson.se

Erik Olsson



STORA HUSET

HALL

Välkomna till den ljusa hall med spröjsade dubbeldörrar, här finns plats för avhängning. Tapetserade väggar och trägolv.

KÖK

Charmigt lantkök med matplats och en vacker vedspis som skapar en hemtrevlig känsla. Tapetserade väggar kombineras med klassisk panel, medan golvet i trä och tegel förstärker den genuina och rustika atmosfären. Maskinell utrustning i form av fläkt, häll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl/frys.

VARDAGSRUM

Tapetserade väggar i en varm grön ton samt kilsågat furugolv. Kakelugn (ej eldningsbar idag)

BADRUM

Smakfullt inrett badrum med handfat med kommod, spegel, handdukstork, badkar, tvättmaskin, tvättho med arbetsbänk. Väggarna har kakel och grön pärlspont samt klinkergolv.

SOVRUM

Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Braskamin som sprider värme och en härlig mysfaktor. Tapetserade väggar och trägolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Vita väggar med fondvägg och trägolv.

VERANDA

Fantastisk veranda med dubbeldörr som vetter ut mot altanen i västerläge. Tapetserade väggar och kilsågat furugolv.

ALTAN

Generös insynsskyddad yta. Plats för matgrupp och sittgrupp.

KÄLLARE

Källare nås utifrån och innehållande varmvattenberedare filter, svalt förvaringsutrymme året runt. Frysbox.

VEDFÖRRÅD

På östra gaveln finns ett vedförråd.

LILLA HUSET

HALL

Ny vit pardörr (ytterdörr). Panel på väggar. Litet förråd under trappen till övervåningen. Nylagt grangolv. Portal in till kök och dörr till vardagsrum.

VARDAGSRUM

Slipat furugolv. Original innertak målat med linoljefärg. Original spröjsade fönster med innerfönster (renoveringsbehov). Väggar med lumpapp målade med grön äggoljetempera. Murspis. Original profilerade dörrar till hall och kök på vardera sida om murspisen. Luft-luftvärmepump.

KÖK

Ursprungligt kök med vedspis och originalgolv av kilsågad furu. Öppning/portal till nya köksdelen innehållande matlagningsdel med nytt IKEA-kök (grönt). Sandfärgat klinkers på golvet. Bänkskiva i ljus laminat (träfärgad) och vitt kakel ovanför arbetsytor samt tapet på väggar. Original spröjsat fönster i gamla köksdelen (renoveringsbehov). Kopplat tvåglasfönster med fuskspröjs i nya köket.

BADRUM

Ingång via originaldörr från köket. Vita våtrumsskivor på väggarna samt linoljemålad grön panel. Beige/sandfärgat klinkers på golvet med golvvärme (el). Svängbar duschvägg med metallprofil, handfat med kommod, wc & varmvattenberedare. Plats för tvättmaskin.

ÖVERVÅNING

Ett rum med öppen spis i mitten. Öppet tillnock med synliga bjälkar / takstolar. Vitmålat trätak (limfärg). Gavlarna ljusgrön tapet. Nya fönster. Grangolv, ursprungligt samt kompletterat med nya. Förberett för platsbyggd garderob.

KÄLLARE

Källare under hela huset. Ingång från gavel. Väggar i granitblock. Stampat jordgolv. Bra som förvaring till rotfrukter eller inred till vinkällare.

MAGASINET

Innehåller enkelt stall, hönshus, arbetsbod, förvaringsutrymme, övervåning som kan användas till förvaring eller inredas till festlokal.















ADRESS:	Bäcketorp 510, 69792 Pålsboda
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 950 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Hallsberg
ANTAL RUM:	4 rum varav 2 sovrum
STORLEK:	110 kvm, biarea 78 kvm (säljarens information)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	2 796 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETS BET:	Bäcketorp 1:16
DRIFTSKOSTNADER:	ca 33 364 kr/år (uppvärmning: 23 000 kr/år, va: 1 800 kr/år, sotning: 2 724 kr/år, försäkring: 5 840 kr/år) Uppvärmning och hushållsel är sammanslagna till en post och inkluderar även laddning av elbil.
FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:	9 878 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Åsa Katarina Dagerhäll



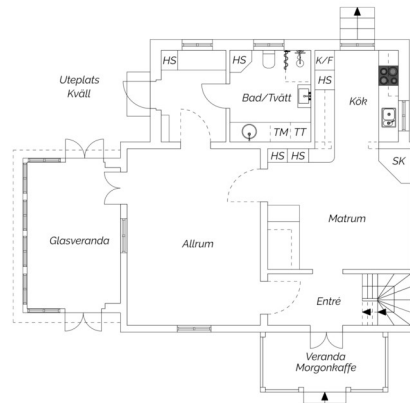
BYGGÅR:	1909
TAXERINGSVÄRDE:	1 317 000 kr varav byggnadsvärde 1 047 000 kr, värdeår 1952, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 389 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Hallsberg sörberg ga:2 ändamål: Vägar
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	None
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	ica
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund & källare
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas
YTERTAK:	Tegel och plåt (tillbyggnaden)
VA:	3-kammarbrunn med infiltrationsbädd. Djupborrad brunn.
UPPVÄRMNING:	Direktverkande el. Luftvärmepump installerad 2023.
VENTILATION:	Självdrag
UTEPLATS:	Stora huset har plats för utemöbler på den grusade ytan framför entrén i söderläge samt altan i västerläge. Lilla huset plattlagd uteplats i västerläge med kvällssol.
INTERNET/TV:	Telia öppet fiber kan beställas och bekostas av köpare (dock senast 1/7)
PARKERING:	Parkering på uppfart



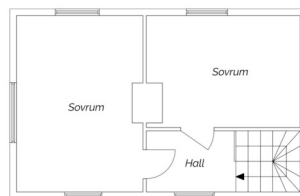




PLANRITNING STORA HUSET



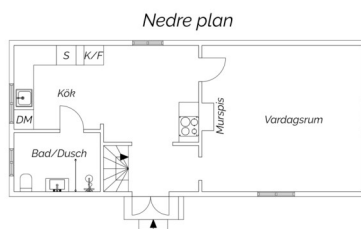
PLANRITNING STORA HUSET



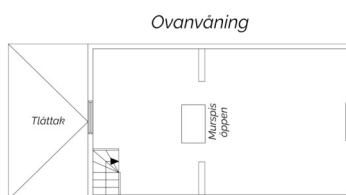
Erik Olsson

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

PLANRITNING LILLA HUSET



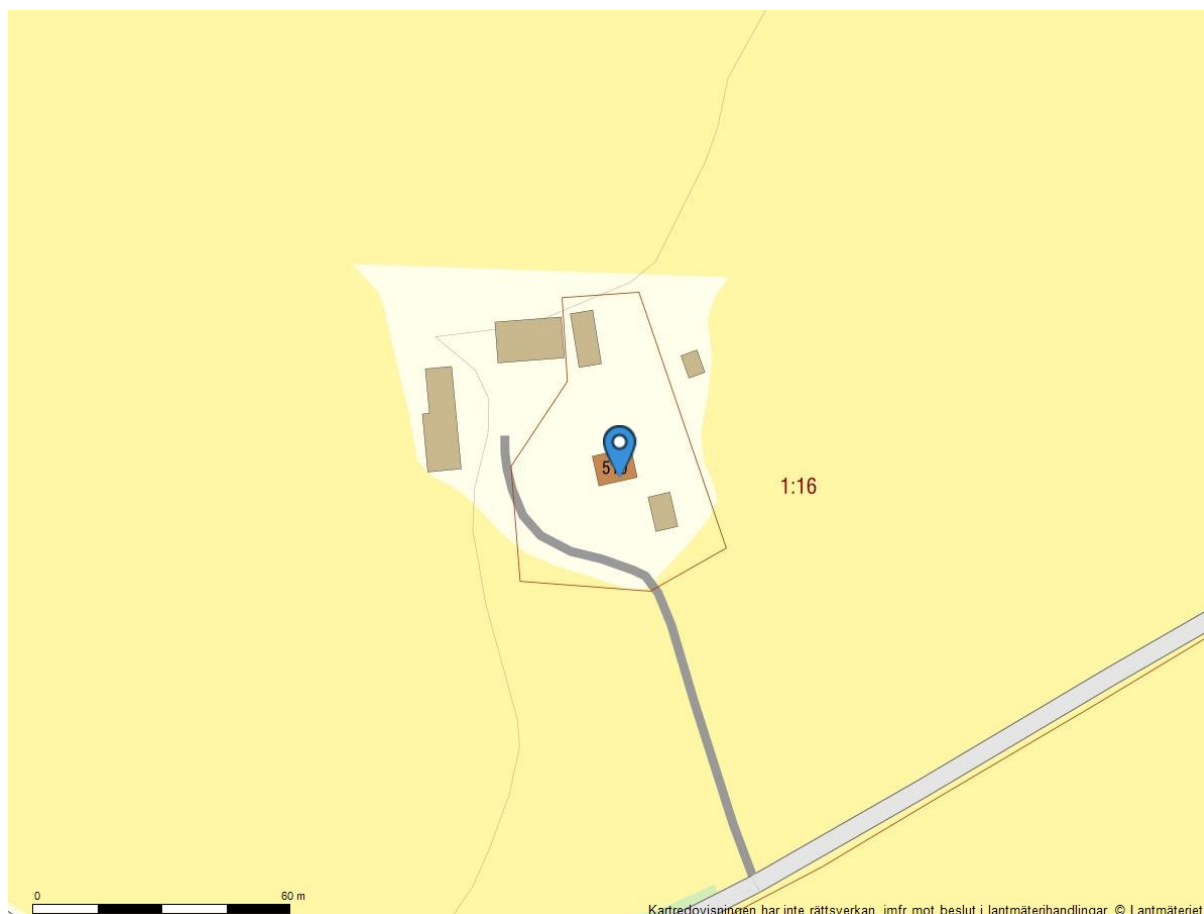
PLANRITNING LILLA HUSET



Erik Olsson

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

FASTIGHETSKARTA



Erik Olsson

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







Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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.

ÅGARANDELAR 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 skalentig. 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 felet 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 vindstrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, 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 "föväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

VIKTIG INFORMATION

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 omfattning 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 åberopa 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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 upplysningskyldighet 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 ersättningsningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

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

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. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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 utsatta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostads-marknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se