

# Trivsamt gård i böljande kulturlandskap!



BJURFORS

SÖDRA RÖRUM

SÖDRA RÖRUM 4187



SÖDRA RÖRUM  
HÖRBY

## Södra Rörum 4187

PRIS	1 750 000 kr
ANTAL RUM	3
BOA HUVUDBYGGNAD	112 kvm
BYGGÅR	1860
FAST.BET.	Södra Rörum 22:20
AREAL	1.3372 ha



### ANSVARIG MÄKLARE

Joakim är inte bara fastighetsmäklare, han är din nyckel till framgång i bostadsaffärer i Mellanskåne. Med en imponerande bakgrund inom olika serviceyrken, inklusive 10 års erfarenhet som fastighetsmäklare på Bjurfors, är Joakim din pålitliga mäklare för att göra din bostadsdröm till verklighet. Med omfattande erfarenhet inom fastighetsbranschen i Mellanskåne är Joakim din go-to-mäklare för att förmedla villor, bostadsrätter, gårdar och tomter. Kontakta Joakim redan i dag.

### JOAKIM TRUEDSSON

Fastighetsmäklare  
0701-64 67 03  
[joakim.truedsson@bjurfors.se](mailto:joakim.truedsson@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till denna charmiga u-gård som bjuder på en genuin och lantlig atmosfär. Boningshuset är en 1½-plansvilla med en boarea på 112 kvm, med potential för ytterligare utrymme på oinredda övervåningen. Huset är smakfullt placerat i en vinkelanslutning mot tvättstuga, garagedel och förrådsutrymmen, vilket ger en praktisk och funktionell layout. En uppväxt, lummig och frodande trädgårdsmiljö med uterum erbjuds likasåväl, med en skyddande bokhäck och bland annat flera bärbuskar, rabarberodlingar och äppelträd.

Ett stort plus är ekonomibygnaden, inklusive logdel, höloft och stalldel, komplett med boxar för djurhållning. Trots den enkla uppbyggnaden och standarden har gården en särskild charm som ger en känsla av hemtrevnad och historia.

Med en totalyta på 1.3 hektar erbjuder gården gott om utrymme för olika ändamål. Här finns möjlighet till egen odling och självförsörjning samt hästhållning eller hållning av andra djur. Betesmarken ligger i ett sammanhängande stycke i direkt anslutning till gårdscentra.

Gården har ett utmärkt läge med närhet till samhällsservice och bekvämligheter. Hörs tätort med bla tågstation för smidig pendling ligger endast 9.5 km bort, medan Hörby tätort nås på 9.9 km och Ludvigsborg med affär och skola upp till årskurs 9 ligger på 6.3 km avstånd.

Naturen är en stor del av denna egendom, med underbara närmiljöer inpå husknuten och ett fullt friluftscentrum - Fulltofta naturcentrum endast 7.3 km bort. Området är rikt på sjöar, bland annat Kvesarumsjön som nås på 25 minuters gångväg, Sjöbergasjön inom 1 timmes gångavstånd och Bosarpasjön som ligger 9.4 km bort.

För den som älskar skogen finns det gott om möjligheter till svamp-plockning i de omgivande kantarellskogarna. Många vackra platser som Misserödsdammen och Bjeverödsdammen ligger nära gården och bjuder in till härliga utflykter.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









Bostadsbyggnad

Övriga byggnader

**STALL MED LOGE**

En logdel, för diverse, tex traktor  
stalldel med loft, stallet är idag innehållande boxar i diverse  
storlek.

Mark

**BETESMARK**























































# Fakta om lantbruket

Södra Rörum 4187, Hörby  
Utgångspris: 1 750 000 kr

## FASTIGHETSBECKNING

Södra Rörum 22:20  
Belägen i Skåne i Hörby kommun.  
Skattesats 32.53%

## ADRESS

Södra Rörum 4187, 24294 Hörby

## Bostadsbyggnad

### ANTAL RUM BOSTADSBYGGNAD

3 rok varav 1 sovrum.

### BOAREA BOSTADSBYGGNAD

Boarea: 112 kvm

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

### DRIFTKOSTNAD BOSTADSBYGGNAD

Driftkostnaden för Småhusmark är 37 566 kr/år och fördelas enligt följande:  
Uppvärmning: 23 000 kr  
Försäkring: 5 645 kr  
Vatten/avlopp: 1 329 kr  
Renhållning: 7 592 kr  
Antal personer i hushållet: 1

Uppvärmning och hushållsel är under "

uppvärmning" baserat på 11500 kWh under 2023.

baserat på ett schablon på 2 kr/kwh, som ett snitt för år 2023.

OBS! Driftkostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

Driftkostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

### ENERGIDEKLARATION FÖR BOSTADSBYGGNAD

Energideklaration: utförd (2024-04-04)  
Energiprestanda, primärenergital: 261 kWh/kvm och år  
Energiklass: G

### OM BOSTADSBYGGNAD

Byggnadstyp: 1 ½ plan med inredningsbar vind  
Byggår: 1860  
Grundmur: natursten  
Grund: Betongplatta / torpargrund/stock på mark  
Stomme: Trä

Bjälklag: Trä  
Fasad: Trä  
Takbeklädnad: Plåt  
Fönster: 2-glas kopplade  
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt  
Självdrag  
Uppvärmning: Luft/luft v.p.  
direktverkande el, kamin  
Elförbrukning: 11 500 kWh/år

### BOSTADSBYGGNAD

#### TOMT, UTEPLATS, BILPLATS FÖR BOSTADSBYGGNAD

Tomt: Tomtarea 13372 m<sup>2</sup>.  
Uteplats: Uterum i trädgårdsmiljö  
Bilplats: Gårdsuppfart/garage  
Byggnadstyp:  
varav 1 sovrum  
Byggår kommentar:  
Driftkostnaden för Småhusmark  
Byggnadstyp:

## Småhusbyggnad

### SMÅHUSBYGGNAD - STALL MED LOGE

En logdel, för diverse, tex traktor stalldel med loft, stallet är idag innehållande boxar i diverse storlek.



# Intresserad av denna bostad?

Kontakta mig om du har  
frågor eller vill boka visning.



**JOAKIM TRUEDSSON**

joakim.truedsson@bjurfors.se  
0701-64 67 03



## SMÅHUSBYGGNAD

### Mark och areal

Totalareal enligt fastighetsregistret:  
1.3372 ha

Denna areal kan av olika skäl vara  
felaktig.

Den köpare som anser arealen vara av  
betydelse för köpet bör därför vidta en  
uppmätning.

### Övrigt

#### EKONOMI

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Summa taxeringsvärde: 621 000 kr  
Småhusmark: 187 000 kr  
Småhusbyggnad: 434 000 kr, värdeår  
1929  
Södra Rörum 22:20

#### PANTBREV

På fastigheten Södra Rörum 22:20 finns 2  
på totalt 250 000 kr.

## RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Ledningsrätt  
Starkström, 1266-1288.1

## NUVARANDE ÄGARE

Dödsboet efter Kurt Ragnar Svensson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen  
härör huvudsakligen från säljaren och  
kontrolleras fastighetsmäklaren endast  
om omständigheterna ger anledning till  
detta.



# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

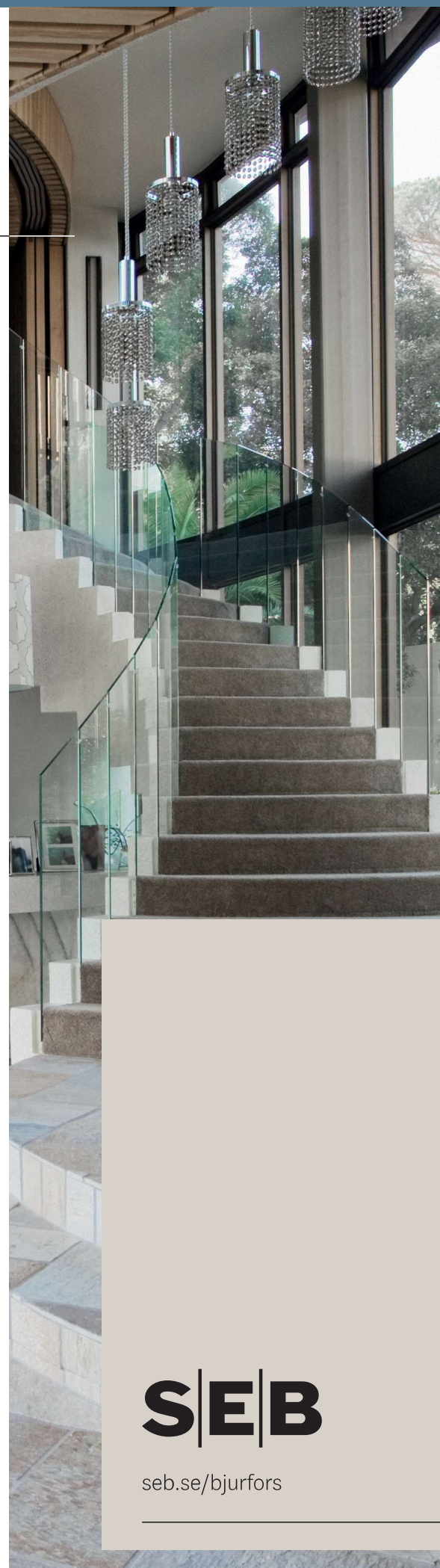
#### **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

#### **KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.**

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



**SE|B**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)



## ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlita köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa 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 återropa 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 säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

## VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

## PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

## FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

## ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

**LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER.** Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

## TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
  - Anticimex: Ersättning 550 kr
  - Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
  - Eminent: Ersättning 175 kr
  - Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
  - HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
  - Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
  - Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
  - Annonsering Bas: 30 %
  - Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
  - Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
  - Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
  - Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

## HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)





Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[hoor@bjurfors.se](mailto:hoor@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)