

Påkostat och smakfullt med hänförande utsikt!


BJURFORS

SMÅRYD

SMÅRYDSVÄGEN 3A

SMÅRYD
BÅSTAD

Smårydsvägen 3A

| | |
|-----------------|--------------|
| UTGÅNGSPRIS | 8 750 000 kr |
| ANTAL RUM | 6 |
| BOAREA | 110 kvm |
| TOMTAREA | 811 kvm |
| PLAN | 1 ½ plan |
| BYGGÅR | 2021 |
| FAST.BETECKNING | Småryd 10:5 |



ANSVARIG MÄKLARE

ULRIKA ÅBRINK
Fastighetsmäklare
+46 704 97 99 52
ulrika.abrink@bjurfors.se



Utedusch med både varmt och kallt vatten

Välkommen

Välkomna till det här fantastiska huset där varje detalj är genomtänkt och allting andas kvalitet!

Huset har en öppen och fin planlösning och bjuder på stora glaspartier där utsikten får dominera. Ytorna är väl disponerade i det här vackra 1½-planshuset och här ryms hela fyra sovrum och två badrum. Interiören går genomgående i sobra färger med vackra golv i vitlackerad ask och väggar målade i ljusljusgrå nyans, samma färgval i hela huset skapar ett lugn där man bara vill njuta. Huset har endast använts som sommarboende och är stort sett helt i nyskick.

Den väl tilltagna terrassen är husets smycke! Utsikten över havet är magnifik, havet och bukten blir till en tavla och det är svårt att se sig mätt. Här finns plats för loungemöbler, solsängar, utedusch, matbord, utekök och ett spabad - allt med samma magiska utsikt!

Hit når solen från morgon till sen kväll, och man njuter långa sommarkvällar medan solen färgar hav och himmel gyllene. Framför huset breder stora äppelodlingar ut sig hela vägen ner till havet, vyn när de blommar är svårslagen! På ovanvåningen finns en balkong med samma hisnande utsikt. Ägarna har gjort många extra tillval för att ytterligare förhöja känslan av stil och finess och känslan är alltigenom väldigt smakfull.

Vill man nyttja Båstad med sitt stora utbud av butiker, restauranger, stränder och nöjen når man hamnen på 10 minuter på cykel, och en kort promenad på ca 500 meter tar dig till Paulins brygga för ett morgon eller kvällsbad - det är livskvalité!

Välkomna på visning i detta underbara hus!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Underbart stor och solig terrass



Interiör

Framsidan är stenlagd och här kommer solens första strålar, man sitter gärna och njuter av morgonkaffet lutad mot väggen. En häck ramar in fint.

Väl in i huset möts vi av en vacker vit och mattlackerad askparkett från Bjelin som är genomgående i hela huset. Alla väggar är målade i samma lugna ljusgrå nyans vilket skapar en harmoni. På väggen sitter smakfull avhängning från Norrgavel och här finns även två förråd.

Vidare in i huset möts vi av vardagsrummet och köket som har öppen planlösning. Vardagsrummet har en kamin som både värmer och pryder rummet och stora glaspartier framhäver den fantastiska utsikten över havet.

Köket från Marbodol har vita luckor och insatser i trä, spots under skåpen ger ett behagligt ljus. Vacker vit marmorskiva som arbetsbänk, kyl och frys med french door i rostfritt med ismaskin från Electrolux. Spishäll och extra stor diskho som underlättar diskningen och med ett fönster ovan bänken för ett fint ljusinsläpp, samt en inbyggd vinkyl. Ett härligt kök att laga mat och vistas i!

Dubbeldörrar leder ut till en fantastisk terrass, här är en hänförande utsikt över havet, kusten och äppleodlingarna som man aldrig tröttnar på!

På golvet ligger trall från Timbertech i grå komposit, vackert och underhållsfritt. Räcke i glas gör utsikten ostörd från hela terrassen. Spabad från Hydopool som hålls uppvärmd året om och smakfull utedusch med varmvatten från Bloomingville. Ett mindre utekök, solsängar, matbord etc - här ryms många olika platser att njuta av!

Vi tar den vitmålade trappan till ovanvåningen och möts av ett charmigt allrum med snedtak och dubbeldörrar ut till en balkong med samma hisnande utsikt! Räckets är även här i glas vilket ger havutsikt även från soffan.

Huset rymmer fyra sovrum varav det första är på nedre plan, fönster från golv till tak gör det ljust och fint. Samma material som i övriga huset och en garderob.



På ovanvåningen ligger övriga tre sovrum, alla med snedtak och samma smakfulla material. Masterbedroom har flera fönster varav det ena bjuder på havsutsikt, här finns bra med förvaring i skjutdörrsgarderober i svart och spegelglas. Snyggt och smakfullt.

De båda andra sovrummen ligger på samma våningsplan och har även de snedtak och mycket ljusinsläpp genom spännande fönster.

Husets största badrum finns på nedre plan, här finner vi stora sandfärgade klinker på golv och i dusch, övriga väggar är målade i vitt. Kommod i vitt, duscdörrar i glas och takdusch, fönster från golv till tak i frostat glas.

Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux under en rejäl bänksskiva i rostfritt, och här finns gott om förvaring bakom vita luckor.

Det andra badrummet hittar vi på ovanvåningen, helkaklat i samma fina klinker och även här dusch bakom glasdörrar.

På fastigheten finns även ett isolerat fristående förråd på ca 15 kvm. Plejd installerat i hela huset, både inne och ute.

Välkomna på visning i det här underbara huset - välkomna att hitta hem!



Öppen planlösning med stora
fönsterpartier



Utsikt över havet från
vardagsrummet



Vardagsrum och matsal flyter ihop



Matsal med vacker kamin som både värmer och pryder rummet



Kök med marmorskiva ger ett stilfullt intryck





Med inbyggd vinkyl



Fönster över arbetsytan ger ett fint ljusinsläpp



Terrassen är spaciös och bjuder
många olika platser



Spabad med den vackraste
utsikten



Utedusch med både varmt och kallt vatten

“

Ljuvlig terrass med havet som kuliss!





Stora ytor och plats för många olika sittplatser



Här skiner solen från tidiga morgon till sen kväll



Allrum på ovanvåningen med utgång till balkongen



Balkongen på ovanvåningen bjuder även den på en hisnande utsikt





Även detta sovrum med vackert snedtak



Masterbedroom med vackra
skjuddörrsgarderober



Sovrum på nedervåningen



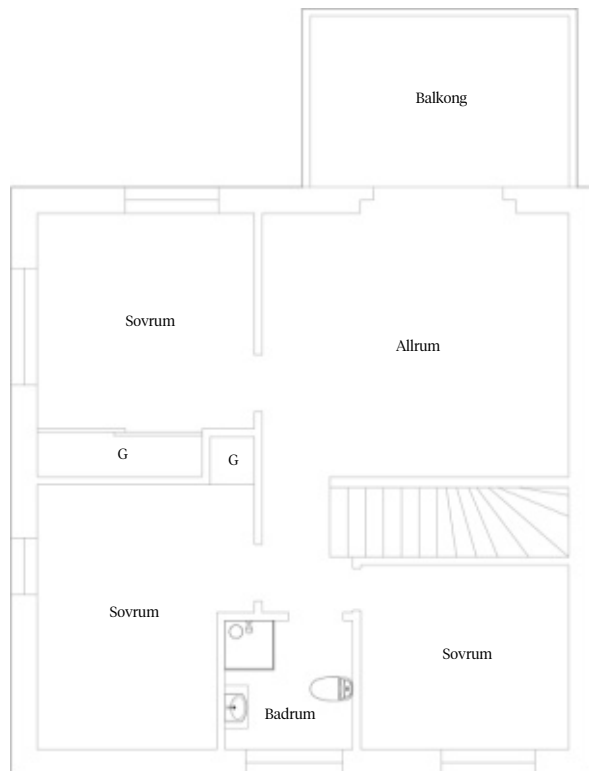
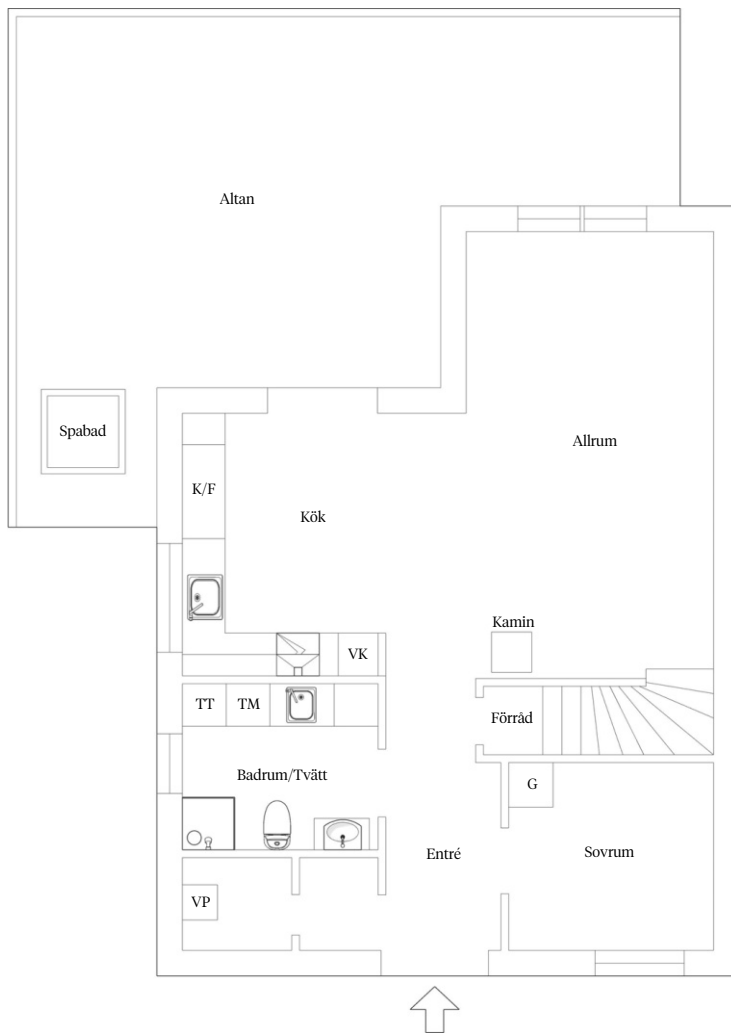
Bad och tvätt i sobra färger och gott om skåp



Husets andra badrum i samma vackra kakel



Ljus hall med smakfull avhängning





Fantastiska färger över havet





Lyxigt att ta ett bad i solnedgången



Utekök med utsikt



Utsikt från ovanvåningens balkong





Lantligt men ändå nära till allt!



Fakta om bostaden

Smårydsvägen 3A, Båstad
Utgångspris: 9 250 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Småryd 10:5
Belägen i Skåne Båstad kommun.
Skattesats 31.68%

ADRESS

Smårydsvägen 3A, 26991 Båstad

ANTAL RUM

6 rum och kök.

BOAREA

Boarea: 110 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

811 kvm.

ÖVRIG TOMT

Stenlagd uteplats på framsidan samt
stor terrass på baksidan.

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 771 000 kr
(fastställt avseende år 2022) varav
byggnadsvärde 2 199 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2021

ELFÖRBRUKNING

9 980 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 27 910 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 3 385 kr
Vatten/avlopp: 415 kr
Renhållning: 2 030 kr
Sotning: 330 kr
Hushållsström: 20 750 kr
Samfällighet: 1 000 kr

Kommentar: Uppvärmning ingår i el.
Elförbrukning är ink elbilsaddning samt
uppvärmt utespa året om.
Samfällighetsavgiften varierar.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

UTEPLATS/BALKONG

Magisk terrass med utsikt över hav, kust
och äppleodlingar.

BYGGNAD

Byggår: 2021

BYGGNADSSÄTT

Grund: Gjuten betongplatta
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Stående träpanel
Takbeklädnad: Betongpannor
Utv. plåtarbeten: Lackerat
Fönster: 3-glas isolerglas
Ventilation: Mekanisk FTX- ventilation
Övrigt: Besiktning beställd 240625

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Frånluftsvärmepump med vattenburen
golvvärme på båda planen
Elleverantör: Tibber

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten, Enskilt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

**BILPLATS**

Asfalterad uppfart intill huset med elbilsladdare

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd, isolerat. ca 15 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut

Vattenledning, 1278IM-08/16120.1

Last: Officialservitut Vattenledning, 1278-2019/29.2

Planbestämmelse: Landskapsbildsskydd (1978-10-05) Landskapsbildsskydd (1972-03-13)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Båstad

Småryd GA:1, Gemensamhetsanläggning:

Båstad Småryd GA:2,

Gemensamhetsanläggning: Båstad

Småryd GA:3, Samfällighet: Båstad

Småryd S:2

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalsservitut Vattenledning

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 tillrådet 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, 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 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.



S|E|B

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 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 undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet 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 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 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.

bastad@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)