

Fritidshus på enastående läge med sjötomt



BJURFORS

FISKARVÄGEN 11

LJUNGBYHED

Fiskarvägen 11

UTGÅNGSPRIS	2 350 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	42 kvm
TOMTAREA	1 678 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	1963
FAST.BETECKNING	Smålanden 3:23



ANSVARIG MÄKLARE

Fredrik har arbetat som fastighetsmäklare sedan 2005 och har stor erfarenhet av vad som krävs för en lyckad bostadsaffär. Noggranna förberedelser, personligt engagemang och hög tillgänglighet är några av ledorden. Hans mål är att varje försäljning blir framgångsrik och att du som köpare eller säljare blir utomordentligt nöjd. Detta gör Fredrik till en eftertraktad och uppskattad fastighetsmäklare med många kvaliteter.

FREDRIK WESTESSON

Fastighetsmäklare
0701-64 19 08
fredrik.westesson@bjurfors.se



Välkommen

Denna pärla på Fiskarvägen 11 i Småland erbjuder ett fritidshus på enastående läge med sjötomt vid västra Sorrödssjön. Vakna upp till en fantastisk utsikt över vattnet varje morgon och njut av lugnet och friden som omger denna plats. Bryggan från tomten är perfekt för att enkelt lägga i båten och ge sig ut på sjön för en dag med fiske eller avkoppling. Ett till två sovrum, vardagsrum, kök, badrum och inglasat uterum. Här finns även en charmig gäststuga med ett sovrum, perfekt för att välkomna vänner och familj. Tomten är välskött och ger gott om utrymme för avkoppling och lek. Tillfälle för dig som söker ett unikt fritidshus eller vill bygga nytt.

Välkommen på visning!

Fastighetsmäklare: Fredrik Westesson 0701-64 19 08



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

VARDAGSRUM

Mycket trevligt vardagsrum med öppen spis och utsikt mot sjön. Stora fönsterpartier och plats för både soffgrupp och matbord.

SOVRUM

Rogivande sovrum med laminatgolv och skjutdörrsgarderob.

ALLRUM/SOVRUM

Charmigt allrum/sovrum med braskamin och utsikt mot sjön.

BADRUM

Fräscht helkaklat badrum med dusch, toalett, handukstork och handfat.

KÖK

Arbetskök med bra arbetsytor och mycket ljus. Utrustat med kyl/frys, fläkt och spis med induktionshäll.

UTERUM

Förläng säsongen i det inglasade uterummet med plats för soffrupp.

GÄSTSTUGA

Gäststugan har sovrum, hall och toalett. Finns även ett förråd på baksidan.





Intresserad av denna bostad?

Har du frågor eller vill boka
en kostnadsfri värdering är du alltid
välkommen att kontakta mig!

FREDRIK WESTESSON

0701- 64 19 08

fredrik.westesson@bjurfors.se







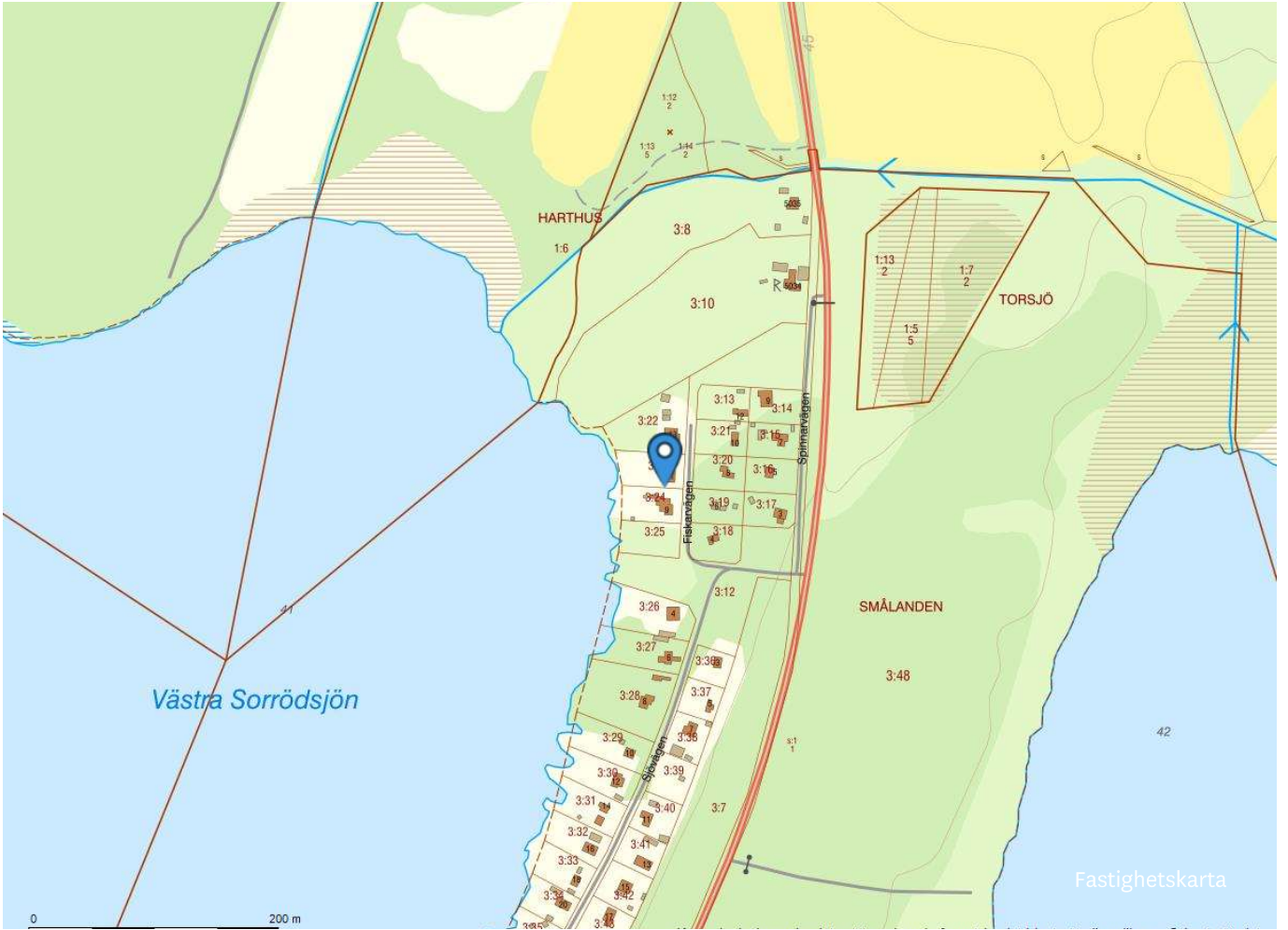




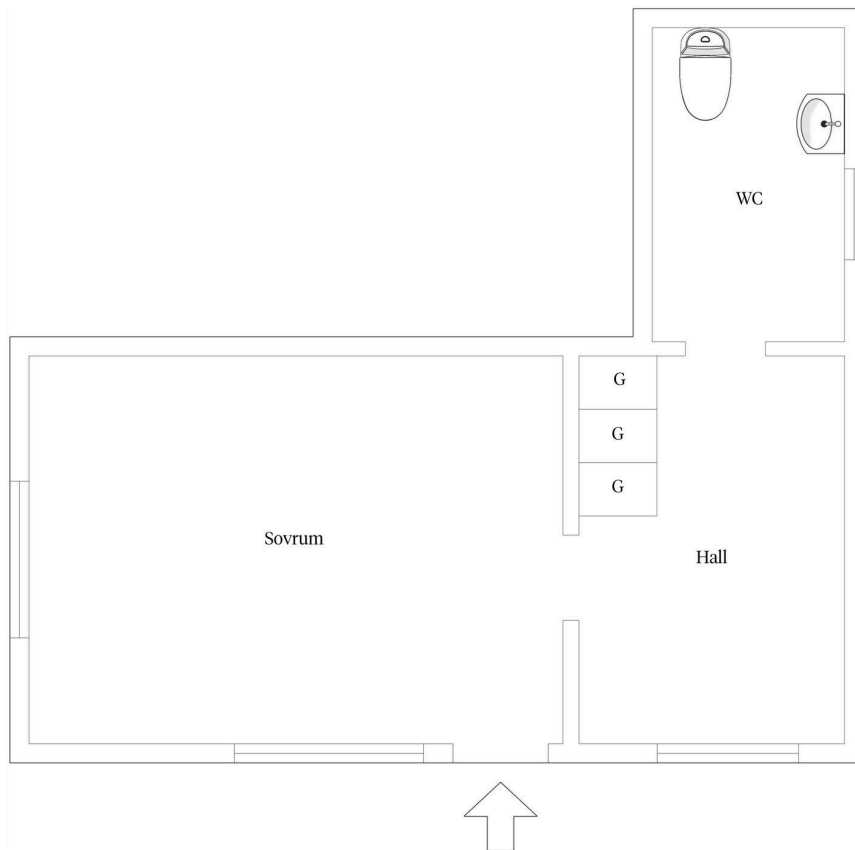












Planskissen är ej skalentlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Fiskarvägen 11, Ljungbyhed
Utgångspris: 2 350 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Smålandens 3:23
Belägen i Skåne Klippan kommun.
Skattesats 32.2%

ADRESS

Fiskarvägen 11, 26453 Ljungbyhed

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

Boarea: 42 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

1 678 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 404 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 166 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1963
Fastighetsskatt/avgift 3 030 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

PANTBREV

På fastigheten Smålandens 3:23 finns 2
pantbrev om sammanlagt 1 500 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1963

RENOVERINGAR

Höjt tomten 1 meter mot sjön.
Ny panel på två ytterväggar.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Sockel/ Gjutna plintar
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Takbeklädnad: Plåt
Fönster: 2-glasfönster
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Luft/luft
värmepump, braskamin, element

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga och förråd

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Avstyckningsplan
(1939-12-30)

NUVARANDE ÄGARE

Kim Gregers Madsen, Tim Persson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
här rör 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.

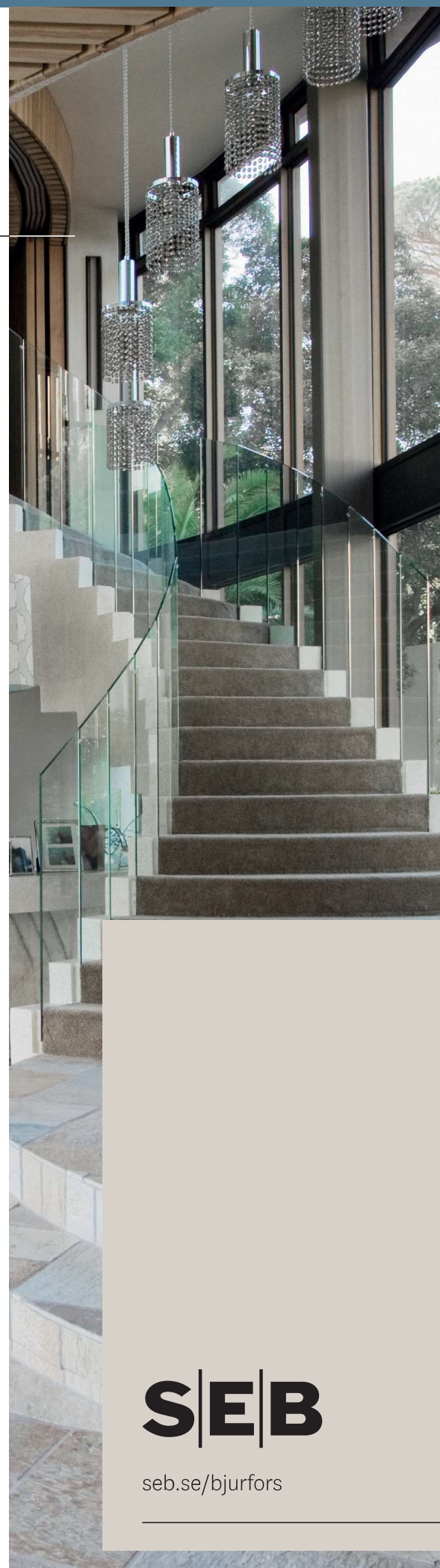
BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

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.



SEB

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. 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 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/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 pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGI- VARE. 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.

eslov@bjurfors.se | bjurfors.se



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



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



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