

KÄRRÅSVÄGEN 30

JÄDERFORS



Erik Olsson



JÄDERFORS

Renoverad villa i Jäderfors med tomt mot skogen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyrenoverat kök 2024
Stor hall med klinker
Stort badrum med tvättmöjligheter
Sociala ytor

VÄLKOMMEN TILL KÄRRÅSVÄGEN 30

Välkommen till Kärråsvägen 30 ? ett charmigt och renoverat hem som erbjuder det bästa av två världar: närheten till Jäderfors bekvämligheter och en rofylld lantlig känsla.

Här möts du av ett hem som fördelar sig på 170 kvm och två välplanerade plan, perfekt för den som söker en rymlig och bekväm villa i naturskön miljö. Entréplanet öppnar upp med en ljus och inbjudande hall med generöst utrymme för förvaring. Härifrån leds du vidare till ett kök som renoverades 2024 i en lantlig stil, där tidlös charm möter moderna bekvämligheter. Köket ligger i direkt anslutning till ett kontor som även kan användas som sovrum och ett mysigt uterum med utsikt över baksidan ? den perfekta platsen för avkoppling. Vardagsrummet, som också ligger på entréplan, bjuder på ett rymligt och välkomnande utrymme med en härlig kamin som sprider både värme och stämning. Entréplanets badrum, renoverat 2020, håller hög standard och erbjuder en fräsch och modern atmosfär. Övre plan rymmer ett stort allrum med ytterligare en kamin, idealiskt för gemenskap eller som ett extra sovrum vid behov. Här finns också två rymliga sovrum och ett praktiskt badrum, vilket gör övervåningen till en perfekt privat sfär. Den stora tomten gränsar mot



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Synnöve Jemt

073-354 01 93
synnove.jemt@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉPLAN**HALL**

Ljus och välkomnande hall med praktisk klinker på golvet och vit panel som klär väggarna. Här finns gott om plats både för avhängning samt förvaring i andra möbler om så önskas. Elburen golvvärme.

KÖK

Under 2024 har köket renoverats till den fina standard som det erbjuder idag. Här finner du ett lantligt kök som passar väl in i det charmiga huset. Utrustat med håll, ugn, fläkt, integrerad mikro, integrerad kyl, integrerad frys och en praktisk köksö för extra arbetsyta.

VARDAGSRUM

Stort och rymligt vardagsrum med fint ljusinsläpp. Här inryms både soffgrupp och matbord eller andra möbler efter önskemål. Dessutom finns här en kamin för extra mysfaktor på det kallare halvåret.

KONTOR

Detta rum används idag som kontor och kan med fördel även användas som sovrum eller annat efter behov. Här ifrån når du ut till det härliga uterummet på baksidan av huset.

BADRUM

Under 2020 renoverades detta badrum. Här finns tvättmöjligheter med tvättmaskin och torktumlare samt extra förvaring i ett skåp. Utöver detta är badrummet utrustat med WC, dusch, kommod, spegel och elburen golvvärme.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Rymligt allrum med gott om plats för soffgrupp och andre möbler efter önskemål. Detta rum skulle med fördel kunna delas av för att skapa

ytterligare ett sovrum om behovet finns.

SOVRUM

Rymligt sovrum med plats för fullstor säng om så önskas. Här finns förvaring i två garderober. Ytskikten målade under 2024.

SOVRUM

Även detta sovrum är rymligt och har förvaring i flera garderober.

BADRUM

Funktionellt badrum utrustat med WC, kommod och badkar.



KÄRRÄSVÄGEN 30

























ADRESS:	Kärråsvägen 30, 81191 Sandviken
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 200 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Sandviken
OMRÅDE:	Jäderfors
ANTAL RUM:	5 rum varav 3-4 sovrum
STORLEK:	170 kvm (taxeringsinformation)
TOMT:	1 323 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Backberg 7:27
DRIFTSKOSTNADER:	ca 52 782 kr/år (el: 32 240 kr/år, va: 8 021 kr/år, sotning: 1 500 kr/år, väg/samfällighet: 1 800 kr/år, försäkring: 9 221 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad på 20 291 kr i årskostnad plus 18 849 kWh (Bixia, fast pris 0,65 kr per kWh) för hushållsel inkl. uppvärmning, 79 m3 för vatten och avlopp samt enligt säljarens uppgifter för villaförsäkring och avgift till samfälligheten, vilken inkluderar skottning av allmänna vägar i byn. 400 kr av dessa 1800 avser åbyvattning som kan nyttjas för att vattna tomten. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	9 142 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Carin Elisabeth Murhagen Sjöstrand, Malin Amanda Greta Åsbrink

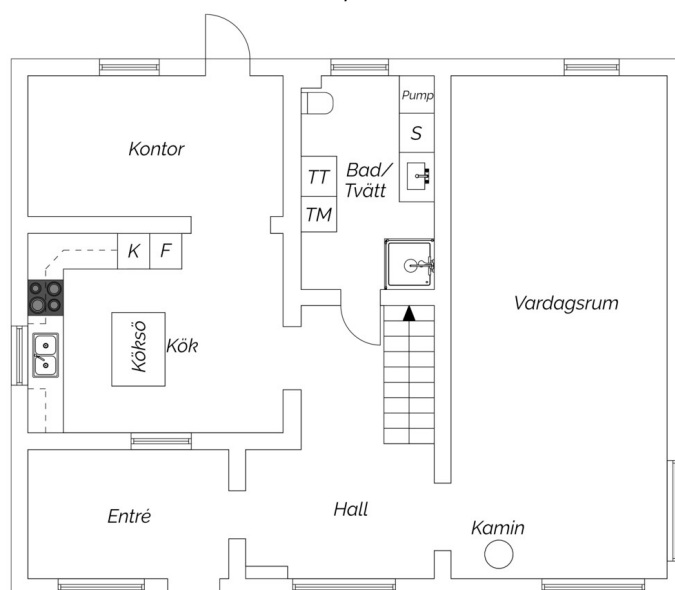
BYGGÅR:	1920
TAXERINGSVÄRDE:	1 219 000 kr varav byggnadsvärde 1 015 000 kr, värdeår 1951, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 700 000 kr
SERVITUT, GA,	Gemensamhetsanläggning: Sandviken Backberg GA:3
SAMFÄLLIGHETER, ETC:	ändamål: Vägar Nyttjanderätt Damm Mm
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-17
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	125 (kWh/kvm och år)
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
PLANBESTÄMMELSER:	Vattenskyddsområde (2015-11-02) Vattenskyddsområde (1969-06-02)
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas & 3-glas
YTTERTAK:	Plåt
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Direkt el, luftvärmepump, pelletskamin och braskamin
VENTILATION:	Uteluftsventiler/Freshventiler och självdrag.
UTEPLATS:	Altan/veranda om 20 kvm med kvällssol
RENOVERINGAR:	2019 - Målning/tapetsering inre hall nere 2019 - Byggt staket 2020 - Byggt gungställning med rutschkana 2020 - Total renovering av badrum (RiBygg) 2021 - Ny lekstuga samt ommålning av bastu 2022 - Ny luftvärmepump (Årsunda rör) 2022 - Målning/nya trägolv vardagsrum & sovrum uppe 2023 - Nya fönster och altandörrar. Utbyte av viss panel och vindskivor + vindplåt samt ommålning av hela huset (Gästrike Byggservice) 2023 - Installation av elbilsaddare (El & kraft) 2024 - Målning alla rum uppe, nere samt nytt laminatgolv i kontor nere samt inre hall 2024 - Köksrenovering (El & kraft, BS Entreprenad & Wiks rör) 2024 - Målning innertak samt nya lister
	PLANER OCH MARKREGLERINGAR
	GRUNDVATTENSKYDD ENL 2:64 VL

INTERNET/TV:
PARKERING:

Vattenskyddsområde
Status: Avregistrerad
Akt: 21-GXVI:12
Senaste ändring: 2015-12-17
ANDEL I SAMFÄLLIGHET
Inga andelar i samfällighet hittades.
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING
SANDVIKEN BACKBERG GA:3 (Vägar)
RÄTTIGHETER
Inga rättigheter hittades.
TV & BREDBAND
Fiber via Sandnet
PARKERING
Garage & uppfart
Fiber via Sandnet
Garage & uppfart

PLANRITNING

Entréplan

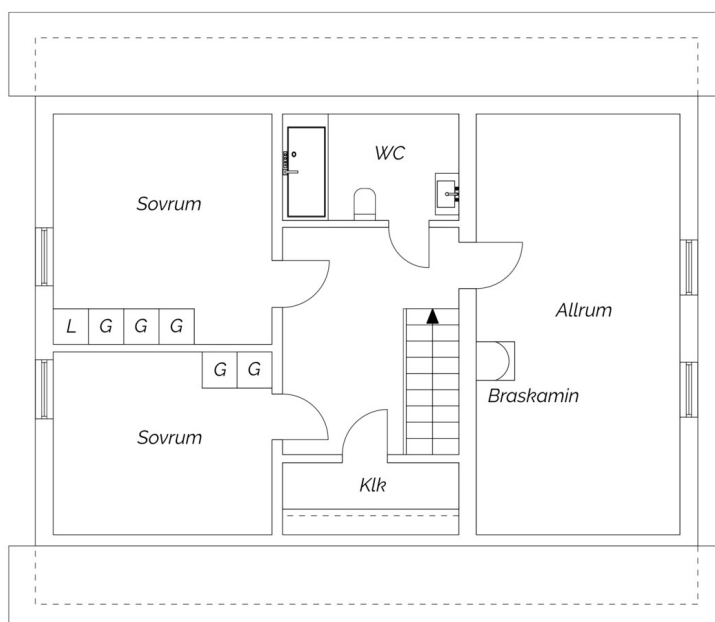


Erik Olsson

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

PLANRITNING

Övre plan



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 pre senterats 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 boendekostnads kalkyl 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 om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna 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 överlämnas 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 över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas 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, kryppgrunder 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

VIKTIG INFORMATION

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. besiktningsman 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 återropa 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 beakta 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 återropa 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 återropas 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 under-tecknande 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 ersättningar 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesda-tum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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 konkurrensutsätta 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. Mäklarfirmataget 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.

Erik Olsson

Storgatan 19 81134 Sandviken 077 155 10 00 mail@erikolsson.se