

VASSMOLÖSA

KULLTORP 115



Erik Olsson



VASSMOLÖSA

Charmig fastighet med stora möjligheter!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bostadshus ca 230 kvm
Pampigt
Välkomnande exteriör
Välskött

VÄLKOMMEN TILL KULLTORP 115

Herrgårdsliknande ståtlig byggnad anno 1874 som andas karaktär och historia!

På den rymliga tomten på ca 8200 kvm hittar vi två charmiga och användbara uthus, ett gästhus på baksidan (byggt 2012) och den pampiga bostadsbyggnaden på 230 kvm boarea som också erbjuder ett fantastiskt poolområde på baksidan med utsikt över åkrarna.

En välskött fastighet med den lantliga charmen och lugnet samtidigt praktisk planlösning och endast ca 15 min in till Kalmar.

För er som söker ni ett boende som verkligen skiljer sig från mängden.

Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Patrik Forsgren

070-284 65 20
patrik.forsgren@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉHALL

Genom den charmiga ytterdörren så kommer vi in till en centralt placerad och pampig entréhall med plats för avhängning och trappa upp till det övre planet. Vacker fiskbensparkett som letar sig vidare in i huset.

MATSAL

Till höger hittar vi en rymlig matsalsdel med fiskbensparkett och en vacker kakelugn som värmer gott på vinterhalvåret. Det finns en inre del av rummet som idag inreds med mindre soffgrupp där man skulle kunna skapa ett femte sovrum om nästa ägare skulle önska!

DUSCHRUM

Vidare genom detta rum så hittar vi en praktisk toalett med WC, tvättställ och förberett för installation av dusch.

KÖK

Köket är rymligt och väldigt härligt med matplats som erbjuder underbar utsikt mot husets baksida! Köket går i grått med laminatbänkskiva och moderna vitvaror i form av diskmaskin, kyl, frys, indygnadsugn och -mikro. Trevligt med utgång till baksidans altandäck med härliga ytor för umgänge.

GROVENTRÉ

Vi hittar även en groventré mot baksidan med bra avhängning, klädvård och tvättmöjligheter.

VARDAGSRUM

I anslutning till köket ligger även ett mysigt vardagsrum med fiskbensparkett och en värmande eldstad med insats. Gott om sociala ytor för hela släkten!

ÖVRE HALL

Vi kommer upp till ett övre plan med en övre hall tidstypiska plankgolv och utgång till en härlig balkong. Från den övre hallen hittar vi även vindstrappan upp den oinredda vinden med ytterligare möjligheter för nästa ägare! Här skulle ytterligare boyta kunna inredas!

BADRUM

Badrummet uppe är rymligt, kaklat och utrustad med badkar, WC, handfat och ett separat duschutrymme.

KONTOR

På vägen in till två av sovrummen hittar vi ett praktiskt kontor med fint utsikt.

SOVRUM 1

Från kontoret hittar vi ett mindre sovrum som kanske fungerar bäst som gästrum eller barnrum. Fina plankgolv.

SOVRUM 2

Det största och härligaste sovrummet tack vare den otroliga kakelugn som inreder rummet! Lägg till samma fina plankgolv, hel garderobsvägg och en rogivande utsikt över åkrarna!

SOVRUM 3 & 4

I andra änden av planet hittar vi två bra sovrum varav det ena något större men båda med garderob och fint fiskbensparkettgolv.



Sociala ytor med charmiga detaljer

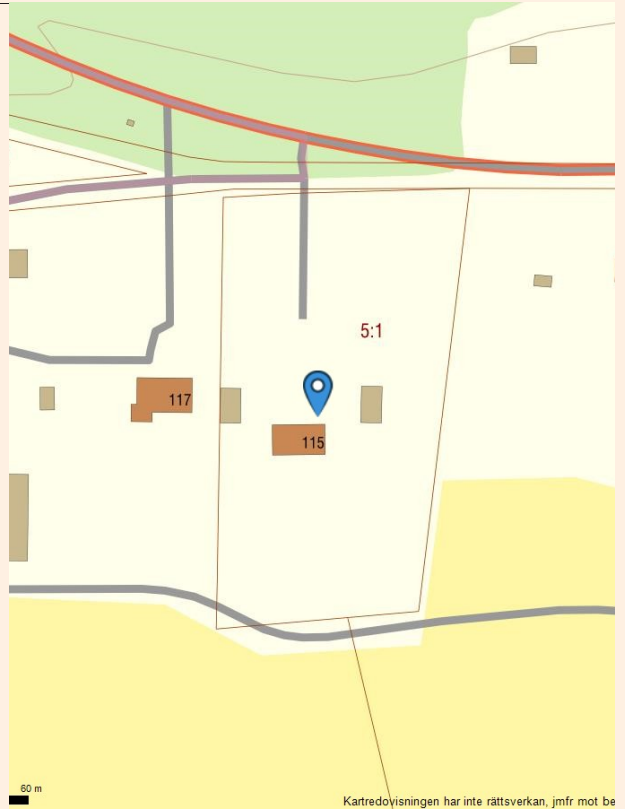












Granne med åkrarna



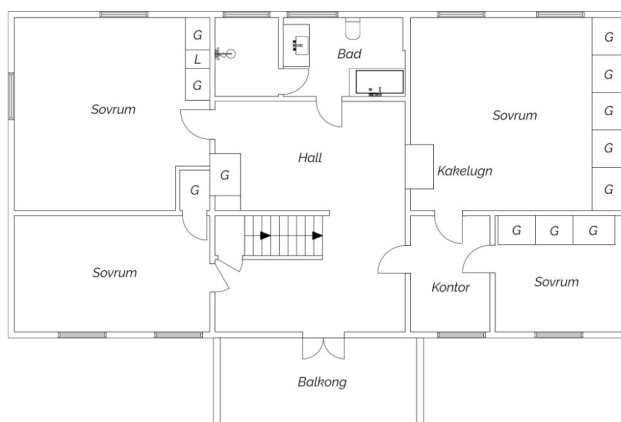
ADRESS:	Kulltorp 115, 38891 Vassmolösa
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 595 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kalmar
OMRÅDE:	Vassmolösa
ANTAL RUM:	6 rum varav 4-5 sovrum
STORLEK:	230 kvm, biarea 5 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	2-plansvilla
TOMT:	8 240 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Kulltorp 5:1
DRIFTSKOSTNADER:	ca 74 226 kr/år (el: 64 326 kr/år, va: 6 881 kr/år, renhållning: 3 019 kr/år) Driftskostnaderna inkluderar 3 byggnader som hålls uppvärmda då gästhuset bebotts permanent av en släkting till säljaren. Nuvarande ägare har inte heller eldat så mycket som man skulle kunna göra för att spara in på elkostnader.
FASTIGHETSAVGIFT/	9 287 kr/år
SKATT:	
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

BYGGÅR:	1874
TAXERINGSVÄRDE:	1 814 000 kr varav byggnadsvärde 1 364 000 kr, värdeår 1937, taxeringsår 2021
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 650 000 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-03-10
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	99 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Vattenskyddsområde
GRUNDLÄGGNING:	Torpargrund samt mindre källardel
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas
YTTERTAK:	Tegel
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme och kakelugnar
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	Ca 2000 - Yttertak renoverat enligt uppgift från föregående ägare. 2008 - Renovering av badrum uppe och nere. 2010 - Nytt altandäck. 2012 - Byggt gäststuga och carport. 2015 - Uthus på östra sidan renoverat och inrett som hobbyrum. Både östra och västra stugan ommålad utvändigt. 2022 - Renoverat kök med nytt golv, tapeter samt målning. Bostadshuset ommålat, balkongräcke och takstege installerad.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Östra uthuset inredd delvis som hobbyrum med isolering, egen eldstad samt sovloft. Här finns även kallförråd samt en vidbyggd carport. Västra stugan har också en äldre karaktär med breda plankgolv och charmiga balkar. Denna byggnad används endast som förråd idag men fina möjligheter då även vinden erbjuder gott om plats. Gästhuset som byggdes 2012 uppskattas till ca 60 kvm med egen mulltoa. Egen luftvärmepump samt elradiatorer som uppvärmning.

ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Välj med omsorg

Det är viktigt att välja mäklare med största omsorg. Vi finns här för att svara på alla frågor om dagens bostadsmarknad och hur man kan tänka för att öka sina chanser för en lyckad bostadsaffär.

Kontakta din lokala mäklare för att ta reda på hur du kan göra en riktigt god affär.

0771-551 000

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. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet kan försäka sina kunder. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i Fastighetsmäklarförbundet. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "bostad" och "fastighet" en friköpt fastighet.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart brukar således understiga accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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, tex. 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

Ägarandelarna för den nya bostaden kan få stora skattekonsekvenser om du som köpare har uppskov med kapitalvinst för en bostad som du tidigare sålt. De ägarandelar som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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 skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREAN

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

Fastighetsskatten har till stor del ersatts med en kommunal avgift. För småhusfastigheter med en färdigbyggd bostadsbyggnad på tomten är avgiften maximerad till ett belopp som justeras årligen. Om 0,75 % av totalt taxeringsvärdet för mark och byggnader ger en lägre avgift, ska det användas i stället. 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. För småhusfastigheter med flera, eller nybyggda bostadsbyggnader gäller andra regler som beskrivs i Skatteverkets Skv 296. Där informeras även om fastighetsskatten för småhus under uppförande, obebyggda tomter och arrendetomter.

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 överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående 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 enlighet 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 uppmärksamats 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 objektsbeskrivningen 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, 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 skorstenstock. 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. 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 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 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 återopa 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 säljansvarsförsäkring (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. 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 denne har vetskap om och som kö-

paren 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 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 återopas av köparen.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

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, varför 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 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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 Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsatta 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.

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

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