

# Ljuvlig 1planspoolvilla i grönskande oas

BJURFORS

ORMANÄS

ORMANÄS IDHS VÄG 5



ORMANÄS

HÖÖR

## Ormanäs Idhs väg 5

UTGÅNGSPRIS	2 250 000 kr
ANTAL RUM	5
BOAREA	130 kvm
TOMTAREA	1 694 kvm
PLAN	1 plan i vinkel
BYGGÅR	1966
FAST.BETECKNING	Ormanäs 1:30



### 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 enplansvilla med pool! Med välplanerade ytor och lättskött underhåll, erbjuder detta hem en bekväm livsstil som är svår att motstå. Beläget vid en återvändsväg utan genomfartstrafik, erbjuder det lugn och ro samtidigt som det är lättillgängligt.

Omgivet av naturskön miljö och nära till badmöjligheter, antingen vid den allmänna badplatsen, i närliggande villaägarföreningars faciliteter eller varför inte ett morgondopp i den egna poolen. För den som gillar att utforska naturen finns fina strövstigar i området för härliga promenader och naturnära äventyr.

Restaurangen Backagården ligger inom bekvämt avstånd, perfekt för mysiga middagar eller speciella tillfällen. Dessutom erbjuder det här området goda allmänna kommunikationer till både tätorten och tågstationen för enkel och smidig resa.

Sammanfattningsvis, denna villa är mer än bara ett hem - det är en livsstil. Ta chansen att bo i detta fantastiska område och njut av det bästa av både natur och bekvämlighet. Njut av ditt nya paradiset!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









## Interiör

Vid entrén välkomnas du av ett robust och stilsäkert klinkergolv.

Framåt leder en hall till den mer privata delen av villan, där fyra bra planerade sovrum och ett mysigt allrum väntar. Med smidig access till varje rum är detta hemmet perfekt för familjer som värdesätter både gemenskap och integritet. Denna del av villan, färdigställd 2015.

Gästtoaletten intill entrén bjuder på plastmattor på både vägg och golv, vilket ger funktionalitet på ett bra sätt.

Sovrummen erbjuder en mix av plastmatta, laminat och klinker på golven, komplett med generösa garderober och två separata rymliga klädkammare för bra organiseringen av kläder och tillbehör.

Följ den naturliga flödet till vardagsrummet och köket, där en öppen planlösning skapar en känsla av rymd och ljus. Stora fönsterpartier ger rummet ett fantastiskt ljusflöde och möjliggör en enastående utsikt över det omgivande grönskan. Centrum för värme och samvaro är den vackra täljstenskaminen från Contura, perfekt för att skapa en mysig atmosfär under höst- och vinterkvällar.

Köket, från den välrenommerade tillverkaren Ikea, utstrålar en trivsamt atmosfär och kompletterar perfekt den övriga inredningen i hemmet. Med kakel, klinkergolv och omsorgsfullt valda färg- och tapetval skapas en enhetlig och harmonisk

helhet.

Från vardagsrummet och det välplacerade badrummet, som även fungerar som tvättstuga, når du uteplatsen under tak intill poolområdet. Denna solsäkra sydvästliga oas erbjuder en perfekt plats för avkoppling och sociala tillställningar med vänner och familj.

### KÖK

Utrustat med diskmaskin, spishäll, spisfläkt, vask, kyl/frys, mikro/ugn samt matplats, samtliga vitvaror är från 2015, förutom kyl/frys som är från 2019. Köket är från Ikea, med luckorna "Veddinge", klinker på golv.

### BADRUM

Badrum kombinerad tvättstuga från 2015 med plastmatta på golv och vägg, utrustat med vvb, duschkörna, wc-stol, vask, badrumsskåp, tvättmaskin och torktumlare, vitvarorna är från 2021

### GÄSTTOALET

Plastmatta på golv och väggar, utrustat med toalettstol och handfat, renoverat 2015.

### VARDAGSRUM

Ett underbart ljusflöde i flera väderstreck, flera utgångar mot poolområdet och uteplatser. Contura kamin från 2023,









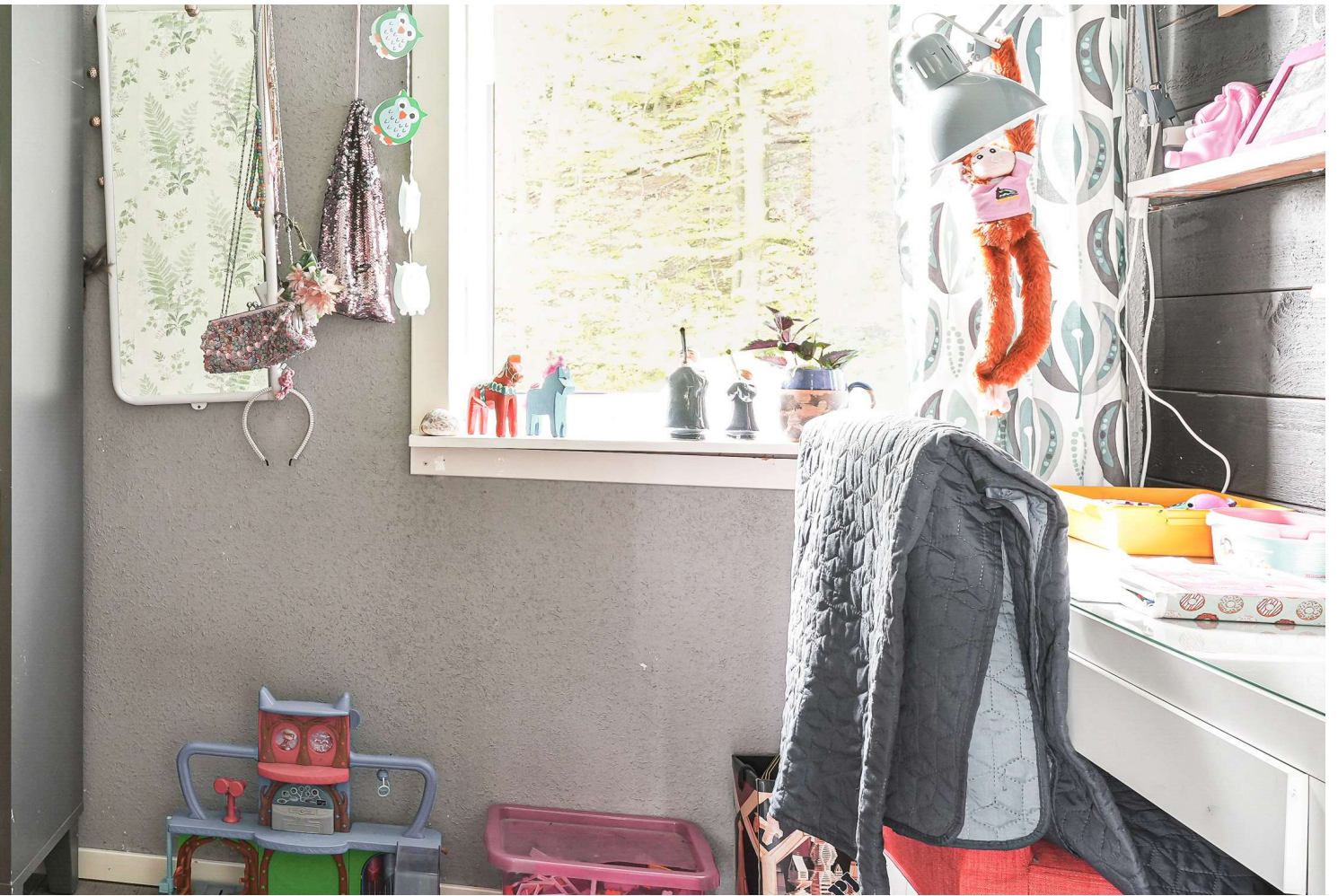




































## Intresserad av denna bostad?

Kontakta mig om du har  
frågor eller vill boka visning.



**JOAKIM TRUEDSSON**  
joakim.truedsson@bjurfors.se  
0701-64 67 03

  
BJURFORS



















## PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.











# Fakta om bostaden

Ormanäs Idhs väg 5, Höör  
Utgångspris: 2 250 000 kr

## FASTIGHETS BETECKNING

Ormanäs 1:30  
Belägen i Skåne Höör kommun.  
Skattesats 33.2%

## ADRESS

Ormanäs Idhs väg 5, 24391 Höör

## ANTAL RUM

5 rum och kök.

## BOAREA

Boarea: 130 kvm.

Areauppgifter enligt säljaren

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

## TOMT

1 694 kvm.

## ÖVRIG TOMT

naturskön rymlig tomt.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 565 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 238 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 1966

Fastighetsskatt/avgift 4 238 kr

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.  
Energiprestanda: Saknas

## ELFÖRBRUKNING

7 074 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 38 109 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 17 684 kr  
Vatten/avlopp: 13 309 kr  
Renhållning: 7 116 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.

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 Ormanäs 1:30 finns 6 pantbrev om sammanlagt 1 530 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

uteplatser under skärmtak, samt ett vidbyggt trädäck med flera platser intill poolen i sydvästligt läge.

## BYGGNAD

Byggår: 1966

## RENOVERINGAR

Tillbyggt 2015

## BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong/öppet plintgrund  
Grund: kryppgrund  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Trä  
Takbeklädnad: Plåt/Papptak  
Utv. plåtarbeten: Lackerad plåt

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luft/luft v.p.  
direktverkande el, kamin

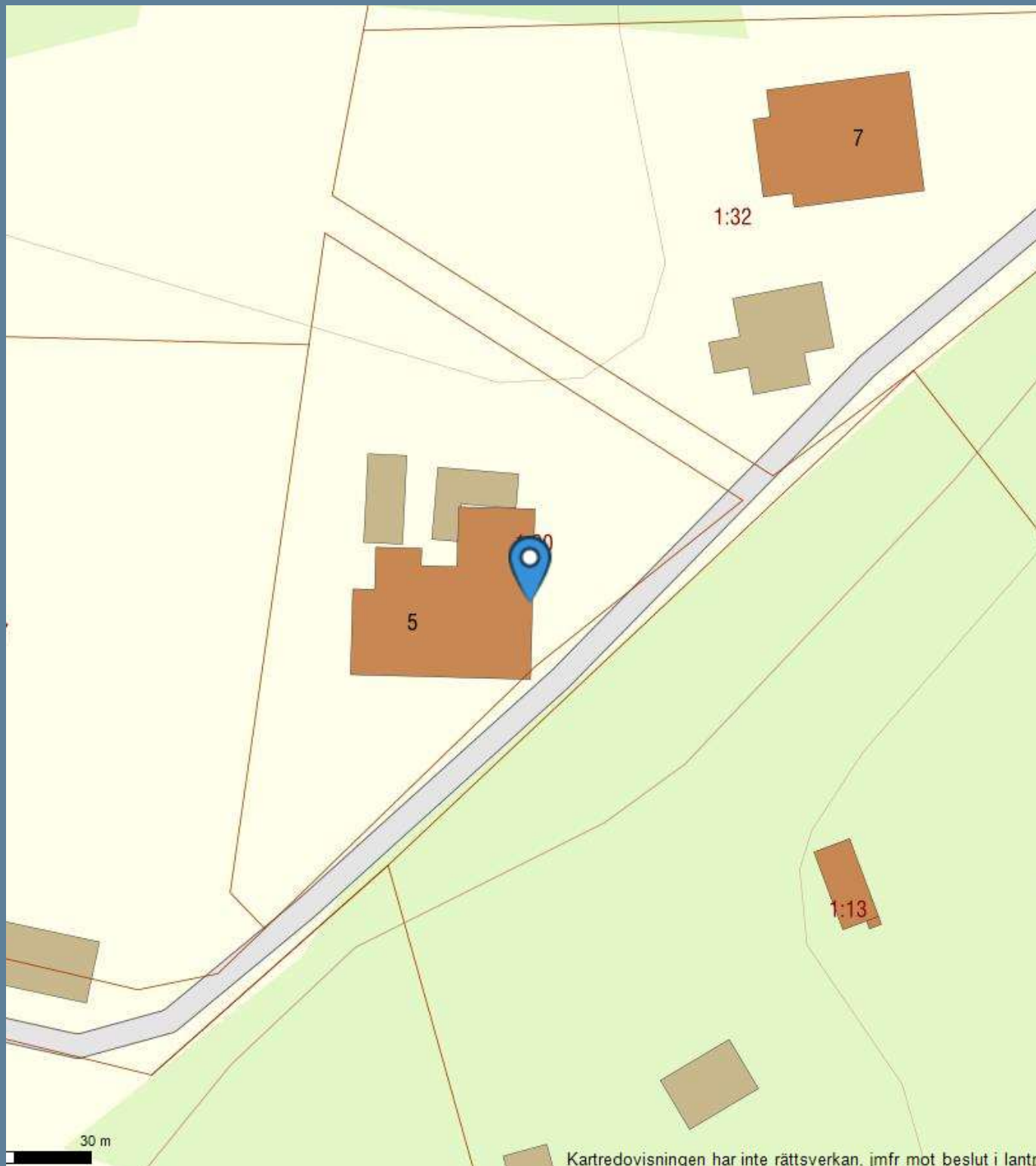
## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## BILPLATS

Uppfart ca 100 kvm samt carport om ca 20 kvm





#### ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd ca 20 kvm, vedförvaring under skärmtak

#### RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-förmån: Förmån:  
Officialservitut Väg, 12-MUN-384.1

Planbestämmelse: Byggnadsplan (1970-12-18)

#### NUVARANDE ÄGARE

Roland Ingemar Svensson, Anna  
Margareta Ljungström

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.

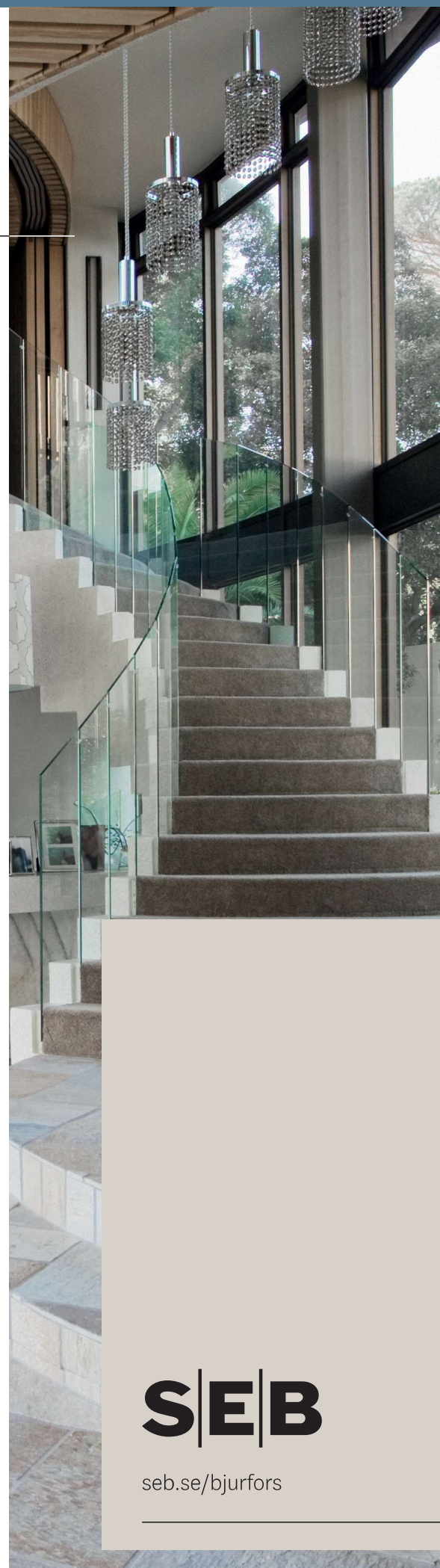
#### **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

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 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. 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 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**
  - Eminentia: 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)