

# Kvadratsmart i två våningar!



BJURFORS

MELLBYSTRAND

KUSTVÄGEN 41E

MELLBYSTRAND

# Kustvägen 41E

UTGÅNGSPRIS	2 590 000 kr
AVGIFT	3 343 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	71 kvm
BYGGÅR	2010
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt



**ANSVARIG MÄKLARE**

**ULRIKA ÅBRINK**  
Fastighetsmäklare  
+46 704 97 99 52  
[ulrika.abrink@bjurfors.se](mailto:ulrika.abrink@bjurfors.se)



Hall med bra  
avhängningsmöjligheter

# Välkommen

---

Nu har du chansen att förvärva denna charmiga och kvadratsmarta bostadsrätt i populära Mellbystrand, husen är ritade av arkitekten Thomas Sandell och ligger bara ett stenkast från havet och Sveriges längsta sandstrand! Här bor du med de vackra sanddynerna och tallskogarna på minuters avstånd och kan njuta av lugnet samtidigt som havet alltid är nära.

Här är vi längst in i området med grönskan som en vägg längs ena sidan, här är lugnt och rofullt och här är enkelt att gå ner i varv och njuta av stillheten.

Det här huset byggdes som demoexemplar och har en mer påkostad och vackrare fasad än övriga hus, på fasaden sitter även automatisk utebelysning.

Bostaden är fördelad på två plan med utanpåliggande trappa för att maximera boytan, härlig uteplats samt balkong i västerläge med kvällssol att njuta av. Den välplanerade ytan gör lägenheten lättskött och bekväm, med allt du behöver på liten yta.

Här ryms tre sovrum men skulle kunna bli ytterligare ett mindre, samt två helkaklade badrum.

Här har du dessutom möjligheten att hyra ut bostaden obegränsat, vilket gör detta till en mycket attraktiv investering för såväl permanentboende som semesterboende. Den här välskötta lägenheten har endast ägts av två ägare sedan byggåret och har aldrig hyrts ut.

Här är det bara att flytta in och börja njuta av livet vid havet, välkommen till en plats där hav, natur och livskvalitet möts!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Välkomna till Kustvägen 41e



## Interiör

Lägenheten är fördelad på två plan med en utvändig trappa. Vi kliver upp på det tillbyggda trädäcket och kommer in i husets nedre plan.

Här är öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, och det finns bra avhängningsmöjligheter vid entrén.

På alla golv ligger en fin parkett och alla fönster har måttbeställda lamellgardiner alternativt plisségardiner som skyddar mot insyn. Båda ytterdörrarna har kodlås.

Köket är från Ballingslöv med vita luckor, bänkskivan ljust grå laminat. Här finns en nyinsatt induktionshäll och en smart varmluftsugn kombinerad med micro samt diskmaskin i rostfritt och en mindre kyl, alla från Electrolux. En flyttbar köksö med både förvaring samt sittplatser ger extra arbetsyta. Längs ena väggen finns fler skåp och en arbetsbänk, samt en stor kyl/frys från Bosch med avtagbar front så man kan byta färg efter vad man önskar. Idag är den ljust rosa men under sitter rostfri front.

Vardagsrummet används idag som matsal, och här är utgång till den mysiga uteplatsen. Staket på båda sidor ramar in och här är gott om plats för både matbord och loungemöbler, här sitter vi under tak från ovanliggande balkong men har ändå kvällsolens strålar rakt in. Vi är längst in i området och längs ena sidan är grönskan tät på sommaren och här är lugnt och rofyllt.

På entréplan finns ett av sovrummen, eller om man vill använda det som kontor eller tv-rum. Lammgardiner i dörröppningen och ett av fönstren är bytt till öppningsbart.

Här finns även ett av badrummen, fräscht helkaklat i vitt och med dusch bakom glasdörrar. Automatisk paxfläkt och elburen golvvärme.

Vi tar den utvändiga trappan till andra våningen, här möts vi av en hall med flera garderober och avhängningsmöjligheter. Vill man så skulle man kunna göra även detta rummet till ett mindre sovrum.

Här finns två sovrum, det ena med en platsbyggd våningssäng med fiffiga förvaringslösningar, även här är fönstret utbytt till öppningsbart.

I det andra sovrummet har man access till balkongen där man gärna njuter ostört av kvällssolen, här finns plats för både solstol och ett mindre möblemang.

Husets andra badrum är även det helkaklat i vitt och med dusch, här finns även en kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Candy samt ett fiffigt torkskåp från Cyllinda, båda 2019. Även här elburen golvvärme.

Lägenheten är sparsamt använd och har aldrig använts som permanentboende eller blivit uthyrd.



Köksön är flyttbar om man önskar



Extra kyl och frys i läcker färg



Sovrum på nedre plan som också kan användas som kontor eller tv-rum



Utgång till terrassplatsen från kök och matsalsrummet



Uteplats under tak med plats för två sittgrupper



Välkommen till områdets bästa läge!



Hall på övre plan

“

Välkommen en trappa upp!



Hallen på övre plan med flera garderober



Sovrum på övre plan med platsbyggd våningssäng



Sovrum på övre plan med utgång till balkongen



Härligt att sitta i vårsolen på balkongen



Helkaklat badrum på nedre plan



Badrum på övre plan med tvättstuga



Välkomna till Kustvägen 41e



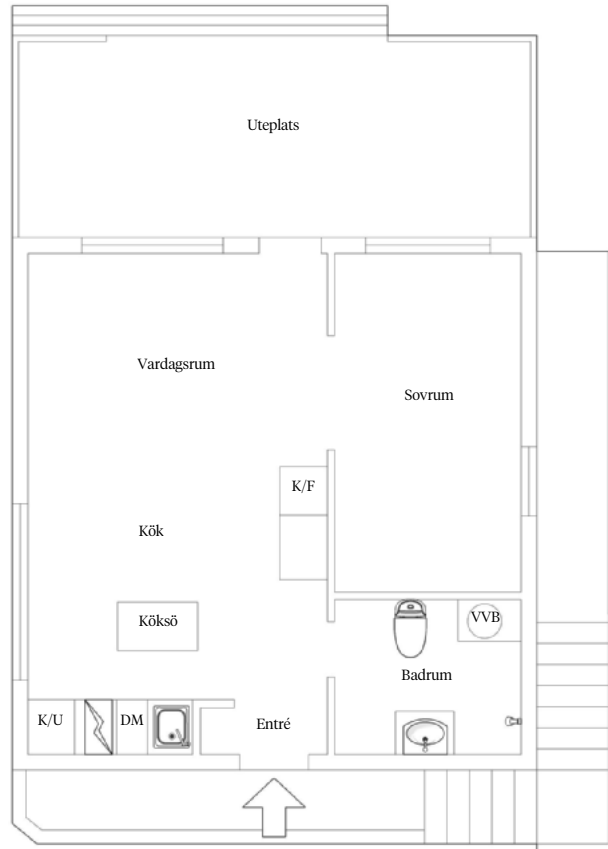
Välkommen till områdets bästa läge!



# Planskiss

ENTRÉPLAN & ÖVRE PLAN

Kustvägen 41E



# Fakta om bostaden

Kustvägen 41E, Mellbystrand

Utgångspris: 2 590 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH C3-02 LAHOLM

Skattesats 33.09%

## ADRESS

Kustvägen 41E, 312 60 Mellbystrand

## ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

## BOAREA

71 kvm.

Arealkälla: Boarea enligt lägenhetsutdrag

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

## TV OCH INTERNET

5g, central tv-antenn

## EKONOMI

Avgift 3 343 kr/månad.

Andel av årsavgift: 3.36135%

Andel i föreningen: 4.12903%

Överlåtelseavgift: 1 470 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 588 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaden utöver månadsavgift 1 569 kr/månad, fördelas enligt följande:

Försäkring: 399 kr

Hushållsström: 1 170 kr

Antal personer i hushållet: 3

I månadsavgiften ingår soptömning samt VA. Fritidshusförsäkring hos IF. Bostaden har endast använts som fritidsboende.

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

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas

Energiklass: D

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

### NETTOSKULDSÄTTNING

300 675 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras enbart på den senaste tillgängliga årsredovisningen.

## BALKONG

Balkong finns.

Trädäck omgärdat av staket på markplan, under tak från ovanliggande balkong.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRF Mellbystrands Strandhotell, org.nr. 769620-6205

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 26

Andrahandsuthyrningspolicy: Fritt att hyra ut både korttid och långtid efter överenskommelse med BRF.

## BYGGNAD

Byggnadstyp: 2 plan

Byggår: 2010

## ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Förråd samt gemensam tvättstuga och frys i angränsande byggnad

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Direktverkande el

Elleverantör: Öresundskraft

## BILPLATS

Fria parkeringsplatser tillhörande föreningen.



# 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.



## SEB

seb.se/bjurfors

#### **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.

**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.** Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.** Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

#### **SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.**

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

**AVTALSFRIHET.** Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnads kalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

#### **TILLÄGGSTJÄNSTER.**

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 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: 10-30 %
- **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.**

[bastad@bjurfors.se](mailto:bastad@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)