

# Trivsamt villa med öppen planlösning

BJURFORS

Ett praktiskt och funktionellt boende som passar såväl familjen som paret som önskar yta

SÄLGATAN 26

NYBROSTRAND

---

## VÄLKOMMEN

I trivsamma Nybrostrand med gångavstånd till strand och hav har du nu möjlighet att förvärva denna villa byggd 2019.

I ett plan och med stor sällskapsyta, trivsamt kök och tre bra sovrum är den som gjord för både familjen eller paret som vill ha lite extra yta.

Detta hem är inte bara stilrent och funktionellt, det är också beläget på ett fantastiskt läge. Med gångavstånd till stranden och havet kan du njuta av naturen och koppla av vid vattnet närhelst du vill.

Här bor du också med närhet till 18-håls golfbana, fritidsbad, tennisbana, bouleanor och fina strövområden. Här finns också förskola och närbutik. På cykelavstånd nås Köpingsbro med skola upp till 6:e klass, pizzeria, bibliotek och pågatågsstationen som enkelt tar dig till hela Öresundsregionen. Från Nybrostrand finns dessutom pendlingsmöjligheter med bussar till Ystad & Simrishamn och cykelväg hela vägen in till Ystad och Köpingsbro.





UTGÅNGSPRIS: 5.250.000 kr

ANTAL RUM: 4 rum

BOAREA: 156 kvm

TOMTAREA: ca. 811 kvm

PLAN: 1 plan

BYGGÅR: 2019

FASTIGHETSBECKNING:

Knubbsälen 5

**LOUISE JÄRVSTEDT**  
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER

070-826 92 50

[louise.jarvstedt@bjurfors.se](mailto:louise.jarvstedt@bjurfors.se)

# Trivsamt villa

Ett praktiskt och funktionellt boende som passar såväl familjen som paret som önskar yta

---

---

Köket ligger i en öppen planlösning med allrummet vilket gör det lätt att umgås med både familj och vänner. Här kan ni umgås medan du tillagar läckra måltider i det stilfulla köket. Den rymliga köksön ger dig gott om arbetsyta och fungerar som en naturlig samlingsplats för samtal och middagar.

Stora fönsterpartier sträcker sig längs väggarna och fyller rummen med naturligt ljus och skapar en inbjudande atmosfär. Genom de stora öppningsbara partiet når du ett trädäck som sträcker sig mot öster. Här kan du njuta av soliga morgnar och avkopplande kvällar utomhus.

Villans tre sovrum ger gott om utrymme för hela familjen eller eventuella gäster. Med två badrum behöver du aldrig oroa dig för köer på morgonen. Det ena badrummet är utrustat med en avslappnande badkar, medan det andra erbjuder en bekväm dusch. Den separat tvättstugan gör det enkelt att hålla ordning och har allt du behöver för att göra tvättandet till en enkel och smidig process.

Villan erbjuder moderna tekniska lösningar och är utrustad med Yale-dörrlås, vilket ger dig trygghet och säkerhet. Inbyggda högtalare ger dig möjlighet att skapa den perfekta atmosfären med din favoritmusik, medan de elektriska solskyddena över det öppningsbara partiet ger dig fullständig kontroll över ljusinsläppet. Infällda spotlights i alla rum ger en stilfull belysning och skapar en atmosfär av elegans.

---





Garaget, med plats för en bil och en förrådsdel erbjuder bekväm och säker förvaring för dina fordon och verktyg. Garaget är isolerat med klinker på golvet och porten styrs enkelt med fjärrkontroll. Den gjutna uppställningsplatsen erbjuder plats för ytterligare 2-3 bilar.

Golvvärme i hela bostaden samt infällda spotlights.

Entré/hall

Klinker på golvet och målade väggar.

Kök

Stilrent kök med vita högblanka skåpluckor och en bänkskiva i svart granit. Den maskinella utrustningen består av ugn och micro i bekväm arbetshöjd, kyl med vattenfunktion, frys med inbyggd ismaskin, integrerad diskmaskin, spishäll på köksön samt spisfläkt. På köksön har du även en separat vask. Klinker på golvet och väggarna är målade samt kakel mellan bänk- och ovenskåp.

Vardagsrum

I öppen planlösning med köket. Klinker på golvet och målade väggar. Stora fönsterpartiet från golv till tak. Förberett för

—  
**Lätt att umgås  
med *både* familj  
och vänner**  
—

kamin.

Sovrum

Villan erbjuder tre bra sovrum. Alla med parkettgolv och målade väggar samt förvaring.

Tvättstuga

Klinker på golvet, målade väggar, arbetsyta och utrustat med tvättmaskin och torktumlare.











Villans tre sovrum ger ***gott*** om utrymme för  
hela familjen





Här kan du njuta av  
soliga morgnar och  
*avkopplande* kvällar

# SÄLGATAN 26

# Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 5.250.000 kr OMRÅDE: NYBROSTRAND

Ett praktiskt och funktionellt boende som passar såväl familjen som paret som önskar yta

<p><b>KNUBBSÄLEN 5. BELÄGEN I YSTAD</b> <b>KOMMUN.</b> Skattesats 31.54.</p> <p><b>ADRESS</b> Sälgatan 26, 271 70 Nybrostrand.</p> <p><b>STORLEK</b> 4 rum och kök, varav 3 sovrum</p> <p><b>BOAREA</b> 156 kvm.</p> <p><b>BIAREA</b> 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.</p> <p><b>EKONOMI</b> Taxeringsvärde 3.479.000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2.827.000 kr. Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd. Värdeår 2019.</p> <p><b>ENERGIDEKLARATION</b> Energiklass: C*</p> <p><b>DRIFTKOSTNAD</b> Driftkostnaden är ca 41.444 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 25.310 kr, försäkring 4.706 kr, vatten/avlopp 8.755 kr, renhållning 2.673 kr,</p>	<p>— Med <b><i>gångavstånd</i></b> till stranden och havet —</p>	<p><b>ELFÖRBRUKNING</b> 11 518 kWh/år</p> <p>Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.</p> <p><b>PANTBREV</b> På fastigheten Knubbsälen 5 finns 2 pantbrev om sammanlagt 4.037.500 kr.</p> <p><b>TOMT</b> 811 kvm.</p> <p><b>BYGGNAD</b> Byggår: 2019.</p> <p><b>BYGGNADSSÄTT</b> Grundmur: Betong. Grund: Gjuten platta. Stomme: Lättbetong. Bjälklag: Trä. Fasad: Puts. Takbeklädnad: Betongpannor. Utv. plåtarbeten: Aluzink. Fönster: 3-glas. Ventilation: Mekanisk.</p> <p><b>UPPVÄRMNING OCH EL</b> Uppvärmningssystem: Frånluftsvärmepump Nibe fighter F730. El, stammar: Eon. Elleverantör: Skellefteå kraft.</p> <p><b>VATTEN OCH AVLOPP</b></p>
---	--	--



\*Energideklarationer som är gjorda från och med 1 januari 2014 redovisas som energiklass på en skala från A-G.  
För mer information [www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

**TV OCH INTERNET**

Via fiber

**ÖVRIGA BYGGNADER**

Isolerat friliggande garage med plats för en bil samt en förrådsdel. Klinker på golvet och radiatorer som värmer upp. Elektrisk garageport.

**SERVITUT**

Planbestämmelse: Ändring Av Detaljplan (2017-06-13) Detaljplan (2010-08-19)

**TILLTRÄDE**

Enligt ök.

*Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.*



# MÄKLAREN OM NYBROSTRAND

TEXT: AMELIE KILDE FOTO: SE360

”Porten till Österlen” kallas ofta Nybrostrand, som är en tätort vid kusten öster om Ystad. På 1960-talet började orten att bebyggas och bestod till en början endast av några sommarstugor, ett kafé, ett luftbevakningstorn och några enstaka åretruntbostäder. Ungefär samtidigt bildades det byalag som än i dag står starkt och som varje år ordnar flera olika arrangemang. Nu byggs det så det knakar och den lilla byn har blivit dubbelt så stor. Hela den västra delen består av nybyggda och moderna hus. I Nybrostrand är man ständigt nära vackra sandstränder, bad och naturupplevelser.

**TÄTORTEN NYBROSTRAND** har under de senaste åren förvandlats från sommarhusområde till en väletablerad tätort. Det är endast 7 minuter med bil till Ystad som ligger väster om Nybrostrand. Här bor man nära vacker sandstrand, skog, hagar och sädesfält. I Nybrostrand finns ett populärt utomhusbad, tennisbanor, minilivs som inkluderar grillkök och pizzeria. I vackra omgivningar nära havet, ligger Ystads golfklubb med en 18-hålsbana. Klubben bildades redan 1930.

**I NYBROSTRAND ERBJUDS** barnen en trygg uppväxt i lugna, naturnära omgivningar. Byn har en egen förskola för barn mellan ett och fem år, och en skolbuss skjutsar skolbarnen till Köpingebro där skola finns för F-6. Byalaget som grundades 1967 är väldigt aktivt och ordnar bland annat midsommarfirande, Valborgsbål, vin- och champagneprovning.

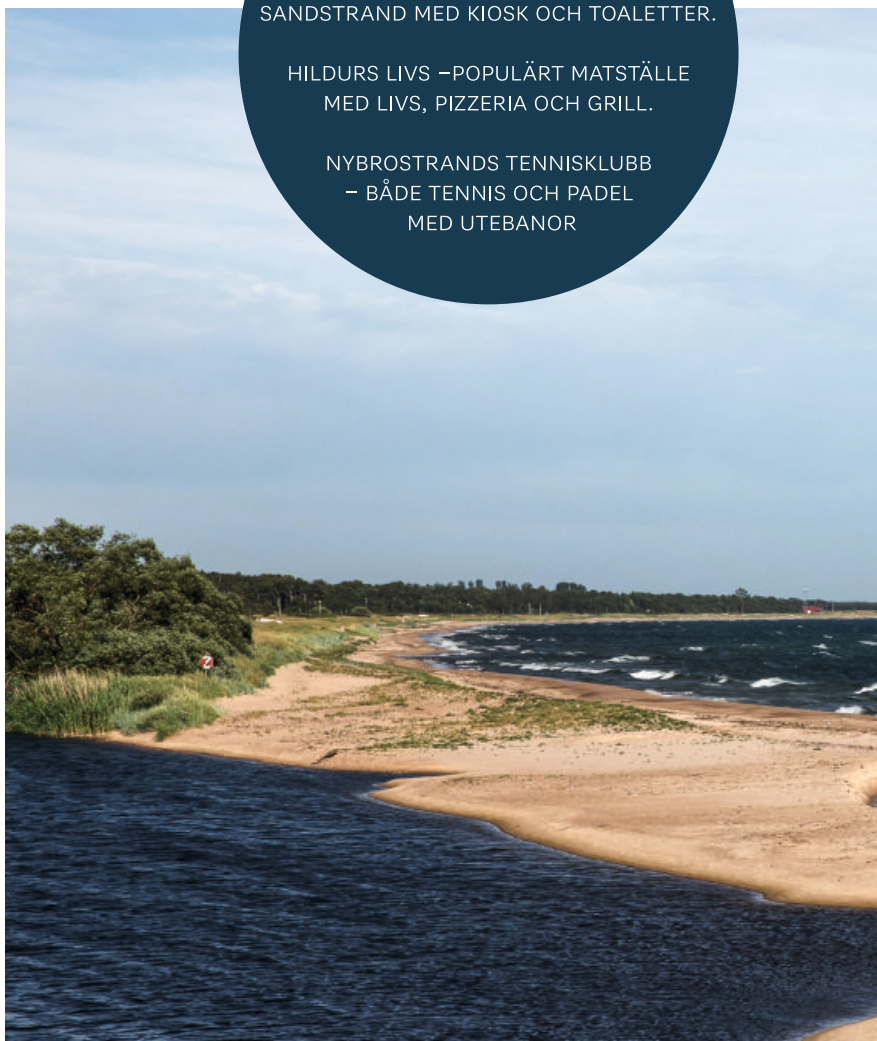
**VARJE ÅR HÅLLS ETT** klassiskt midsommarfirande på ängen nästan nere vid stranden. Barn och vuxna kan vara med och klä majstången som följs av traditionell dans till spelmän, lottdragning och lekar. Alla har med sig egen fika och filtar att sitta på. Det brukar vara välbesökt. Varje sommar ordnas

## Områdets tre bästa

STRANDEN – FLERA KILOMETER LÅNG SANDSTRAND MED KIOSK OCH TOALETTER.

HILDURS LIVS – POPULÄRT MATSTÄLLE MED LIVS, PIZZERIA OCH GRILL.

NYBROSTRANDS TENNISKLUBB – BÅDE TENNIS OCH PADEL MED UTEBANOR





**OVAN.** NÄRHET TILL FANTASTISK NATUR, HÄR PÅ KABUSA SKJUTFÄLT. **NEDAN.** PÅ BEKVÄMT AVSTÅND FINNS DEN KILOMETERLÅNGA VACKRA SANDSTRANDEN.



---

också Nybrostrandsdagen där byalaget anordnar roliga lekar för stora och små. På plats brukar det finnas en loppmarknad, hoppborg och trollkarlar. Man kan även prova på att åka motorcykel med ”bikers” från den lokala motorcykelklubben High Riders.

**PÅ KABUSA SKJUTFÄLT** skjuts det endast några gånger om året. Övrig tid används fältet som promenadstråk och hage för kor. Här kan du hitta svamp på hösten och ängsblommor under sommaren. Detta är ett perfekt område för löprundor och hundpromenader. Nedanför fältet finns en badplats för hundar.

# NÖJ DIG INTE MED MINDRE

**BJURFORS** är Sveriges största privatägda mäklarfirmor och grundades 1965. Bjurfors finns där storstadsbon finns. Du hittar oss därför i Stockholm, Göteborg, Malmö och i många andra av Sveriges städer, men även i ett stort antal attraktiva landsändar där storstadsborna tillbringar sin fritid. Vi är ett av landets marknadsledande mäklarfirmor på bostäder och erbjuder även tjänster inom förmedling av kommersiella fastigheter och utbildningar till bostadsrätter. Vår lokalkännedom i områdena vi verkar i är en del av framgången som gör att vi kan hjälpa dig till en bra bostadsaffär, oavsett om du vill sälja eller köpa nu eller i framtiden. Vi finns dessutom på ett antal orter i Spanien.

**VÅRA MÄKLARE** arbetar efter Bjurforsmetoden, en kvalitetssäkrad och välbeprövad arbetsmetod i sju steg som ser till att du får ut det mesta möjliga av din bostadsaffär. Samtidigt hjälper den oss på Bjurfors att ständigt utvecklas och förbättras, allt för att ge dig en lyckad affär. Till sin hjälp har våra mäklare en effektiv och engagerad organisation samt det stora och kontinuerligt uppdaterade köparregistret Boagenten. Detta register har fokus på spekulanter som redan är klara för köp. Det gör att det är enkelt för oss att hitta rätt köpare till rätt bostad. Alla dessa tjänster och verktyg är viktiga komponenter som säkerställer att våra kunder alltid får den bästa möjliga servicen – vad det än gäller. För vi på Bjurfors nöjer oss inte med mindre, och det tycker vi inte att du ska göra heller.



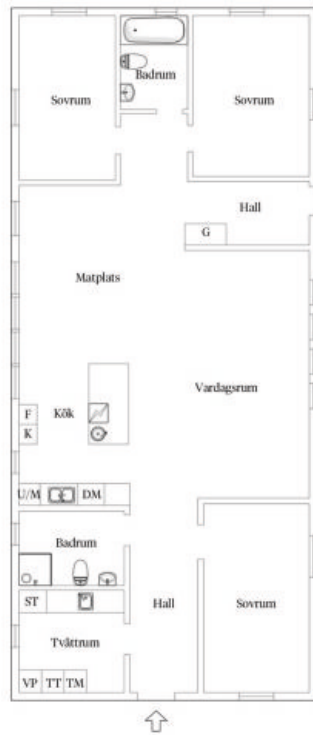
## BJURFORS I SKÅNE

**BJURFORS** är det största mäklarfirmor i Skåne. Vår framgång vilar på en konsekvent genomförd arbetsmetod som kombineras med ett djupt engagemang och en känsla för detaljer. Bjurforsmetodens sju steg säkrar kvaliteten i säljprocessen och är ett fungerande verktyg för de över 185 anställda på våra 21 mäklarkontor.

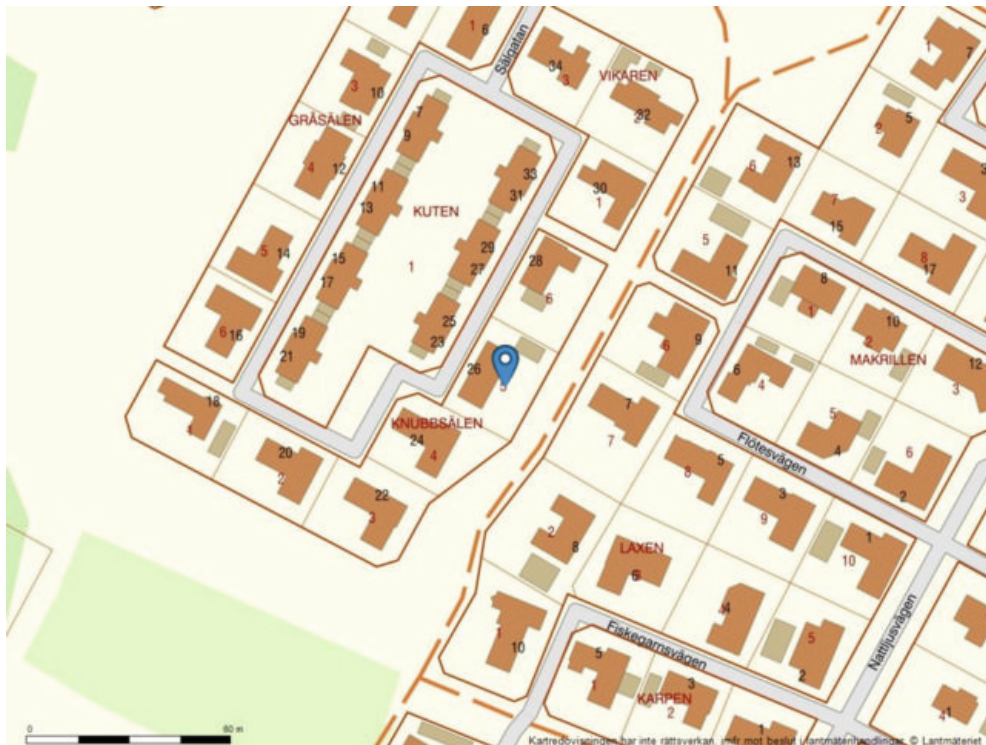
**BJURFORSMETODEN** har inte bara attraherat kunderna utan även några av regionens skickligaste mäklare. Till sin hjälp har mäklarna bland annat Boagenten med över 65.000 registrerade spekulanter. Förutom en omfattande marknadsföring, backas mäklarna även upp av en drivande och effektiv kundvårdsavdelning. Där arbetar 45 personer med att skapa de bästa förutsättningarna för varje enskild affär. Resultatet för dig är en professionell bostadsaffär - helt enkelt. Vi som arbetar på Bjurfors känner inte bara varje gathörn här i området. Vi vet också hur livet levs här. Detta ger oss den lilla mäklarfirmans alla fördelar. Samtidigt som vi har det stora mäklarfirmans anseende resurser i ryggen. Kom gärna och hälsa på!







PLANRITNING



FASTIGHETSKARTA

# PLANRITNING **Sälvgatan 26**

PLANRITNINGEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER

# Viktig information till dig som köper villa

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att är du 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 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.



## SEB

seb.se/bjurfors

### VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Hos oss får du rådgivning som utgår från dig och din situation. Som kund hos Bjurfors kan du dessutom ansöka om bolån till en förmånlig bolåneränta. Du får också andra förmåner:

#### Lån till annat än boende

När du ansöker om vårt privatlån Enkla lånet behöver du inte ha någon säkerhet och du betalar ingen uppläggningsavgift. Låna mellan 20.000 och 350.000 kronor.

#### Låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna

Låneskydd är en försäkring som skyddar privat-ekonomin om du blir sjuk eller ofrivilligt arbetslös.

#### Enkla vardagen kostnadsfritt det första året

De vanligaste banktjänsterna i ett paket. Betala räkningarna, sköt ditt sparande och håll koll på din ekonomi – allt via mobilen, surfplattan eller datorn.

**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 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.

**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. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom 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 åberopa 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 åberopa 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 undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningskyldighet 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 samt Bjurfors Stockholm AB, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### BESIKTNING

Eminentia: Ersättning 500 kr

Enspecta: Ersättning 500-650 kr

#### ENERGIDEKLARATION

Eminentia: Ersättning 175 kr

Enspecta: Ersättning 250 kr

#### ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER

FLYTTSTÄDNING: HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.

Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.

FLYTTHJÄLP: Acta Flytt och Logistik - Ersättning 5% av fakturerat belopp.

HEMNET: Administrationsersättning 150-1.450 kr

BONEO: Administrationsersättning 200-1.050 kr

#### HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

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



# BJURFORS

BJÄRRED · BÅSTAD · ESLÖV · HELSINGBORG CITY · HELSINGBORG NORR · HÄSLEHOLM · HÖLLVIKEN · HÖÖR  
KRISTIANSTAD · LANDSKRONA · LIMHAMN · LOMMA · LUND CENTRUM · LUND VÄSTER · MALMÖ CITY  
MALMÖ VÄSTER · MALMÖ ÖSTER · STAFFANSTORP · TRELLEBORG · YSTAD · ÖSTERLEN

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



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



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



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