



CENTRALT HÖGSBY

Järnvägsgatan 45A,B

Välkommen till Järnvägsgatan 45A,B, Centralt Högsby, Högsby

Ett unikt tillfälle att förvärva "Mejeriet i Högsby", en av Smålands vackraste bostäder med ett unikt läge vid Emån som nu är till salu! Här finns möjligheter för verksamhet inom Bed&Breakfast, restaurang, uthyrningsverksamhet eller det som passar Er!

Fastigheten har genomgått stora renoveringar sedan nuvarande ägare tog över så som nytt tak, uppvärmningssystem och total renovering av lägenhet med mera. Fastigheten består av en stor ägarlägenhet samt en stor komplett restaurang med ett stort inglasat uterum (Orangeri) med ett fantastiskt läge mot Emån.
Missa inte chansen!

UTGÅNGSPRIS 5 495 000 KR **ANTAL RUM** 10 **BOAREA** 515 KVM (AREAKÄLLA: TAXERINGSINFORMATION) **TOMTAREA** 2 687 KVM TRÄDGÅRDSTOMT **ADRESS** JÄRNVÄGSGATAN 45A,B **WEBBNUMMER** 6231-16690

ANSVARIG MÄKLARE

MICHAELA CARLSON 076-765 03 50
MICHAELA.CARLSON@FASTIGHETSBYRAN.SE



OMRÅDE

Högsby Centralt

ALLMÄNT Naturskönt och vackert ligger Högsby högst upp på sandåsen. Där uppe sträcker det anrika samhället ut sig längs med Storgatan, och den vackra vita kyrkans torn ger en karaktäristisk silhuett bland lummiga träd och charmiga byggnader vid sidan av Emån. I Högsby är det aldrig långt till någonting, all service finns inom räckhåll.

SKOLOR OCH BARNOMSORG Ett urval av förskolor, grundskola, gymnasium, Komvux och möjlighet att via gymnasiet studera på vissa högskoleutbildningar.

ANSVARIG MÄKLARE

Michaela Carlson













OBJEKTSBESKRIVNING

Järnvägsgatan 45A,B

ALLMÄNT Vi möts av en trevlig veranda och entré. Entréhallen leder oss in till stora trevliga gemenskapsytor - perfekta för umgänge! Vidare når vi en stor serveringsdisk/bar. Därifrån når vi in i det stora köket med utrustning perfekt för den som vill driva restaurang, Bed & Breakfast eller dylikt. Här finner vi även ett diskrum, tre toaletter samt ett utrymme för städförvaring. Från restaurangköket finns en utgång till en lastkaj, där når vi även en trappa ner till källaren. Det finns två allrum/sovrums samt ett valv med möjligheter till vinkällare/förvaring. Lokalen innehåller ytterligare en bar, ett trivsamt matrum med gott om utrymme för besökarna samt även det bästa med "verksamhetsdelen" - ett fantastiskt mysigt orangeri! Här kan man njuta av ett trivsamt ljusinsläpp, lugnet och utsikten över Emån! Från orangeriet finns trappan ner till teknikrummet, samt även utgångar till den trivsamma trädgården.

Lägenhet/kontor med egen ingång:

Vi möts av en hall med plats för avhängning och förvaring samt en trappa som leder oss till övre plan. När vi kommer upp i lägenheten möts vi av en välkomnande ljus hall med en stor matplats i anslutning. Trivsamt kök med gott om förvaringsmöjligheter, avlastningsyta samt utsikt över Emån! Lägenheten innehåller fyra sovrums i bra storlek, alla med ett härligt ljusinsläpp och högt till tak. Trivsamt allrum samt ett stort vardagsrum. Det finns även två WC/dusch/tvätt i mycket bra skick.

Källaren innehåller gott om förråd, en tvätt avdelning, WC samt groventré.



BYGGNAD

ANTAL RUM 10

BOAREA 515 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

KOMMENTAR AREA Vån 1 med delen ner till orangeriet: 345kvm

Vån 2 exklusive kattvindar: 177,5kvm

Källare: 131,1kvm

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.

TAK Betongpannor

BJÄLKLAG Trä

FASAD Tegel

UTV. PLÅTARBETE Plåt

GRUNDLÄGGNING Källare

FÖNSTER 2-glas

STOMME Trä

UPPVÄRMNING Vattenburet värmesystem - luft/vattenvärmepump

ENERGIDEKLARATION Energideklaration saknas.

ÖVRIGA BYGGNADER Ekonomibyggnad (lada) om ca 210 kvm med möjlighet för att arrangera bröllop.

FASTIGHET

FASTIGHETSBETECKNING Huseby 9:20

ADRESS Järnvägsgatan 45A,B

TOMT 2 687 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

TAXERINGSVÄRDE TOTALT 989 000 (år 2019)

TAXERINGSKOD 322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad

VATTEN/AVLOPP Kommunalt vatten och avlopp.

SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERUITUT MM Förmån, Avtalsservitut: Område

PLANBESTÄMMELSER ETC Detaljplan

GENOMFÖRANDETID 2012-01-13

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 5 495 000 kr

PANTBREV Totalt 975 000 kr

DRIFTSKOSTNAD 88 000 kr/år

Med 2 personer i hushållet:

Elförbrukning: 26 000 kr.

Uppvärmning: 35 000 kr.

Renhållning: 2 000 kr.

Försäkring: 10 000 kr.

VA-förbrukning: 15 000 kr.

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 9 890 kr.

NÄTBOLAG E-on

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

ÖVRIGT

TILLTRÄDE Enligt överenskommelse

SÄLJARE Mattias Johansson, Madeleine Johansson

SÄLJAREN BERÄTTAR Fastigheten förvärvades 2016 och totalrenoverades därefter under två år. 2018 bedrevs en uppskattad restaurangverksamhet i lokalerna som är godkänd för upp till 150 personer. Därefter har lokalerna hyrts ut som festlokal för bröllop mm. Numera hyrs lokalerna ut veckovis via Airbnb vilket har uppskattats av gästerna som gett oss toppbetyget 5,0

Samtliga inventarier för restaurangverksamhet finns kvar och kan ingå i köpet.

Vår affärsidé med köpet av fastigheten var att förädla den och möjliggöra att den kan leva vidare i ytterligare 120 år. Lokalerna samt läget är helt unikt och lämpar sig förutom som boende till mängder av verksamheter, tack vare närheten till Riksväg 34 med optimalt skyltläge. Under tiden vi renoverade "Mejeriet" bodde vi i den stora lägenheten på övervåningen som badar i ljus från tidig morgon till sen kväll. En helt magisk plats som med det fantastiska Orangeriet bjuder på avkoppling i medelhavsklimat året om.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Naturskönt och vackert ligger Högsby högst upp på sandåsen. Där uppe sträcker det anrika samhället ut sig längs med Storgatan, och den vackra vita kyrkans torn ger en karaktäristisk silhuett bland lummiga träd och charmiga byggnader vid sidan av Emån. I Högsby är det aldrig långt till någonting, all service finns inom räckhåll.

AFFÄRER OCH RESTAURANG Två matbutiker. Ett antal matställen finns - pizzerior och anrikt Gästgiveri.

JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklarens 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 konsumentskyddandande 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 liknade. 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 ensamrättstiden 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 m.m. 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/fasad, skorstenstock, och alla övriga anläggningar, såsom elinstalleringar, 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 föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställs att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

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 att 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 "ängra" 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 svårvillkor 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, duschkabin, 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 olycks-händelse 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 felregler 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 åberopa 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 reklamerar för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGAD-PAKET MED EN DOLD AFELFÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB Även om det är säljaren som är försäkringstagare har även du som köpare av fastigheten möjlighet att anmäla fel direkt till Anticimex. Om du 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. 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 yrkade ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex, och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigad-paket, 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 besiktigad-paket. Kontaktuppgifter: anticimex.se/kontakt, tel 020-170 90 90.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnads kalkyl.

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 provas 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. 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.

ÄNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ängerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ängerrätt). Standardformulär för utövande av ängerrätten finns att tillgå hos Konsumentverket, www.konsumentverket.se. Ängerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ängerfristen och gått med på att det inte finns någon ängerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ängerrätt 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 ängerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyrån 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.

KUNDOBUDSMAN Vid funderingar kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyrån 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 Fastighetsbyrån behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy



Fastighetsbyrån Mönsterås/Högsby

Storgatan 14, 38330 Mönsterås,
0499-106 66, fastighetsbyran.com/monsteras-hogsby
Michaela Carlson, 0499-106 66, 076-765 03 50
michaela.carlson@fastighetsbyran.se