



, Hedemora

## Prärievägen 2

# Välkommen till Prärievägen 2 , Hedemora

Välkommen till detta charmiga fritidshus i natursköna Ängelsfors, Långshyttan i Hedemora kommun.

Huset är uppfört 2008 och erbjuder en smart planlösning med en kombination av modern komfort och rustik charm. Här finns ett stort, öppet allrum med köksdel och mysig vedkamin som skapar en inbjudande atmosfär, perfekt för både vardagsmys och sociala tillställningar.

Varmt välkomna!

**Utgångspris** 1 195 000 kr  
**Antal rum** 2 varav 1 sovrum  
**Byggnadsår** 2008  
**Boarea** 45 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)  
**Biarea** 31 kvm  
**Tomtarea** 1 406 kvm  
**Adress** Prärievägen 2  
**Webbnummer** 2030-56337

**Ansvarig mäklare**  
Patrik Nylén 073- 035 13 75  
patrik.nylen@fastighetsbyran.se

## Entréplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

### PLANLÖSNING & OBJEKTSBESKRIVNING

# Prärievägen 2

**ALLMÄNT** Bostaden har ett separat sovrum och ett helkaklat badrum med tvättmaskin, dusch och golvvärme för extra komfort. För extra utrymme finns två stora sovloft, som idag används som allrum/TV-rum respektive gästrum. En spektakulär och lekfull detalj är den spännande hängbron som binder samman de båda sovloften i takhöjd – en unik och kreativ lösning.

Huset är välbyggt i trä och går utmärkt att använda som året-runt-boende, tack vare sin genomtänkta konstruktion och bekvämligheter. På den välskötta tomten finner du även en separat bastu, perfekt för avkoppling, samt ett förråd/vedbod. Det finns plats för uppställning av 2-3 bilar på uppfarten.

Den närliggande sjön erbjuder fina badmöjligheter, och via samfälligheten finns möjlighet att hyra båtplats vid bryggan, vilket gör det enkelt att njuta av båtliv. Den omkringliggande naturen är ett paradiset för dig som

uppskattar utomhusaktiviteter som promenader, bär- och svampplockning, eller vinterskidåkning. På sommaren kan du sola och bada vid den fina badplatsen, bara ett stenkast från huset.

#### OMGIVNING OCH LÄGE:

Fastigheten är omgiven av en harmonisk naturmiljö och har närhet till den vackra sjön Kalven. Ängelsfors erbjuder en lugn och avkopplande livsstil samtidigt som den har en stark koppling till naturen. Området är ett villa- & fritidshusområde i norra delen av Hedemora kommun och det finns flera sjöar i området bl a: Ålängen, Edsken och Kalven. Man kan t ex padla kanot ner till Stjärnsund från Hofors, förbi Ängelsfors. På vägen passerar man natursköna prämliden. Det finns flera promenad- och cykelleder i området samt boulderbana. Skogen erbjuder rikligt med svamp och

## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 2 varav 1 sovrum

**BOAREA** 45 kvm (Arealkälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 31 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**BYGGNADSTYP** 1-plansvilla med loft

**BYGGNADSÅR** 2008

**TAK** Plegel

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Trä

**GRUNDMUR** Betong

**UTV. PLÅTARBETE** Plåt

**GRUNDLÄGGNING** Krypgrund

**FÖNSTER** 3-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Direkt el + luftvärmepump

**VENTILATION** Självdrag

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration krävs inte.

Byggnaden är undantagen från skyldigheten att energideklareras.

**ÖVRIGA BYGGNADER** - Bastu på gården.

- Förråd/vedbod

- Båtplats kan man hyra av Ängelsfors samfällighet vid bryggorna nere vid sjön. Läs mer om det under "Övrigt" i denna annons".

**ÖVRIGT TOMT** - Båtplats mm. Man kan hyra båtplats av Ängelsfors samfällighet vid bryggorna nere vid sjön.

Läs mer om det under "Övrigt" i denna annons".

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Ängelsfors 2:69

**ADRESS** Prärievägen 2

**TOMT** 1 406 kvm, Friköpt, Naturtomt/Trädgårdstomt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 921 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 739 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 182 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Enskilt vatten året om genom Ängelsfors byvatten som samfälligheten ansvarar för samt enskilt avlopp.

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVICUT MM** Andel i samfällighet/GA:HEDEMORA

ÄNGELSFORS GA:1

**PLANBESTÄMMELSER ETC** byggnadsplan

## EKONOMI

**UTGÅNGSPRIS** 1 195 000 kr

**PANTBREV** Totalt 44 100 kr

**DRIFTSKOSTNAD** 13 680 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 10 950 kr

Väg samf: 2 730 kr

**TILLKOMMER:**

Fastighetsavgift/-skatt: 6 908 kr

**ELFÖRBRUKNING** 4 576 kWh/år

**NÄTBOLAG** Fortum

**ELLEVERANTÖR** Hofors elverk

**KOMMENTAR** Engelsfors samfällighet fakturerade i år 2 730 kr och avsåg följande:

Avgift fritidsfastighet 1 980 kr/år.

reperations/underhållsfond per fastighet 750 kr.

Uttaxeringen kan variera från år till år, beroende på behov i samfälligheten vad gäller underhåll av väg, vatten mm.

Läs mer om Engelsfors samfällighet i denna annonsen under rubriken "Övrigt", här finns bl a vattenprover, kartor mm

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

## ÖVRIGT

**SÄLJARE** Karin Ågren

**ÖVRIGT** Engelsfors samfällighetsförening:

Engelsfors samfällighet fakturerade i år 2 730 kr på denna fritidsfastighet (permanentboende betalar lite mer) och avsåg följande:

\* Avgift fritidsfastighet 1 980 kr/år

\* Reperations/underhållsfond per fastighet 750 kr.

Uttaxeringen kan variera från år till år, beroende på behov i samfälligheten vad gäller underhåll av väg, vatten mm.

Läs mer om samfälligheten samt aktuella vattenprover

på : <https://www.engelsfors.se/hem>

**NÄROMRÅDET**

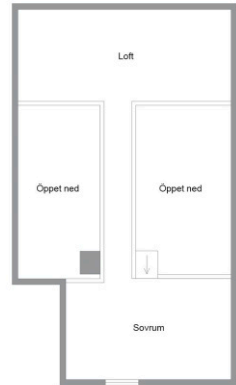
## **ANSVARIG MÄKLARE**

**PATRIK NYLÉN** 073- 035 13 75

**MEJL** patrik.nylen@fastighetsbyran.se



Övre plan



Planerna och måtten baseras på en 3D-modell. Vår måttkälla är Fastkompani.

# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

**UPPDRAGSAVTALET** Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

**MÄKLARENS ERSÄTTNING** Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättsstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

**OBJEKTSBESKRIVNING** Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvaret för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

**SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET** Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstosckor, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

**BUDGIVNING** Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

**KÖPARENS FINANSIERING** Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av ett inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

**SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT** För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

**SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET** Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svärvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

**VAD INGÅR I KÖPET?** I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabiner, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

**VEM ANSVARAR FÖR FEL?** Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens flegruler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

**REKLAMATION TILL SÄLJAREN** Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill återopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB** Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto:skador@anticimexforsakringar.se) eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningen görs till det företag som utfört besiktningen, dvs Anticimex eller OBM.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostaden en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

**REKLAMATION TILL MÄKLAREN** Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se [www.frn.se](http://www.frn.se). Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på [www.fmi.se](http://www.fmi.se).

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätt finns att tillgå hos Konsumentverket, [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

**TILLÄGGSTJÄNSTER** Som kund hos Fastighetsbyråns erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på [fastighetsbyran.com](http://fastighetsbyran.com).

**KUNDOBUDSMAN** Vid fundering kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyråns även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/integritetspolicy](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Borlänge/Säter

Stationsgatan 17, 78433 Borlänge,  
0243-141 15, [fastighetsbyran.com/borlange](http://fastighetsbyran.com/borlange)  
Patrik Nylén, 073- 035 13 75  
[patrik.nylen@fastighetsbyran.se](mailto:patrik.nylen@fastighetsbyran.se)