

# Välplanerad 1½ plansvilla med garage!

  
BJURFORS

ORUPSBACKEN

SPELMANSVÄGEN 3

ORUPSBACKEN

HÖÖR

## Spelmansvägen 3

UTGÅNGSPRIS	3 395 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	158 kvm
TOMTAREA	712 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	2004
FAST.BETECKNING	Orgeln 6



### 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 och välplanerade 1½ plansvilla belägen på en återvändsgata vid Orups bergets strövområde. Med sina generösa 158 kvadratmeter boarea erbjuder denna villa en perfekt kombination av bekvämlighet och naturskön omgivning.

Med 6 rum och kök, inklusive 4-5 sovrum, är detta hemmet perfekt för både den stora familjen och de som värdesätter utrymme och flexibilitet. Det härliga köket är centralt placerat och är utrustat med en praktisk köksö och gott om arbetsytor och förvaringsutrymmen. Härifrån leder en dörr ut till det skyddade trädäcket där du kan njuta av lugnet och närheten till skogen.

På entréplanet finns ett mysigt vardagsrum med en fin eldstad och intilliggande rymligt sovrum. Övre planet erbjuder ett mindre allrum och ytterligare två sovrum. Planlösningen är flexibel och möjliggör enkla anpassningar för att skapa din egen unika miljö.

Denna villa är inte bara ett hem utan även en möjlighet till mångsidighet. Med en separat ingång till ett av sovrummen intill garagedelen, inklusive eget allrum och förrådsdel, finns det potential för generationsboende, egen verksamhet eller en gästavdelning. Garaget är rymligt med plats för en bil och har också tillhörande förråd för extra förvaring.

Utanför huset finns en stenlagd uppfart med gott om parkeringsutrymme samt en friggebod som passar utmärkt som trädgårdsförråd. Oavsett om du vill utforska de omgivande strövområdena, njuta av lugnet på den avskilda uteplatsen eller skapa din egen unika boendemiljö, så erbjuder denna villa allt du behöver för att kalla det ditt hem. Missa inte chansen att uppleva detta underbara hus och dess omgivning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Ett välunderhållet hem som erbjuder bekvämt boende över två plan. Med sin genomtänkta planlösning och stilfulla detaljer är detta en bostad som genast känns inbjudande och trivsamt.

När du kliver in genom entrén möts du av ett ljust och luftigt utrymme med vackert klinkergolv och städförvaring samt klädhängare för ytterkläder. Vardagsrummet fortsätter att locka med sin mysiga kamin och vackra laminatgolv i bok. Väggarna är målade i en lugn och behaglig ljusblå nyans som skapar en avslappnad atmosfär.

På entréplan finner du även det första av flera sovrum, komplett med bok laminatgolv och gott om förvaringsutrymme i form av fem garderober. Ett stort kök, är en sann dröm för den som älskar att laga mat, med sina eleganta vita köksluckor och en bänkskiva av stavlimmad ek som bjuder in till kulinariska kreaturer. Här finns också moderna apparater från Siemens och Bosch, installerade år 2020, för att göra matlagningen till en fröjd.

Badrummet är praktiskt utformat med plastmatta på golvet och ljusblå plasttapet på vägg. Utrustningen är av hög kvalitet och inkluderar bland annat en toalettstol från Ifö Sign, badkar och handfat. Det andra badrummet som är helkaklat på övre plan, inrett år 2011, bjuder på exklusiva detaljer såsom svart skifferklinker och golvvärme för extra komfort.

På övre plan finns ytterligare två mysiga sovrum med bokparkett,

som med små medel kan delas till ytterligare rum, alla med olika charm och karaktär. Här finns gott om förvaringsmöjligheter och plats för att skapa en personlig oas för avkoppling och vila. Hallen på övervåningen är också värd att nämna med sitt vackra bokparkettgolv och tillhörande garderob, perfekt för den aktiva familjen.

Med en tvättstuga utrustad med maskiner från bla Bosch är detta hemmet inte bara vackert utan också praktiskt och funktionellt.

Från tvättstuga eller via egen ingång nås ett avskilt sovrum intill garagedelen, inklusive eget allrum och förrådsdel alt sovrum.

Sammanfattningsvis är detta en bostad som erbjuder det bästa av både stil, komfort och funktionalitet. Missa inte chansen att uppleva detta underbara hem på nära håll!

### **KÖK**

Kök, Laminat "bok". Tapet, mönster i grönt. köksluckor; Vita med infräst mönster, handtag i ek. Bänkskiva; 4 cm stavlimmad ek/rostfri vask. Kakel som stänkskydd. Plats för matbord med upp till 14 personer. Utrustning; spishäll ; Siemens induktion årtal 2020. Ugn; Siemens varmluft, pyrolys årtal 2020. Kyl/frys, två stycken Bosch kombi 2020. Mekanisk spisfläkt Siemens, årtal 2020. Diskmaskin Bosch, årtal 2005.



#### **BADNUM 1**

Badrum; Plastmatta i badrum, ljusblå på golv. Plasttapet, ljusblå på väggar. utrustning; Ifö Sign toalettstol, årtal 2005. Gustavsberg halvfront, badkar. årtal 2005. handfat , årtal 2005, badrumsskåp 2005.

#### **BADNUM 2**

Badrum 2. inrett 2011. Golv Klinker svart skiffer (30x60, 15x15). Väggar Kakel vit (25x45), svart klinker skiffer (30x60). Elgolvvärme. Handdukstork med el. Inbyggd toalettstol, årtal 2011. Handfat Hafa/Mora, årtal 2011. Dusch Mora/Macro, årtal 2011. Badrumsskåp Hafa, årtal 2011.

#### **TVÄTTSTUGA**

Tvättstuga; Plastmatta på golv . Väggar: Plasttapet, ljusgul. bänkskiva i laminat. Tvättmaskin Bosch, 2005. Torktumlare Bosch kondens , årtal 2005. vask, årtal 2005. Skåp, årtal 2005. Torkskåp Cylanda, årtal 2010.

















“

Med sina generösa 158 kvadratmeter boarea erbjuder denna villa en perfekt kombination av bekvämlighet och naturskön omgivning.





















# Intresserad av denna bostad?

Kontakta mig om du har  
frågor eller vill boka visning.



**JOAKIM TRUEDSSON**

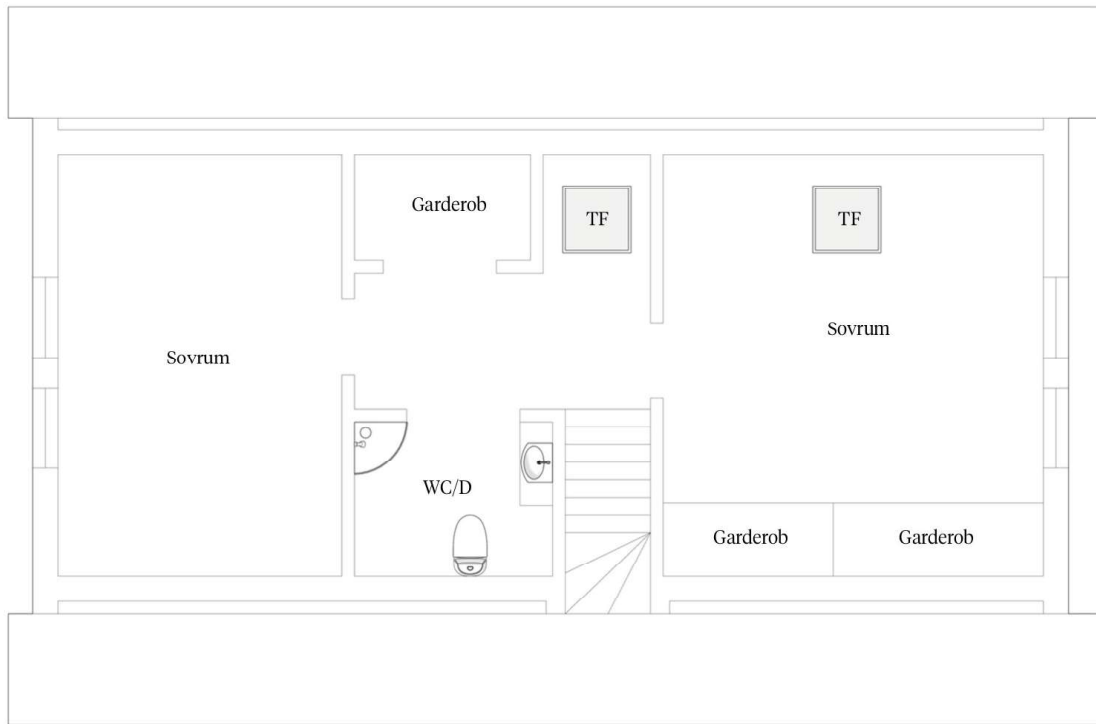
[joakim.truedsson@bjurfors.se](mailto:joakim.truedsson@bjurfors.se)

0701-64 67 03

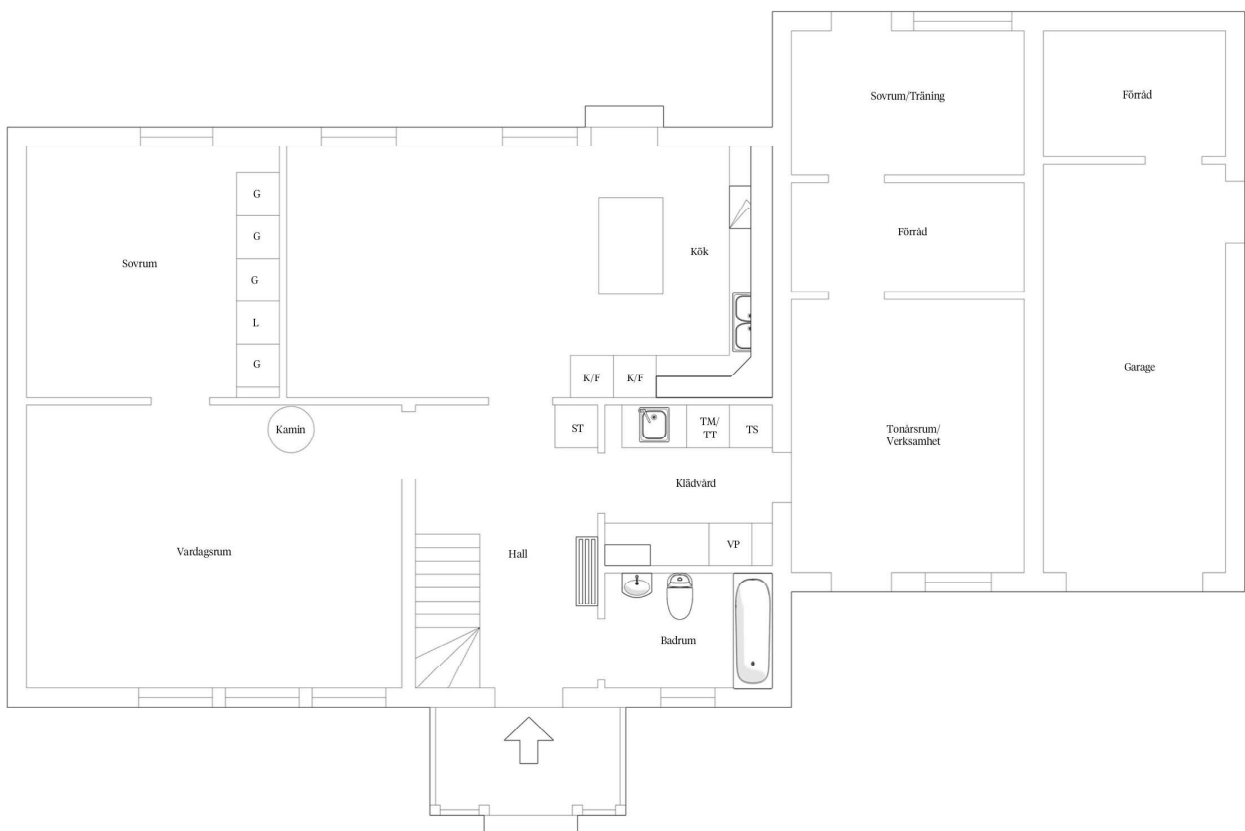
  
BJURFORS





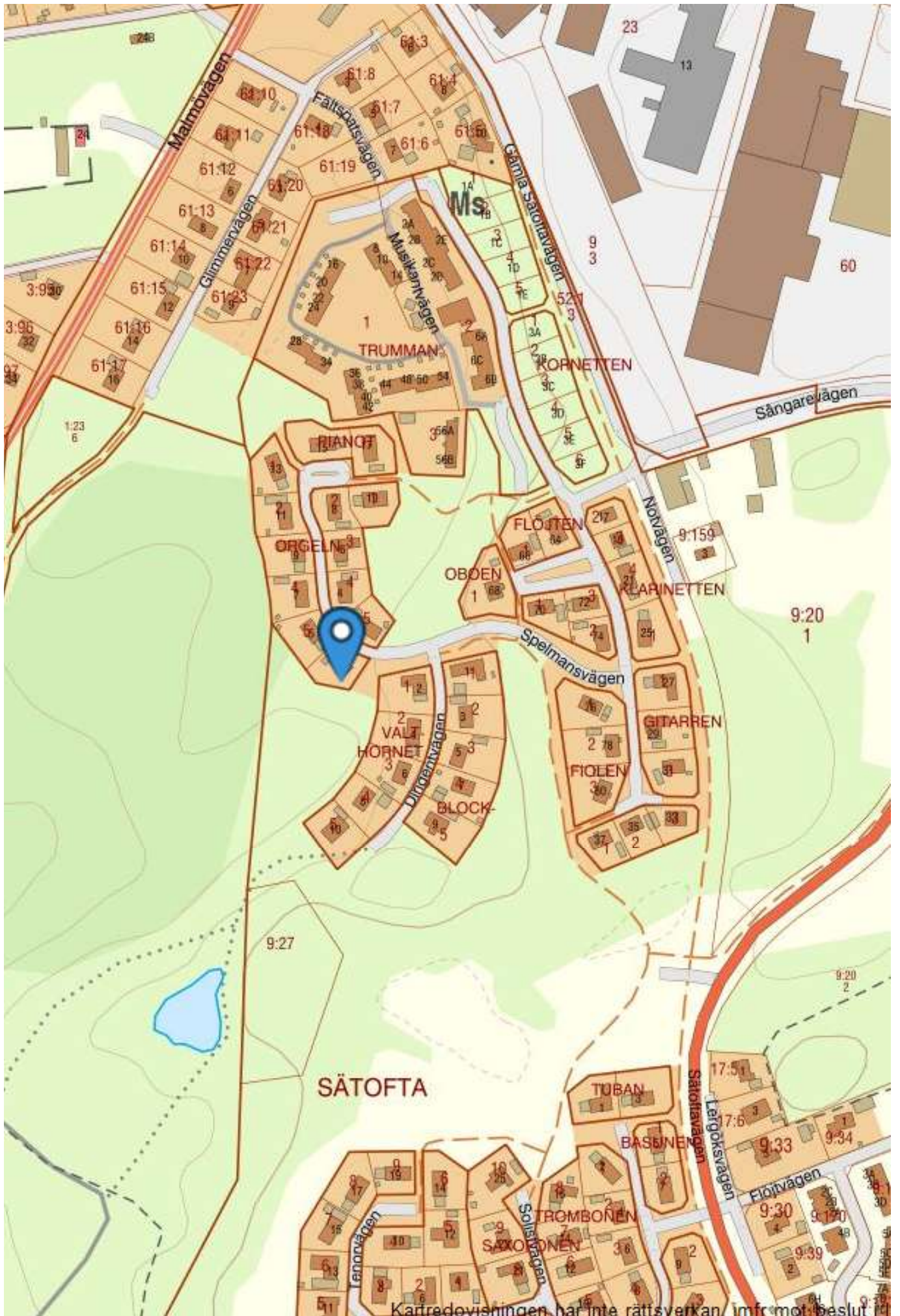


**OVANPLAN**



**MARKPLAN**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Kartredovisningen har inte rättsverkan/ inifr mot beslut

# Fakta om bostaden

Spelmansvägen 3, Höör  
Utgångspris: 3 395 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Orgeln 6  
Belägen i Skåne Höör kommun.  
Skattesats 33.2%

## ADRESS

Spelmansvägen 3, 24335 Höör

## ANTAL RUM

6 rum och kök varav 5 sovrum.

## BOAREA

Boarea: 158 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

712 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Lättskött , inhägnad tomt med grind ut  
mot Orups strövområde

## EKONOMI

Taxeringsvärde 2 469 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 2 088 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 2007  
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: D  
Energiprestanda: 108 kWh/kvm och år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 37 000 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 22 000 kr  
Försäkring: 4 300 kr  
Vatten/avlopp: 6 800 kr  
Renhållning: 3 900 kr

Kommentar: OBS! Driftskostnader och  
elförbrukning är inhämtade från säljaren  
och bör endast ses som en  
uppskattning. Kostnaden kan variera  
och baseras på förbrukning och avtal.  
11.063 kWh år 2023

Driftskostnader och elförbrukning är  
inhämtade från säljaren och bör endast  
ses som en uppskattning. Kostnaden

kan variera och baseras på förbrukning  
och avtal.

## PANTBREV

På fastigheten Orgeln 6 finns 2 pantbrev  
om sammanlagt 1 496 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

Vidbyggt , insynsskyddat trädäck, 2022

## BYGGNAD

Byggår: 2004

## RENOVERINGAR

2010

Tillbyggnad rum och garage, inredning  
ovanvåning

2011

WC med dusch vån 2

2020

Uppdatering Kök: köksö, induktionshäll,  
varmluftsugn, 2 st kyl/frys, nya  
bänkskivor.

2023

Intelligent styrsystem till radiator, via  
mobiltelefon, med bla schemaläggning,  
nattsänkning m.m.

#### **BYGGNADSSÄTT**

Grundmur: Betong

Grund: krypgrund/betongplatta

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Takbeklädning: Betongpannor

Utv. plåtarbeten: Lackerad plåt

Fönster: Isoler

Ventilation: Tilluft Självdrag / frånluft  
mekanisk med värmeåtervinning Nibe  
Fighter 310

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem:

Frånluftsvärmepump/kamin

#### **VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

#### **TV OCH INTERNET**

Fiber

#### **BILPLATS**

Uppfart, stenlagd om ca 30 kvm samt  
garageplats.

#### **ÖVRIGA BYGGNADER**

Garage om ca 20 kvm med förrådsdel om  
ca 8 kvm.

Friggebod om ca 7 kvm.

#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Planbestämmelse: Detaljplan (1990-12-  
19)

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Rose-Marie Nilsson Erwe, Nils Göran  
Erwe

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen  
härrör 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.

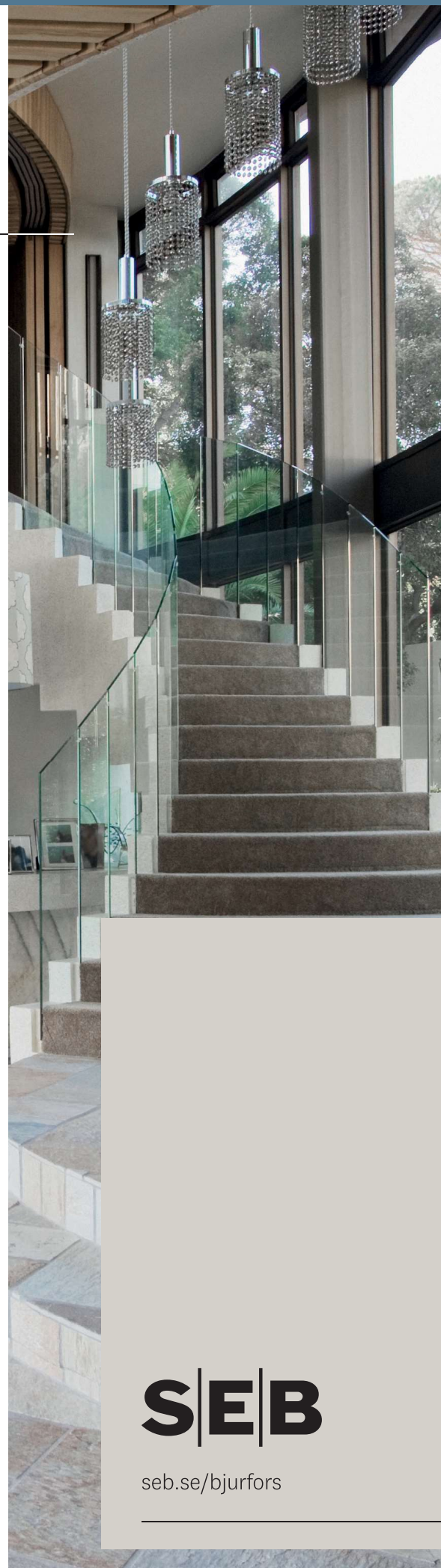
#### **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

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, kryppgrunder 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 sådana 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.



**SEB**

[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. 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](http://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 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 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](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)