

Trivsamt hem med generös tomt



BJURFORS

SMYGEHAMN

KALKBROTTSVÄGEN 13

SMYGEHAMN

Kalkbrottsvägen 13

Charmfullt hus med vackra detaljer, braskamin och trivsamma sällskapsytor. Två sovrum och flexibelt allrum. Stor grönskande tomt, inglasat uterum och närhet till strand och skola.

UTGÅNGSPRIS	3 195 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	89 kvm
TOMTAREA	1 346 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	Värdeår: 1955
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Flintan 8, Flintan 9



ANSVARIG MÄKLARE

Med erfarenhet från den professionella, klassiska musikbranschen har Anders utvecklat en sällsynt kombination av målmedvetenhet, disciplin och passion. Som fastighetsmäklare sätter han alltid kunden i första rummet och arbetar hårt för att leverera resultat som överträffar förväntningarna. Anders är trygg, jordnära och brinner för mötet med människor.

ANDERS HASSGÅRD

Fastighetsmäklare
0739-206 685
anders.hassgard@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett hem med generösa ytor, charmfulla detaljer och en varm, ombonad känsla. Här möts vi av putsade väggar, synliga takbjälkar, djupa fönsternischer och vackert tegelgolv - karaktärsfulla inslag som ger bostaden en alldeles egen identitet.

Entréplanet bjuder på fina sällskapsytor där vardagsrummet blir en naturlig samlingspunkt med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Det ljusa köket erbjuder bra förvaring och plats för matbord, medan badrum och toalett - varav badrummet kombinerat med tvättstuga och med massagebadkar - ger god komfort i vardagen.

En trappa upp finns ett ljust och flexibelt allrum med takkupa och tre fönster i söderläge. Ytan kan användas som tv-rum, extra sovplats eller anpassas efter familjens behov. Här finns även två separata sovrum med djupa fönsternischer och plats för både säng och förvaring.

Utomhus väntar en stor och grönskande tomt med generösa gräsytor, uppvuxna träd och planteringar. Här finns gott om plats för både avkoppling, lek och umgänge. Det inglasade uterummet med glaspartier, uppfört på betongplatta, förlänger säsongen och blir en naturlig plats att njuta av trädgården. På tomten finns dessutom två praktiska förrådsbyggnader.

Med närhet till strand, skola och mataffär erbjuds här ett charmfullt boende där husets karaktär, den stora trädgården och det fina läget tillsammans skapar en trivsamt helhet.

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entréplan:

Hall

Välkomnande hall med grå klinker, vita putsade väggar och synliga takbjälkar som ger rummet karaktär. Här finns plats för avhängning av ytterkläder.

Vardagsrum

Generöst vardagsrum med vackert tegelgolv, braskamin och gott om plats för både soffgrupp och matplats. Fönster med djupa nischer och grå fönsterbänkar i marmor bidrar med karaktär.

Kök

Ljust kök med grå klinker och köksinredning från IKEA med ljusgrå målade luckor. Här finns plats för matbord samt gott om förvaring i över- och högsåp. Grå bänkskiva i laminat kombineras med vitt fasat kakel. Köket är utrustat med kyl, frys, spishäll, ugn, mikro och diskmaskin.

Toalett

Grå klinker och vita kaklade väggar. Här finns toalett, spegelskåp med belysning samt vattenburen golvvärme.

Badrum/Tvättstuga

Rymligt badrum med praktisk tvättedel, grå klinker och vita kaklade väggar. Här finns massagebadkar, arbetsbänk med vask och förvaring samt tvättmaskin och torktumlare. Vattenburen golvvärme och handdukstork.

Ovanvåning:

Hall/Allrum

Ljust och flexibelt allrum med grå heltäckningsmatta och vitmålade väggar. Den öppna ytan lämpar sig väl som tv-rum och används idag även som sovrum. En takkupa med tre fönster i söderläge ger fint ljusinsläpp.

Sovrum 1 & 2

Två separata sovrum med fönster i husets gavlar. Fönstren har djupa fönsternischer. Båda rummen har vitmålade väggar, grå heltäckningsmatta samt plats för säng och förvaring.













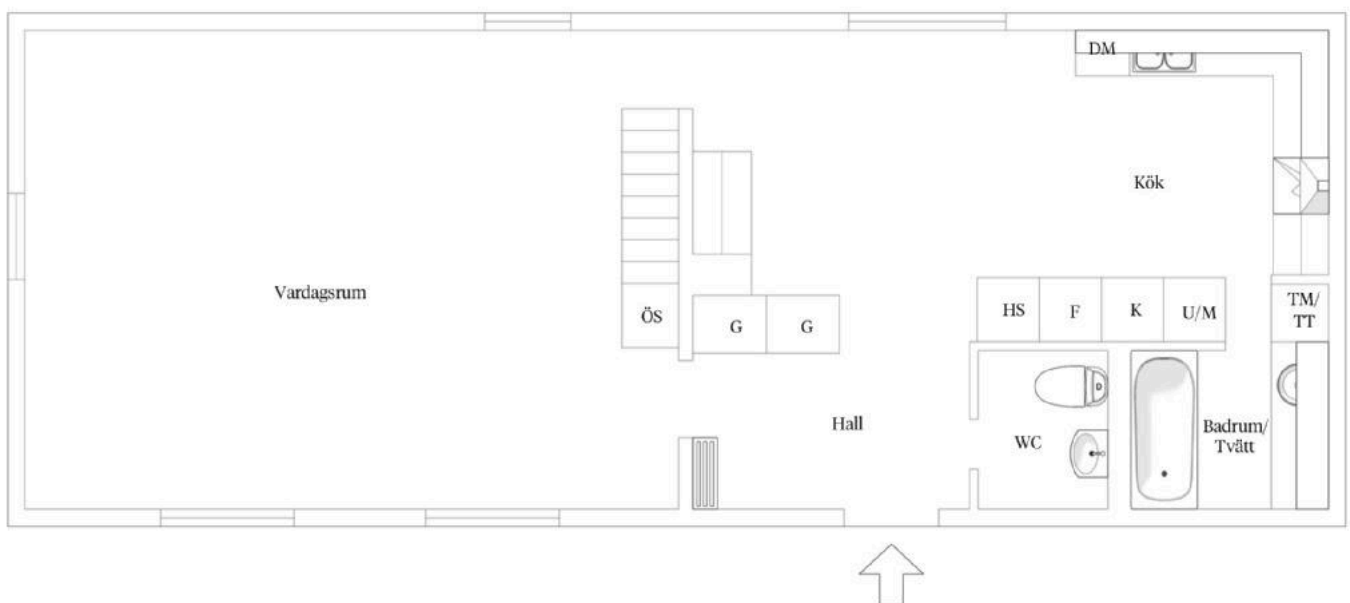


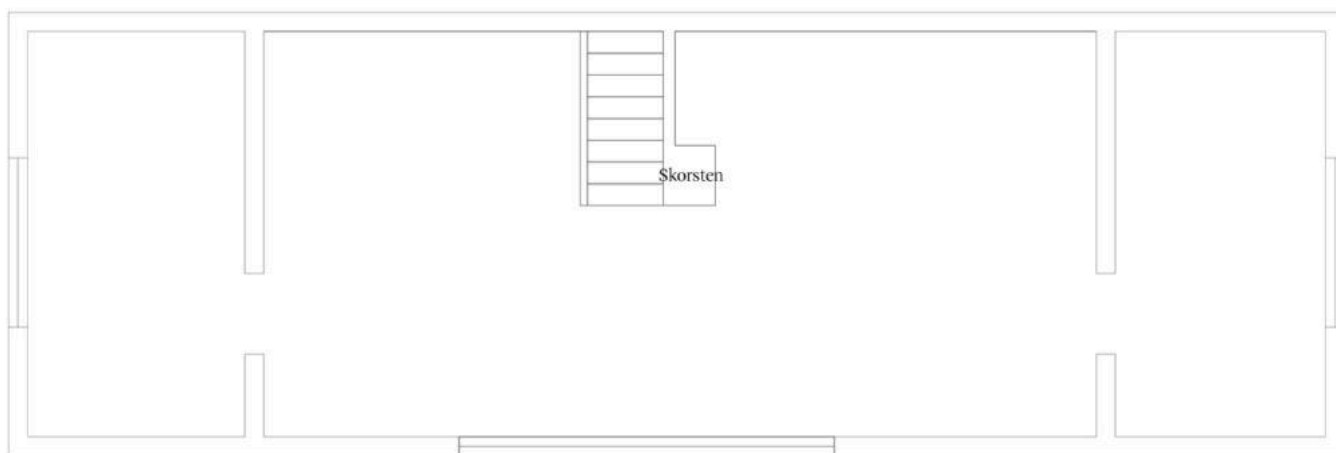












Fakta om bostaden

Kalkbrottsvägen 13, Smygehamn
Utgångspris: 3 195 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Flintan 8, Flintan 9
Belägen i Skåne Trelleborg kommun
Skattesats 31.872 %

ADRESS

Kalkbrottsvägen 13, 231 79 Smygehamn

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 2 sovrum

AREA

Boarea 89 kvm
Areakälla: 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

1 346 kvm

ÖVRIG TOMT

Stor tomt med planteringar, träd och
gräsmatta. Tomten omgärdas delvis av
plank.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 123 000 kr
(fastställt avseende år 2025) varav
byggnadsvärde 1 090 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1955
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-09-29)
Energiklass: G
Energiprestanda: 238 kWh/kvm och år

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 36 263 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 3 706 kr
Vatten/avlopp: 8 400 kr
Renhållning: 3 840 kr
Hushållsström: 20 317 kr
Antal personer i hushållet: 1
Total elförbrukning: 5 698 kWh/år

Kommentar: I posten Hushållsström
ingår el för uppvärmning.

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 Flintan 8, Flintan 9 finns 9
pantbrev om sammanlagt 750 000 kr

UTEPLATS / BALKONG

Två plattbelagda uteplatser

BYGGNAD

Byggår: Värdeår: 1955
Byggåret är inte klarlagt. Äldre hus.

RENOVERINGAR

2005
Omfattande invändig renovering
innefattande bl.a. kök, wc, badrum,
klinker och tegelgolv.
Gjutning av betongplatta med
vattenburen golvvärme.
Delvis byte av elinstallationer.

2010
Ny elpanna (IVT)

BYGGNADSSÄTT

Grund: Betongplatta med golvvärme
Stomme: Flintväggar, murade väggar
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts
Takbeklädnad: Eternit/Papp
Fönster: 2-glas
Ventilation: Självdrag
Övrigt: Jordfelsbrytare finns.



Larm från Verisure finns installerat och går att överta.

Läs mer om möjligheten till bidrag för energieffektivisering av småhus:

<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-for-energieffektivisering-i-smahus/>

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen eluppvärmning
Elleverantör: E.ON
Nätbolag: E.ON

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Uppställningsplats till flertalet bilar.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnader (2st)
Uterum (ca 20 kvm)

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Stadsplan (1981-04-02)

NUVARANDE ÄGARE

Gerd Barbro Lindskog

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

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

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 provningsrätt 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, 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 undersökningplikt 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 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 undersökningssplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningssplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på 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 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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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 mäklarföretag. 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 köpklara 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.

trelleborg@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors