



Frötuna Rättarbostad 264



LEJONS MÄKLARI



























Frötuna Rättarbostad 264

Charmigt Gårdskomplex Till Salu:

Perfekt För Familjer och Hästentusiaster

Välkommen till denna unika fastighet som är en lantlig idyll. På denna vackra gård hittar du allt du behöver för att skapa ditt drömboende. Fastigheten består av flera byggnader med varierande användningsområden och stor charm.

Rättarbostaden: Ett Flexibelt Boendeanternativ

Rättarbostaden erbjuder cirka 240 kvm boyta och är uppdelad i två lägenheter, vilket gör den perfekt för uthyrning eller flerfamiljsboende.

Lägenhet A: 120 kvm, 2 rum och kök med en stor möblerbar hall. Badrum med dusch på övervåningen. Här finns även flera oinredda kattvindrar som kan användas för extra förvaring eller inredas efter behov.

Lägenhet B: 120 kvm, 3 rum och kök, stor möblerbar hall och badrum med badkar på övervåningen. Denna lägenhet har även en egen altan och flera kattvindrar för extra förvaring.

Trädgårdsmästarbostaden: Charmig Sommaridyll

Denna bostad på ca 150-165 kvm erbjuder 5 rum och kök samt en oinredd vind. Perfekt som sommarbostad med enklare standard. Trädgårdsmästarbostaden inte har godkänt avlopp.

Uppvärmning via elradiatorer.

WC med mulltoa och tillgång till vatten.

Ekonomibyggnader och Jordkällare

På gården finns tre ekonomibyggnader i varierande standard samt en jordkällare, vilket ger gott om utrymme för förvaring och verksamhet.

Kvarnstallet: Perfekt För Hästhållning

Stallet har 5 boxar i olika storlekar samt en lösdrikt på gaveln, direkt ansluten till betesmarkerna. Samtliga beten är utrustade med vattenkoppar med framdragat vatten, vilket gör det enkelt att sköta hästarna.

Gården är under avstyckning och arealen uppskattas uppgå till ca 5 hektar. Avstyckningen beräknas vara färdigställd inom ca 10 månader. Se bifogad skiss för tilltänkt avstyckning.

Hör gärna av dig om du har fler frågor eller vill boka en visning med Erik Lejon!



Information om bostaden

Utgångspris: 4 995 000 kr

Bostadstyp: Gård

Areal: Åker: 22 ha, bete: 27 ha, övrigt: 9 ha

Areal totalt: 58 ha

Byggår: 1909

Taxeringsvärde: 7 574 000 kr

Pantbrev: 17 306 000 kr

Fastighetsbeteckning: Frötuna 1:8

Adress: Frötuna Rättarbostad 264,

732 72 Fellingsbro

Intäkterna för lägenheterna uppgår till 15 000 kr per månad eller 7500 kr vardera per lägenhet i kallhyra. Bägge lägenheterna är tillgängliga från 1 oktober 2024.

EU-stöd finns att söka för åker och betesmark om ca 2000 kr/ha åker och ca 1100 kr/ha bete.

Servitut etc.

Gemensamhetsanläggning: Lindesberg

Oppboga GA:1. Förmån: Officialservitut

Avlopp, 18-FEL-1474.1. Förmån:

Officialservitut Vattenledning, 1885-1194.1

Förmån: Officialservitut Väg (Litt V1), 18-

FEL-1474.3. Förmån: Officialservitut Väg (Litt V4), 18-FEL-1474.6. Last: Ledningsrätt

Starkström, 1885-284.1. Last: Ledningsrätt

Starkström, 1885-96/61.1. Last:

Officialservitut Elektriska Ledningar,

1885-1224.1. Last: Officialservitut

Elektriska Ledningar, 1885-1224.2

Last: Officialservitut Kraftverksrörelse, 18-

FEL-1474.2. Last: Officialservitut Väg (Litt

V2 Och V3), 18-FEL-1474.4

Stora renoveringar:

Vattenburet värmesystem med luft/vatten-värmepump (installerad 2022, begagnad vid installation).

Avlopp via ett nytt minireningsverk (installerat 2022).

Nytt golv på nedervåningen i Lägenhet A (2022).

Nya avloppsledningar under hela huset (2018).

Gemensamma Uppvärmnings- och Renhållningskostnader

Gården har ett gemensamt abonnemang för uppvärmning och renhållning, vilket innebär att specifika kostnader inte kan anges. En schablonkostnad kan eventuellt användas som referens.

Gården är under avstyckning och arealen uppskattas uppgå till ca 5 hektar. Avstyckningen beräknas vara färdigställd inom ca 10 månader. Se bifogad skiss för tilltänkt avstyckning.

Erik Lejon



Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke.

Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och utbildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Namn 070-9992990

erik@lejons.se



Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!



Viktig information

FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte genomförts. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. Lejons använder sig vanligtvis av en öppen budgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämnar en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan att köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

TILLTRÄDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målsnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



Lejons Mäkleri AB
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro
019-183070
Info@lejons.se
www.lejons.se

