

Lättlevt och havsnära - en riktig pärla!


BJURFORS

MELLBYSTRAND

FISKEBYN 7

MELLBYSTRAND

MELLBYSTRAND

Fiskebyn 7

UTGÅNGSPRIS	4 995 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	111 kvm
BIAREA	3 kvm
TOMTAREA	201 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	2019
FAST.BETECKNING	Åmot 2:351



ANSVARIG MÄKLARE

Ulrika är en energisk och driven mäklare med rötterna i servicebranschen. Hon brinner för mötet med kunden och för henne är det personliga engagemanget viktigast. Hennes mål är att få kunderna att känna sig trygga genom hela affären. Och såklart även att få så bra betalt som möjligt! Ulrika är bofast i Båstad sedan drygt 10 år, hon har ett stort kontaktnät och bra lokalkännedom över hela Bjärehalvön med omnejd.

ULRIKA ÅBRINK
Fastighetsmäklare
+46 704 97 99 52
ulrika.abrink@bjurfors.se



Välkomna till Fiskebyn 7, här
ligger havet som en kuliss bakom!

Välkommen

Välkomna till detta lättlevda och vackra hus, byggt med omsorg och kvalitet i mysiga Mellbystrand. Här bor du med stil antingen som permanent eller på fritiden, och endast ett stenkast från havet!

Läget är oslagbart, endast 400 meter till havet med Sveriges längsta sandstrand och nära till skogen med underbara stigar att utforska. Under 2024 är det planerat att börja byggas en 100 meter lång havsbrygga – perfekt för härliga bad!

Mysiga Mellbystrand har en lagom blandning av permanentboende och fritidshus, det är nära till kommunikationer och det finns både skola F-6 samt flera förskolor i närområdet.

En bit in från vägen ner till stranden ligger det här vackra parhuset, byggt 2019 i 1½ plan med ett flertal snedtak och takfönster vilket ger ett ljust och härligt hem med mycket karaktär. Fasaden är vitputsad och ger ett modernt intryck och materialen är genomgående påkostade.

Här ryms tre sovrum och två helkaklade badrum, köket och vardagsrummet har öppen planlösning och glaspartier tar dig ut till uteplatsen i söderläge.

Ett hus med minimalt underhåll och mycket charm - här är lätt att trivas!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Välkomna in!



Interiör

Vi kommer in i en välkomnande hall med bra avhängningsmöjligheter, på golvet ligger ett stengrått klinkergolv som är genomgående även i kök och vardagsrum. Väggarna är målade i vitt som i resten av huset. Direkt till vänster finns ett förråd.

Vid hallen hittar vi husets ena badrum, underbart snyggt helkaklat med stora kakelplattor i modernt vitgrått. Rummet är rejält stort och avdelat i två delar, i baddelen ryms wc, dusch och extra bred kommod. I den inre delen finns tvättmaskin, torktumlare och värmepump. Handdukstorkar och extra golvvärme finns, materialen känns lyxiga och tidlösa.



På bottenplan finns ett av husets sovrum med vackert vitlaserat ekgolv, skjutdörrsgarderaber med speglar för smart förvaring.

Rakt fram har vi husets hjärta; kök och vardagsrum i helt öppen planlösning. Här ryms både soffgrupp och matsalsbord och på golvet ligger samma stora grå klinkers - både praktiskt och väldigt snyggt!

Köket är i vitt från Marbodal, kaklet är vitt och bänkskivan i gråsvart sten. Alla vitvaror i rostfritt från Electrolux 2019, kyl och frys i fullhöjd. Här finns även en flyttbar köksö som rymmer både sittplatser, förvaring och arbetsbänk i vit trästomme och skiva i svart sten.

Stora öppningsbara glaspartier leder till uteplatsen, både från vardagsrummet och från köket. Ute och inne smälter ihop på ett trevligt sätt, här ligger ett fint trädäck som rymmer både loungedel och matbordsdel.

Avenbokhäck ramar in och med rakt söderläge och här är sol stora delar av dagen och en bit in på kvällen.

Vi tar trappan upp till andra våningen, även den i vitlaserad ek. Vi kommer upp i ett rymligt allrum med härliga snedtak och spännande vinklar, här finns samma vitlaserade ekgolv och vita väggar.

På ovanvåningen finns ett charmigt sovrum med takfönster ovanför sängen för den som vill titta på stjärnorna natten lång! Här finns även en klädkammare.

Ett tredje sovrum finns i änden av husets ovanvåning, även det med charmiga snedtak.

Husets andra badrum hittar vi också här, med snedtak och takfönster som gör det till något alldeles extra! Helkaklat med stora grå kakelplattor, vit kommod med lådor och dusch. Även här handdukstork.

Trädgården runt huset är liten och lättskött, här ligger dekorativ sten, plattor och trädäck, och skötseln är minimal. Fina träd är planterade, här finns både fruktträd och ljuv magnolia. Utvändigt kallförråd finns vid entrén.

Välkomna på visning i det här vackra huset!



Skjutdörrar ut gör att inne och ute flyter samman



Vackert och praktiskt klinkergolv



Gott om plats för både
soffgruppen och matsalsbordet



Köket har en egen dörr ut till däck



Stilrent kök med praktisk köksö som kan användas till bord eller förvaring såväl som arbetsyta



Påkostade och tidlösa



Uteplatsen i rakt söderläge!



Här är gott om plats för både
loungemöblerna och sittgruppen,
här ryms många vänner!



Avenbokhäck som ramar in och ger insynsskydd





Sovrum på nedervåningen,
gaderober med skjutdörrar i
spegelglas



Trappan till ovanvåningen har
samma vackra vitlaserade ekgolv



Badrum på nedervåningen, helkaklat och med lyxig känsla. I inre delen finns tvättutrymmet.



Extra bred kommod som både är snygg och ger bra förvaring



Tvättmaskin och torktumlare diskret bakom en vägg i badrummet, bänkskiva i laminat



Underbart sovrum med utsikt mot stjärnorna! Klädkammare för förvaring.

“

Magiskt att sova under stjärnorna!



Stort allrum möter på ovanvåningen



Husets tredje sovrum, även detta med fina snedtak



Härliga snedtak ger rummet karaktär och charm



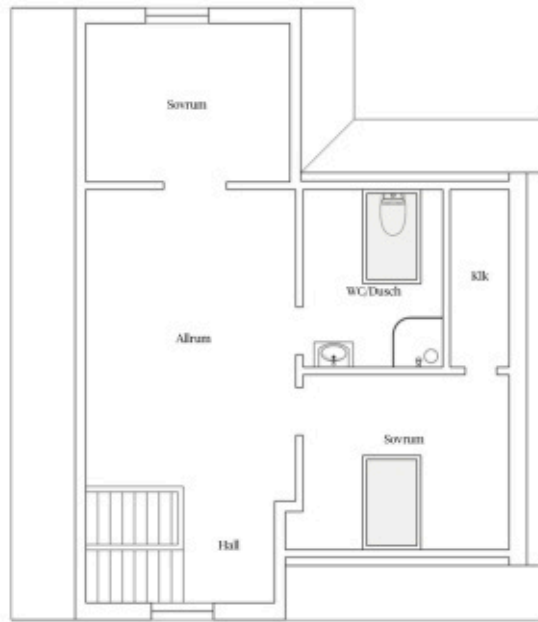
Ett riktigt fint badrum med takfönster och vackert kakel



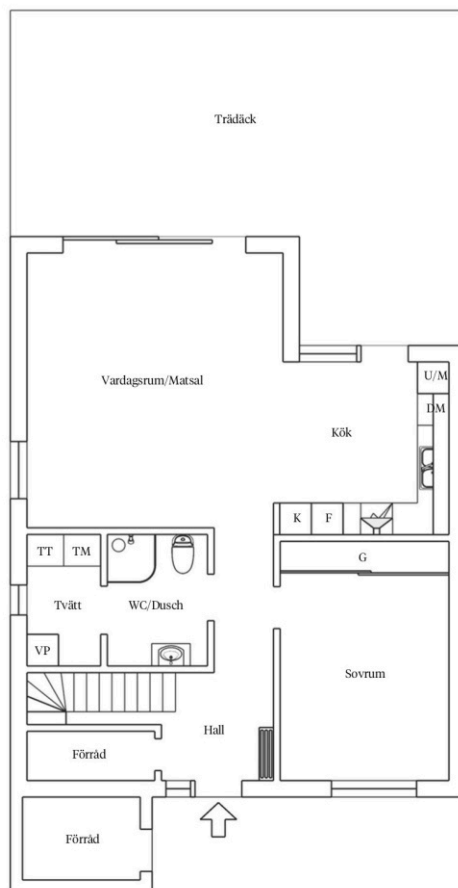
Stilrent och lyxigt som resten av huset



Till det glittrande havet är det
endast 400 meter



ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.





Välkomna till Fiskebyn 7, här
ligger havet som en kuliss bakom!



Fakta om bostaden

Fiskebyn 7, Mellbystrand
Utgångspris: 4 995 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Åmot 2:351
Belägen i Halland Laholm kommun.
Skattesats 33.07%

ADRESS

Fiskebyn 7, 31260 Mellbystrand

ANTAL RUM

5 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 111 kvm.
Biarea: 3 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT/UTEPLATS:

201 KVM.
Nästan underhållsfri med
dekorationssten, plattor och trädäck i
rakt söderläge som rymmer både
loungemöbler och sittgrupp.
Tomten inramad av avenbok och här
finns både fruktträd och magnolia
planterat. Friköpt.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 859 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 2 029 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2019
Energiklass: Ej utförd.

ELFÖRBRUKNING

4 692 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 25 629 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 4 347 kr
Vatten/avlopp: 4 557 kr
Renhållning: 2 399 kr
Hushållsström: 13 826 kr
Samfällighet: 500 kr

Uppvärmning ingår i elkostnaden. Huset
har använts i mycket begränsad
omfattning under 2023.
Samfällighetsavgiften varierar och 500
kr är ett snitt.

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

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump, vattenburen
golvvärme
Elleverantör: Greenly

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

BYGGNAD

Byggår: 2019

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Gjuten betongplatta
Stomme: Sten
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts och träpanel
Takbeklädnad: Tegelpannor
Utv. plåtarbeten: Aluzink
Fönster: 3-glas
Ventilation: Mekanisk FTX- ventilation
Övrigt: Larm med uppkoppling
installerat.

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 tillrådet 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.



S|E|B

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. Anlitar 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 återrapportera 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 återrapportera villkoret och också noga beaktar 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/undersokningsplik.

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 vardagsekonomi 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 pantbreven.

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 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, 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



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.

bastad@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors