



SVENSKA MÄKLARHUSET



VÄLKOMMEN TILL RYK 107

Lantligt belägen familjevilla med cykelavstånd till
centrum!

På Ryk 107 välkomnas ni till en rymlig och välplanerad familjevilla med gott om plats för hela familjen. Här erbjuds flera sovrum, generösa sällskapsytor och dessutom extra utrymmen i källaren - ett hem med många möjligheter att anpassa efter familjens behov.

Här bor ni med lantlig känsla, lugnet runt knuten och en stor härlig trädgård att odla i, där barnen kan leka och där familj och vänner kan samlas för långa sommarkvällar. Samtidigt är vardagens bekvämligheter nära. Lilla Edets centrum med all tänkbar samhällsservice nås enkelt med cykel.

För den naturälskande familjen finns mycket att uppskatta i närområdet. Här väntar badsjöar, svampskogar och fina promenad- och cykelvägar - perfekt för dig som vill kunna kliva ut genom dörren och direkt komma nära naturen.

Trots det rofyllda läget är kommunikationerna goda, och med bil når ni Kungälv, Trollhättan och Ljungskile på omkring 30 minuter. Ett perfekt läge för dig som vill kombinera ett naturnära boende med närhet till både service och större orter.

Välkommen till Ryk 107 - ett hem med plats för livet, familjen och framtiden.

Varmt välkommen på visning!

RYK 107

LILLA EDET - STRÖM

UTGÅNGSPRIS 2 595 000 kr

BOAREA 119 kvm

BIAREA 114 kvm

ANTAL RUM 7 rum varav 3 sovrum

TOMTAREA 1 370 kvm

FASTIGHETSBETECKNING Ryk 1:18

BYGGNADSÅR 1976

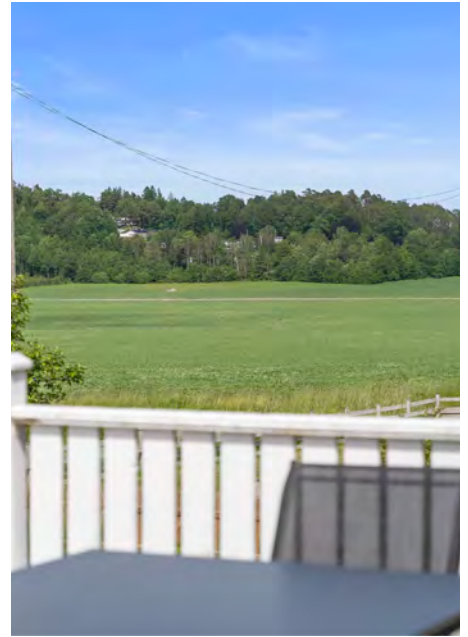
UPPLÅTELSEFORM Friköpt

BOENDEFORM Friliggande villa

ENERGIPRESTANDA 114 kWh/m² och år

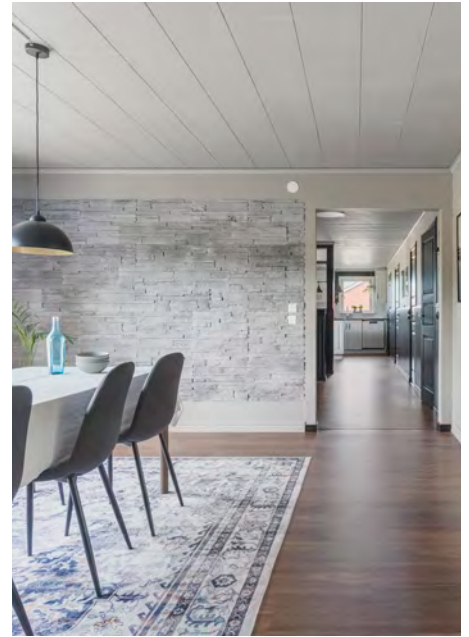




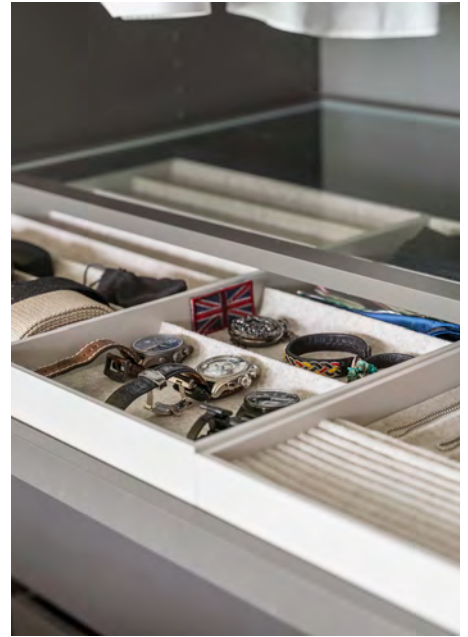




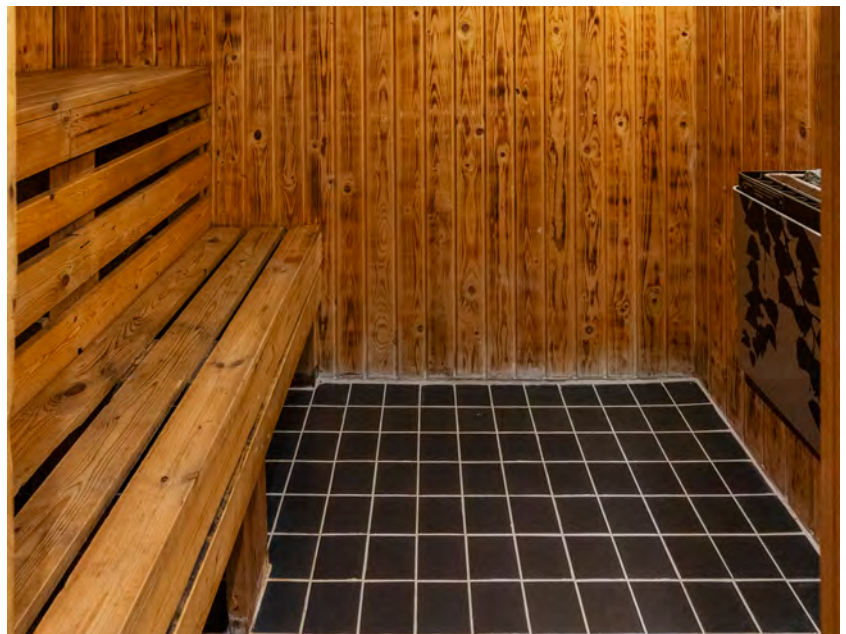
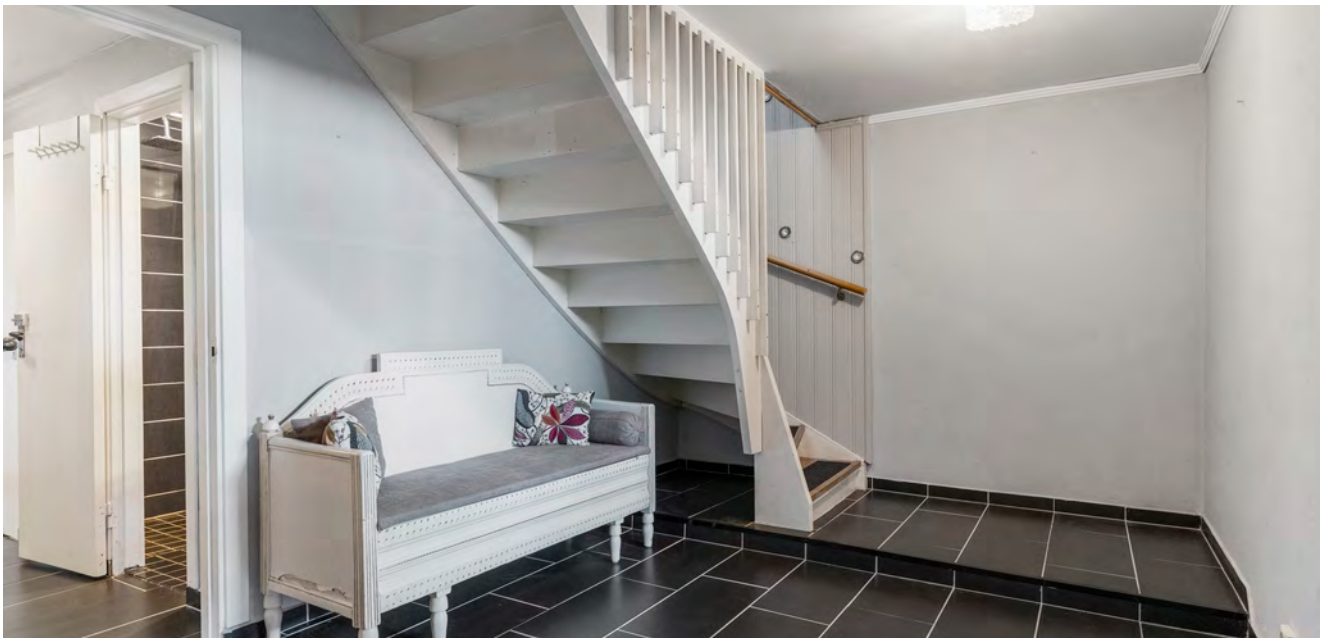
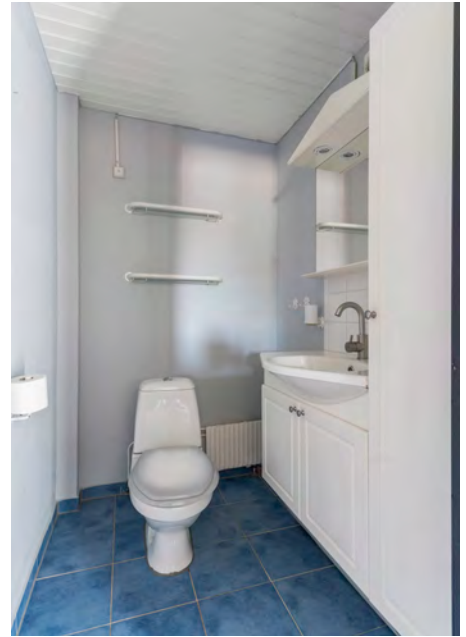










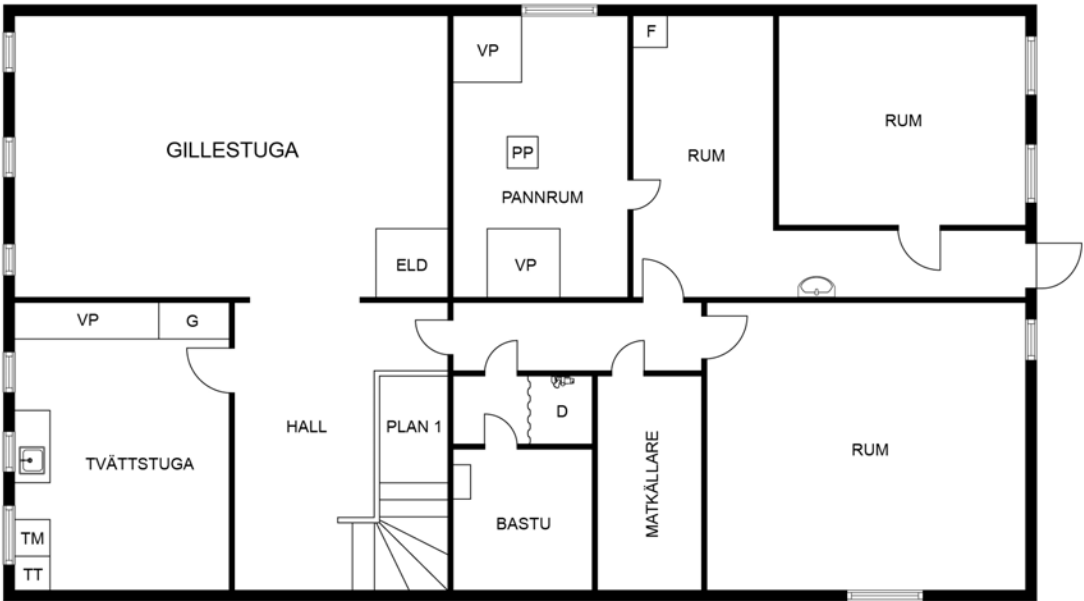




PLANLÖSNING



KÄLLARE



RUMSBESKRIVNING

EXTERIÖR

Tomten ramas in prydligt av både en häck och staket. Grusad, bred infart med plats för flera bilar. Dubbelgarage. Mellan garaget och bostadshuset har man byggt ett förråd, perfekt lämpat för cyklar och trädgårdsredskap som man vill ha nära.

Gott om grösytor för barn med spring i benen att spela fotboll och leka på, en skog att leka kurragömma och bygga kojor i precis bakom huset. Frukträd och goda möjligheter till odling och plantering för den trädgårdsintresserade. Altanen på framsidan vid entrén som badar i eftermiddags- och kvällssol samt trivsamt inglasat uterum på baksidan av huset. På baksidan om huset står en mindre byggnad som tidigare har fungerat som gäststuga.

Djupborrad brunn som delas med grannfastigheten med god vattentillgång. Vattenprov tas 1 gång/år. Vattenpumpen är installerad i tvättstugan.

KÖK

Köket ligger till vänster om hallen och här finns gott om utrymme både i skåp och lådor. Praktiska arbetsytor och extra arbetsyta i form av köksö. Klassiskt val av färger med vita köksluckor och mörk

bänkskiva. Maskinellt utrustat med nyare varmluftsugn och micro/varmluftsugn från Ikea samt kyl, frys och induktionshäll från Samsung. Diskmaskin från 2022.

I köket får man även plats att möblera in köksbord och ifrån köksfönstret har man utsikt över åkrarna.

VARDAGSRUM

Vardagsrummet är väl tilltaget med stora fönster ut mot entrésidan samt utgång till det inglasade uterummet på baksidan. Här finns plats att möblera in både stor soffgrupp, matgrupp och övrigt möblemang som önskas.

UTERUM

Uterummet som vetter mot skogen är en lugn och insynsskyddad plats där man enkelt kan möblera in både loungemöbel och matgrupp. Här äter man gärna sina måltider sommartid - skyddad av både solens strålar och sommarregn.

SOVRUM

På entréplanet finns idag tre sovrum. Det största sovrummet som är Master Bedroom har utgång till uterummet. Tapetserat i harmoniska färger samt gott om förvaring i form av garderober. Här finns gott om plats för dubbelsäng och övrig inredning.





Sovrum två och tre har även de garderober, ljusa färger på väggarna samt plats att möblera in en dubbelsäng i det ena om så önskas. Alternativt passar dessa båda rum perfekt som barnrum.

BADRUM

Badrummet är renoverat under 2009 enligt uppgift från tidigare ägare. Här är rymligt med klinker på golv samt kakel på väggar. Inrett med handfat med kommod, badkar, handdukstork samt toalettstol.

HALL

Hall med golv som är genomgående på hela entréplanet och bröstpanel på väggarna. Plats att möblera in förvaring för vantar, mössor och skor. Längre in i hallen finns möjlighet till klädavhängning och plats att möblera in ytterligare förvaring. I hallen ligger även gäst-toaletten med klinkergolv och målade väggar.

WC

I anslutning till hallen finns gäst-toaletten med klinkergolv och målade väggar.

KÄLLARPLAN

På källarplanet finns gillestuga, tvättstuga, pannrum, duschrum med bastu, matkällare samt två extra rum som idag används som hobbyrum och gästrum. Genomgående klinkergolv i hall, matkällare och rum med källaringång.

Gillestugan på källarplan är väl tilltaget. Träpanel på väggarna och parkettgolv. Öppen spis med kasett som ger värme kalla vinterdagar. Här är en plats för att samla familjen och umgås eller för tonårsbarn att ha sin egna tv-hörna.

Tvättstuga med klinkergolv och målade väggar. Gott om utrymmen och maskinellt utrustat med torkskåp, tvättmaskin, torktumlare, garderober och vattenpump.

OM BOSTADEN

ADRESS

Ryk 107, 463 92 Lilla Edet

ALLMÄNT

Utgångspris: 2 595 000 kr

Fastighetsbeteckning: Ryk 1:18

Upplåtelseform: Friköpt

Boendeform: Friliggande villa

Antal rum: 7 rum varav 3 sovrum

Boarea: 119 kvm (taxeringsinformation)

Biarea: 114 kvm (taxeringsinformation)

Tomtarea: 1 370 kvm

TV och internet: Fiber

BYGGNADSAKTA

Uppvärmning: Kombipanna pellets/el/ved. Ny pelletsbrännare 2023.

Byggnadsår: 1976

Byggnadstyp: 1-plansvilla med källare

Fasad: Tegel samt träpanel

Fönster: 2-glas samt 3-glas isoler

Tak: Betongpannor (behandlat och målat 2025)

Stomme: Trä

Grundläggning: Källargrund - dränerad 2000 enligt tidigare ägare.

Vatten/Avlopp: Enskilt vatten året om (borrat brunn som delas med grannfastigheten). Enskilt avlopp (äldre).

Ventilation: Självdrag med våtrumsfläktar

INSKRIVNINGAR/ PLANBESTÄMMELSER

Servitut etc: Avtalsservitut Vattenpump mm

Förmån: Avtalsservitut Vattenbrunn, 14-IM7-2000/1394.1

Last: Avtalsservitut Vattenpump mm, 14-IM7-2000/1393.1

EKONOMI

Tax. värde byggnad: 1 689 000 kr (Taxeringsår 2024)

Tax. värde mark: 384 000 kr

Summa taxeringsvärde: 2 073 000 kr

Taxeringskod: 220

Uttagna pantbrev: 2 120 000 kr

Fastighetsavgift: 10 425 kr

PANTBREV OCH LAGFART

Vid beviljad lagfart betalar köparen en särskild skatt på 1,5% av köpeskillingen + en expeditionsavgift på 825 kr. Behöver du som köpare ta ut ytterligare inteckningar i fastigheten tillkommer en stämpelskatt på 2% av det intecknade beloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr för varje nytt pantbrev. Redan utställda pantbrev följer med fastigheten och övertas av köparen.

DRIFTKOSTNADER KR/ÅR

Uppvärmning: 18 000 kr

El: 23 000 kr

VA: 2 196 kr

Väg och samfällighetsavgift: 850 kr

Renhållning: 2 700 kr

Försäkring: 9 030 kr

Sotning: 1 000 kr

Driftkostnad total: 56 776 kr

Driftkostnaden avser: 2 personer

Elförbrukning: 13 300 kWh/år

ENERGIDEKLARATION

EnergideklARATION: Utförd

Datum: 2020-07-30

Energiklass: E

Primärenergital: 126 kWh/kvm och år

Energiprestanda: 114 kWh/kvm (Atemp) och år

ALLMÄNT OM OMRÅDET

Ström är en del av Lilla Edets Kommun. Lilla Edet är en tätort vid E45 och är belägen söder om Trollhättan och norr om Göteborg . På Ström bor du nära centrum och dess bekvämligheter men också nära naturen och Göta Älv. Ström erbjuder bland annat Ströms slottspark där du finner både lekplatser, utomhusgym, minigolf, frisbeegolf samt café under sommarhalvåret.

Delar som också ingår i kommunen är Lilla Edet centrum, Lödöse, Nygård, Göta, Västerlanda och Hjärtum. Det bor ca 14 000 personer i hela kommunen.

För den som gillar skog och natur har man kommit rätt. I Lilla Edets kommun finns skogar, strövområden, stigar längs med älvpromenaden och flertalet bad- och fiskesjöar. Dessutom finns ett av landets bästa laxfiske i Lilla Edet. Det finns givetvis en mängd andra olika aktiviteter såsom ridskola, fotbollsklubbar, gymkedjor, minigolfbana etc.

På Ström finns Strömskolan - (F-6). Och i kommunen finns det flera andra grundskolor- både kommunala och fristående.

*Fuxernaskolan - centrum (F-9),

*Nya skolan - friskola i centrum (F-6),

*Rysrjöskolan - Göta (F-6),

*Tingbergskolan - Lödöse (F-6)

Kommunala förskolor inom kommunen finns både på Ström, i Centrum, Göta, Hjärtum, Västerlanda, Nygård och Lödöse. Fristående förskolor och dagbarnvårdare finns i centrala Lilla Edet, Ström och Lödöse. För mer information gå in på www.lillaedet.se där det även finns kontaktuppgifter.

KOMMUNIKATION

Från Ström finns bussförbindelser både till Trollhättan och Göteborgs området via Lilla Edets busstation. Pendelstationen i Lödöse tar dig till Göteborg på 25 minuter och Trollhättan på 15 minuter. Via Västerlanda går buss mellan Lilla Edet och Kungälv och mellan Lilla Edet och Stenungsund. Via E45 tar du dig snabbt och lätt till Göteborg på ca 30 minuter och Trollhättan ca 20 minuter med bil.

NÄRSERVICE

På Ström har du närbutiken Frendo som erbjuder ett minilivs för kompletteringshandling. I centrala Lilla Edet finner du övrig närservice som behövs i vardagen. Här finns matbutiker, vårdcentral, tandläkare, Apotek, blomsterbutik, café, restauranger, gym, Radio-TV, Systembolaget, frisörsalonger mm. Elon och Derome finns också i centrala Lilla Edet.

ÖVRIGT

Lilla Edets kommunhus finns i centrala Lilla Edet. Där finner du medborgarservice och kommunala förvaltningar.

Göta älvdalen är ett av de områden i Sverige där risken för skred är stor. Läs mer på

<https://www.lillaedet.se/bygga-bo-och-miljo/skred/om-skredrisken-i-vart-omrade>

OM FÖRSÄLJNINGEN

DIN FASTIGHETSMÄKLARE

Din mäklare är med genom hela affären. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För oss är varje förmedling unik.

INTRESSERAD AV DENNA BOSTAD?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte, värdering av ditt nuvarande boende samt boendekostnadskalkyl.

BUDGIVNING

Finns det flera intressenter tillämpas öppen budgivning. Då kan slutpriset avvika från det som är utgångspris. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över de buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Som köpare har du en långtgående undersökningsplikt. Det innebär att du själv ansvarar för att noggrant undersöka bostaden och dess skick före köp. Fel och brister som du borde ha upptäckt vid en sådan undersökning kan du som huvudregel inte åberopa i efterhand. Vi rekommenderar att du noggrant besiktigar bostaden och vid behov anlitar en sakkunnig besiktningsman. Detta gäller särskilt installationer, våtrum, samt svåråtkomliga utrymmen. Om säljaren tillhandahåller besiktningsprotokoll eller annan information är det viktigt att du tar del av detta, men det ersätter inte din egen undersökningsplikt. Läs mer om köparens undersökningsplikt på smh.se/guider/koparens-undersokningsplikt/

KONTRAKTSSKRIVNING

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Vi träffas på Svenska Mäklarhusets kontor. Ofta vill parterna skriva kontrakt snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

HANDPENNING

Handpenning om 10% hålls av mäklaren på ett särskilt klientmedelskonto skilt från mäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda.

TILLTRÄDE

Tillträde sker enligt överenskommelse, då träffas parterna hos mäklaren där slutbetalning görs med hjälp av banken. Mäklaren upprättar innan en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev/överlåtelsebevis. Vid tillträdet får köparen nycklar och alla handlingar för bostaden.

FINANSIERING

Om du behöver ha hjälp med kontakter till en bank för ett förmånligt bolån, kontakta din fastighetsmäklare så hjälper vi dig.

VÄRDERING INFÖR ETT KÖP

Inför ett köp rekommenderar vi att du bokar in ett möte med din lokala fastighetsmäklare för värdering av din bostad och rådgivning om rådande marknadsläge. Passa på att få fri rådgivning både om köp och försäljning - det har många tjänat på. Din lokala fastighetsmäklare hittar du på vår hemsida svenskamaklarhuset.se eller via tel. 0200-386 000.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER

Enligt lag får fastighetsmäklare erbjuda sidotjänster, så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska innan avtal ingås informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne får för dessa. Läs mer om sidoverksamhet och ersättningsnivåer på: www.smh.se/sidoverksamhet

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Inom Svenska Mäklarhuset är våra kunders förtroende vår största tillgång. Förtroendet bygger på respekt och skydd för kundernas personliga integritet.

Vi behandlar informationen från våra kunder på ett varsamt och ansvarsfullt sätt och i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). I alla sammanhang där personuppgifter kan komma att behandlas av Svenska Mäklarhuset eller av någon annan för Svenska Mäklarhusets räkning, vidtas därför alla rimliga och lämpliga åtgärder för att skydda kund-uppgifter från obehörig åtkomst, vidarespridning, ändring och förstörelse.

Vi på Svenska Mäklarhuset behandlar personuppgifter såsom namn, telefonnummer, e-post och adress, som du själv har tillhandahållit oss i syfte ge en tjänst eller att återkoppla till dig på ett eller annat sätt. Det kan t ex vara att du har varit på en av våra visningar, anmält dig för att få en kostnadsfri värdering, en värdebevakare eller att få matchande bostäder som vi bevakar. Dina personuppgifter används även för kundnöjdhetssuppföljningar i syfte att förbättra våra tjänster.

Grunden för vår behandling av dina personuppgifter är antingen för att kunna uppfylla ett avtal, samtycke, lagkrav (t.ex. Fastighetsmäklarlagen) eller att vi har ett legitimt intresse av att behandla dina uppgifter för att tex följa upp förfrågningar eller kundnöjdhet. Uppgifterna kommer finnas lagrade så länge vi har en rättslig grund för lagringen.

Du kan, så länge uppgifterna finns lagrade hos Svenska Mäklarhuset, begära att få ett utdrag på uppgifterna eller att få uppgifterna rättade eller raderade. Du har också rätt att klaga på behandlingen till Datainspektionen. Dina personuppgifter kommer inte att lämnas ut till tredje part, föras över till land utanför EU eller behandlas för några andra ändamål än vad som anges ovan.

Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter är du välkommen att göra det på genom att skicka ett mail till: info@smh.se

Har du synpunkter, eller klagomål till oss vänder du dig till Niclas Spång, chef på Svenska Mäklarhuset, via mail: niclas.spang@smh.se



RYK 107 | LILLA EDET - STRÖM

ANSVARIG MÄKLARE



Maria Kjellberg
Reg. fastighetsmäklare
0707 35 05 47
maria.kjellberg@smh.se



Boka möte med mig!

Oavsett var i livet man befinner sig är en flytt alltid ett stort steg. Och att mäkla bostäder handlar om så mycket mer än högsta möjliga slutpris - även om det förstås är en viktig del. På SMH fokuserar vi på det mänskliga mötet och relationen med våra kunder, och vi ger oss inte förrän både säljaren och köparen är helt nöjda med affären. Tack vare vårt långsiktiga personliga engagemang genom hela processen, har vi sedan starten 1990 utvecklats till att bli en av Sveriges ledande fastighetsmäklare. Idag har vi över 30 kontor, dels runt om i Sverige, men även utomlands. I koncernen ingår även Svensk Nyproduktion, som hjälper Sveriges ledande byggföretag att förmedla bostäder för dem som vill bo i ett nybyggt hem.