

# Enplansvilla på hörntomt med vidbyggt

  
BJURFORS

NYBROSTRAND

BLÅMUSSELGATAN 2

NYBROSTRAND

NYBROSTRAND

## Blåmusselgatan 2

Bekvämt och underhållsfritt boende på ett plan med garage,  
öppen planlösning, uterum och två sovrum

UTGÅNGSPRIS	3 045 000 kr
ANTAL RUM	3
BOAREA	77 kvm
TOMTAREA	389 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	2019
FAST.BETECKNING	Islandsmusslan 1



### ANSVARIG MÄKLARE

Louise har jobbat som mäklare sedan 2014, ett yrke hon verkligen trivs med. Hon är född och uppvuxen i Ystads kommun och har därför mycket bra lokalkännedom. Louise brinner för riktigt nöjda kunder och med hennes engagemang och noggrannhet guider hon dig tryggt genom hela processen.

### LOUISE JÄRVSTEDT

Fastighetsmäklare / Partner  
0708-26 92 50  
louise.jarvstedt@bjurfors.se





# Välkommen

På trivsamt hörnläge i populära Nybrostrand har du nu möjligheten att förvärva denna bekväma enplansvilla som stod klar 2019.

Ett boende om 77 välplanerade kvadratmeter med en öppen, ljus planlösning som fördelar sig på två sovrum, vardagsrum med utgång till härligt uterum, badrum samt rymligt kök med gott om plats för matbordet. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en känsla av rymd och samhörighet, perfekt för både vardagsliv och underhållning. En högre takhöjd i vardagsrummet och det mindre sovrummet ger en luftig och trivsamt atmosfär. Extra plus till denna villa är uterummet som nås från vardagsrummet – en riktigt oas som går att använda flitigt från tidig vår till sen höst.

Utemiljön erbjuder en trädgård, precis lagom stor som ger tid och plats för både härliga grillkvällar, lek och avkoppling. På framsidan av huset erbjuds en stensatt uteplats i västerläge där du kan njuta av solens sista strålar.

Bilen ställer du bekvämt i det vidbyggda garaget och framför ges plats för ännu en bil.

I Nybrostrand bor du trivsamt med närhet till både hav, sandstrand och skog. Ystad Golfklubb ligger i närheten, 18-hålsbanan är en härlig utmaning för golfentusiasten. Utomhusbad och badstrand ligger också nära, endast några minuter med cykel. I Nybrostrand finns numera även en obemannad matbutik, gym och frisørsalong. Inte långt ifrån Nybrostrand ligger Köpingebro som erbjuder en välansedd livsmedelsaffär, tågstation och mycket mer.

Hjärtligt välkommen att förälskas i detta trivsamma och praktiska hem!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









## Interiör

Entré/hall: Välkomnande entré med grå klinker på golvet och vidare ligger parkettgolv. Bra med förvaring i garderoberna som är placerade i hallen.

Badrum/tvättstuga: Helkaklat badrum med vit kakel på väggarna och beige klinker på golvet. Inredningen består av toalett, tvättkommod, spegelskåp, dusch bakom viddörrar, tvättmaskin samt torktumlare.

Kök: Stilrent kök från Marbodal. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys, spishäll, spisfläkt, ugn samt inbyggt microvågsugn. Golvet pryds av grå klinker och väggarna är målade.

Vardagsrum: Härligt vardagsrum med högre takhöjd vilket skapar en härlig rymd. Den öppna planlösningen skapar en trevlig social samvaro och ett trevligt uterum nås via altandörren. Parkettgolv och målade väggar.

Sovrum: Bostaden erbjuder två sovrum. Båda med parkettgolv och målade väggar. Från det större sovrummet nås en klädkammare.

### ENTRÉ/HALL

Välkomnande entré med grå klinker på golvet och vidare ligger parkettgolv. Bra med förvaring i garderoberna som är placerade i hallen.

### BADRUM/TVÄTTSTUGA

Helkaklat badrum med vit kakel på väggarna och beige klinker på golvet. Inredningen består av toalett, tvättkommod, spegelskåp, dusch bakom viddörrar, tvättmaskin samt torktumlare.

### KÖK

Stilrent kök från Marbodal. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys, spishäll, spisfläkt, ugn samt inbyggt microvågsugn. Golvet pryds av grå klinker och väggarna är målade.

### VARDAGSRUM

Härligt vardagsrum med högre takhöjd vilket skapar en härlig rymd. Den öppna planlösningen skapar en trevlig social samvaro och ett trevligt uterum nås via altandörren. Parkettgolv och målade väggar.

### SOVRUM

Bostaden erbjuder två sovrum. Båda med parkettgolv och målade väggar. Från det större sovrummet nås en klädkammare.



















“

Ett boende om 77 välplanerade kvadratmeter













## ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Blåmusselgatan 2, Nybrostrand  
Utgångspris: 3 045 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Islandsmusslan 1  
Belägen i Skåne Ystad kommun.  
Skattesats 31.54%

## ADRESS

Blåmusselgatan 2, 27170 Nybrostrand

## ANTAL RUM

3 rum och kök.

## BOAREA

Boarea: 77 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

389 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Tomten ramas in av Ligusterhäckar.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 1 503 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 1 180 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 2019

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: C  
Energiprestanda: 72 kWh/kvm och år.

## ELFÖRBRUKNING

5 230 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 30 396 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 18 960 kr  
Försäkring: 2 076 kr  
Vatten/avlopp: 7 481 kr  
Renhållning: 1 879 kr

Kommentar: I uppvärmningskostnaden  
ingår kostnaden för hushållsel.

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 Islandsmusslan 1 finns 1  
pantbrev om sammanlagt 1 100 000 kr.

## BYGGNAD

Byggår: 2019

## BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong  
Grund: Gjuten platta på mark  
Stomme: Stål  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Tegel  
Takbeklädnad: Betongpannor  
Utv. plåtarbeten: Aluzink  
Fönster: 3-glas  
Ventilation: Mekanisk - Swegon Casa R3  
smart

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:  
Uteluftsvärmepump - vattenburen  
golvvärme  
Elleverantör: EON

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## TV OCH INTERNET

Tv & bredband via fiber, Teleservice

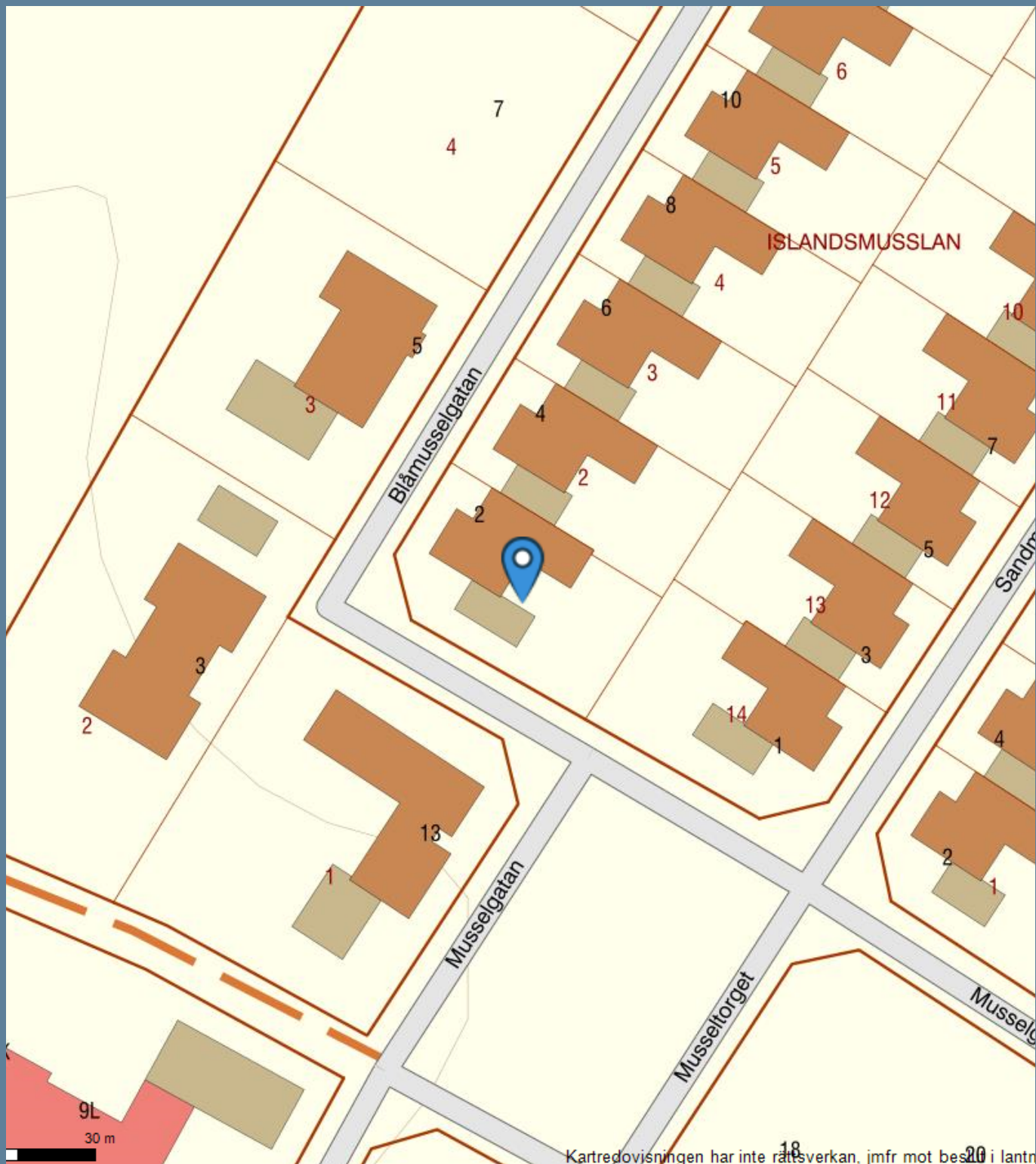
## BILPLATS

Asfalterad biluppställningsplats med  
plats för en bil. Garage med plats för  
ytterligare en bil.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Garage med plats för en bil





#### RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Ändring Av Detaljplan (2017-06-13) Detaljplan (2010-08-19)  
 Fornlämning (1 st)  
 Gemensamhetsanläggning:  
 Gemensamhetsanläggning: Ystad  
 Islandsmusslan GA:1

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

#### NUVARANDE ÄGARE

Inger Lund

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

# 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 svårt illgängliga 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



#### **ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.**

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt 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. Det samma 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 upptäckt a 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 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 säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen,

#### **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**

Viser 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.

sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

**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**
  - Eminente: 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 Tilläggssprodukt: 20-40 %
- **BONEO.**
  - Administrationsersättning 250-1 350 kr

#### **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.**

[ystad@bjurfors.se](mailto:ystad@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)