



Bjärnösvägen 320-23

Bjärnö, mitt i Blekinges arkipelag. Ett klassiskt Ö-ställe. 40 tals torp med gästhus från 2011, stor gammal vacker lada och båthus vid bryggorna. Fantastisk ö som ligger 2 minuters rodd från fastlandet.

4 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 135 KVM BOAREA •
10 676 KVM TOMTAREA •
PRIS: 6 950 000 KR / BUD

Ditt eget "Saltkråkan"

Bryggorna:

Tre bryggor ligger längs strandkanten, alla i gott skick och plats för att dra upp båt.

Sjöboden:

En klassisk gammal sjöbod där jag kan se framför mig ett bygge av en skön vedeldad bastu.

40-talshuset:

Ett riktigt vackert gammalt skärgårdshus i helt rätt stil. Rött med vita knutar och den lilla glasverandan som vänder så fint mot Bjärnösund. Huset är i behov av kärlek och modernisering men med varsam hand kan den gamla stilen bevaras.

Gästvillan byggd 2011:

En enplansbyggnad i gott skick, här finns det en storstuga med takhöjd upp i nock.

Ladan:

Ladan är faktiskt min favorit. Hur gammal? Jag skulle tippa på 1700 tal med sin typiska byggstil.

Visthusboden:

Här pratar vi en äkta visthusbod med metertjocka stenväggar, nuvarande ägare har gjort den till ett litet festhus.

Lilla gästhuset:

Ett litet gulligt hus beläget mellan ladan och torpet. Förvånansvärt bra litet hus för ytterligare gäster.

Garnboden:

Belägen på klipphällarna med det mest fantastiska solnedgångsläget. Nuvarande ägare säger sig ha sin favoritplats här uppe bakom boden som är täckt med vildvin. Här finns det gamla utedasset om man verkligen vill leva torparliv!



En plats på jorden för
kommande
generationer.

Eventuell bildtext kan man lägga här för att fylla ut ytan och bilda en helhet.







Bjärnösund



Carlshamn Bjärnö 1:37

0-23

Bjä

n



0-23

320-37

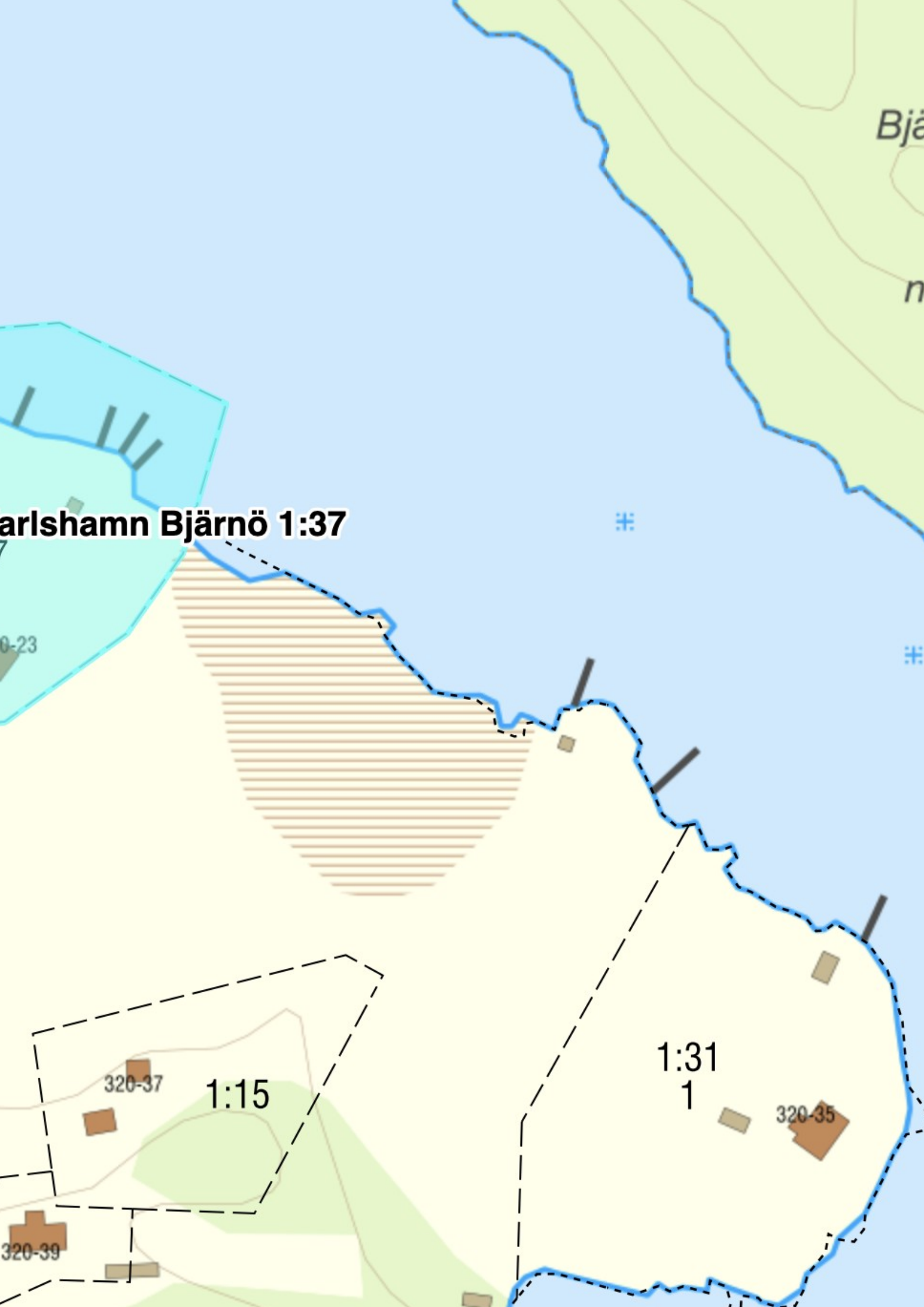
1:15

1:31

1

320-35

320-39





Roddturen är signalen
till avkoppling!





Den gamla ladan är helt enkelt så rätt!

















Stilen i torpet är så spot on!

BJÄRNÖSUNDSVÄGEN 320-23









Bjärnösundsvägen 320-23

ADRESS:	Bjärnösundsvägen 320-23 37496 Trensåm
KOMMUN:	Karlshamn
PRIS:	6 950 000 SEK
TOMT:	10 676 kvm
STORLEK:	Boarea 135 kvm (taxeringsinformation Area på de olika byggnaderna bör mätas upp för att få korrekt uppgift. 135 kvm kommer från taxering)
ANTAL RUM:	4 rum, varav 2 sovrum
BYGGÅR:	1940/2011
FASTIGHETSBECKNING:	Bjärnö 1:37
TAXERINGSVÄRDE:	10 379 000 kr, varav byggnadsvärde 1 837 000 kr, värdeår 1943, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 1 200 000 kr

Fastighetsinformation

BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla/1 plansvilla
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund/torpargrund
GRUNDMUR:	Natursten
STOMME:	Trä
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Trä
FÖNSTER:	2-glas kopplade
YTERTAK:	Betongpannor
UTV. PLÅTARBETEN:	Lackerad plåt
V/A:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Direkt El/Kamin/Vedspis
VENTILATION:	Självdug
ENERGIDEKLARATION:	Ej utförd
DRIFTSKOSTNADER:	ca 19 285 kr/år (el: 6 785 kr/år, va: 3 500 kr/år, sotning: 500 kr/år, renhållning: 1 715 kr/år, försäkring: 6 785 kr/år) Driftskostnader är uppskattade och en ny ägare får beakta kostnader utifrån när och hur man använder stället. Nuvarande ägare har haft det som sommarställe.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	20 850 kr/år
SERVITUT:	Gemensamhetsanläggning: Karlshamn bjärnö ga:1 ändamål: Vattenförsörjning Gemensamhetsanläggning: Karlshamn tjärö ga:1 ändamål: Avloppsanläggning, Vattenförsörjning Förmån: Officialservitut Båtplats, 1082-04/28.3
PARKERING:	På fastlandet
ÖVRIGA BYGGNADER:	Hus byggt 2011 med ungefär samma material som det äldre huset
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





Ett liv med fastigheter!

Karsten har en bred kompetens inom allt som rör bostäder, i Sverige, Danmark och Spanien. Sedan 1985 har han förmedlat privatbostäder, kommersiella fastigheter, affärsverksamheter och nybyggnation av bostäder. Hans olika positioner i branschen har gett honom en unik kunskapsbank.

Han har främst förmedlat bostäder i Sverige men har även varit involverad i bostadsmarknaden i Danmark och arbetat aktivt under 1,5 år på Costa del Sol med fastighetsförmedling. Vad får du ut av det? Oavsett om du vill sälja eller köpa en villa eller en bostadsrätt, om du vill köpa en nybyggd bostad eller för den delen äger ett nybyggnadsprojekt som du vill ha hjälp att sälja. Han kan enkelt vara din partner i alla situationer. Drömmer du om ett hem i solen på Costa del Sol har han djupgående kunskaper, både om hur det fungerar i allmänhet och specifikt var dina behov kan tillgodoses på bästa sätt på Costa del Sol. Om du vill sälja en kommersiell fastighet eller ditt företag är han partner. Med andra ord kan han bli din partner för att hantera alla dina transaktioner kring din fasta egendom.

Karsten Johansen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

LANTMÄSTARE

070-816 03 66

karsten.johansen@rc.se

Allmän och viktig information

Residence Christie's förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontraktet är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarea kommer från säljaren. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Residence Christie's genomför ingen egen uppmätning av boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma över ens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvs i det skick den be-

finner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare.

Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. För köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlita köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna

i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten 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 åbe ropa 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's s personuppgiftspolicy. Läs mer på [/rc.se/integritetspolicy/](https://rc.se/integritetspolicy/). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bo stad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

