



Skee, Strömstad

# Timotejvägen 3



SKEE

### Områdesbeskrivning

## Skee

**Ett charmigt samhälle beläget cirka åtta kilometer öster om Strömstad, med utmärkta kommunikationer via både buss och en belyst cykelväg.**

Skee är en harmonisk blandning av lugn landsbygd och närhet till stadens bekvämligheter. Här finns förskola, låg- och mellanstadieskola samt fritidsverksamheter, vilket gör det idealiskt för barnfamiljer. För den aktive finns lokala idrottsföreningar och en ishall som används av hela kommunen. Förutom sin natursköna omgivning och familjevänliga atmosfär har Skee också en rik historia, med Skee kyrka som en central punkt i samhället.

### Ansvarig mäklare

## Steven Zettergren

### Fastighetsmäklare/Fastighetsekonom

Jag lever och andas bostadsmarknaden, som är både ett jobb och intresse för mig sedan 2012. Det driver mig att få använda min breda erfarenhet och goda lokalkunskap för att förverkliga era drömmar. Dessutom är jag född i Norge, men uppvuxen i Strömstad, vilket passar utmärkt på våran marknad där en stor del av kunderna är norska. Det bästa med jobbet är att få träffa kunderna. Kicken man får av att avsluta en affär med nöjda parter på båda sidor kontraktbordet är svårslagen. Sedan 2013 har jag drivit Fastighetsbyrån Strömstad och tillsammans med våra fantastiska kollegor har vi en marknadsledande position. Under åren har jag specialiserat mig på tomter, villor, fritidshus och kommersiella fastigheter. Hos oss på Fastighetsbyrån Strömstad ger vi dig som kund de bästa förutsättningarna för en smidig bostadsaffär. Tveka inte att kontakta oss om du funderar på att sälja din bostad eller har andra frågor kring ditt boende.

0526-145 61, 070-514 58 04  
steven.zettergren@fastighetsbyran.se





# Välkommen till Timotejvägen 3, Skee, Strömstad

Familjevänlig villa med högt och soligt läge. Praktisk planlösning med tre sovrum, stora sociala ytor, två badrum och gott om förvaring. Lättskött hus/tomt och garage samt rymlig uppfart. Välkomna på visning!



Varmt välkomna!



**Utgångspris** 2 895 000 kr  
**Antal rum** 5 varav 3 sovrum  
**Byggnadsår** 1972  
**Boarea** 125 kvm (Areakälla:  
Taxeringsinformation)  
**Biarea** 45 kvm  
**Tomtarea** 906 kvm  
**Adress** Timotejvägen 3  
**Webbnummer** 5263-14059

**Ansvarig mäklare**  
Steven Zettergren 070-514 58 04  
steven.zettergren@fastighetsbyran.se

**Extra kontaktperson**  
Malin Rönnbrant  
malin.ronnbrant@fastighetsbyran.se























## OBJEKTSBESKRIVNING

# Timotejvägen 3

**ENTRÉHALL** Hall med klinkerlagt golv och avhängig.

**KÖK** Ljust kök från -13 med trevlig matplats och öppen lösning mot vardagsrummet. Kyl/frys (Frys fungerar ej), diskmaskin, spis, ugn, mikro och fläkt.

**VARDAGSRUM** Rymligt vardagsrum med utgång till altan i sydvästläge.

**HUVUDSOVRUM** Här finns plats för garderober, dubbelsäng och utgång till balkongen.

**BADRUM** Äldre badrum med wc, badkar och dubbla handfat. Våtrumsmatta.

**SOVRUM 2** Bra rum för barnrum, kontor eller gästrum.

**GILLESTUGA** I källarplan finns detta ljusa och trevliga allrum med kamin och utgång till uteplats i sydvästläge.

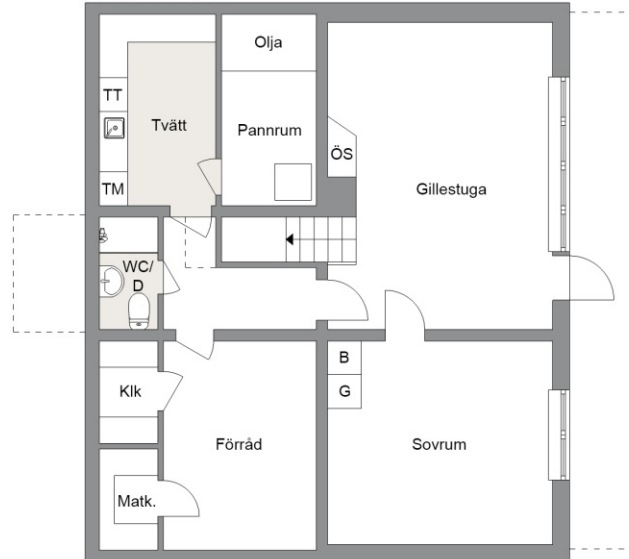
**SOVRUM 3** Stort sovrum i källarplan, perfekt för ungdomar som vill ha en egen avdelning.

**BADRUM/TVÄTTSTUGA/FÖRRÅD** I den bakre delen av källaren finns helkaklat badrum med dusch, wc och tvättställ, stor tvättstuga och massor av förvaring.

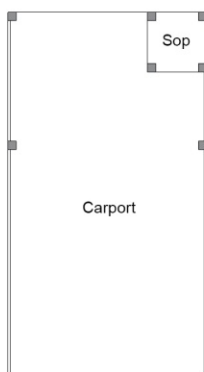
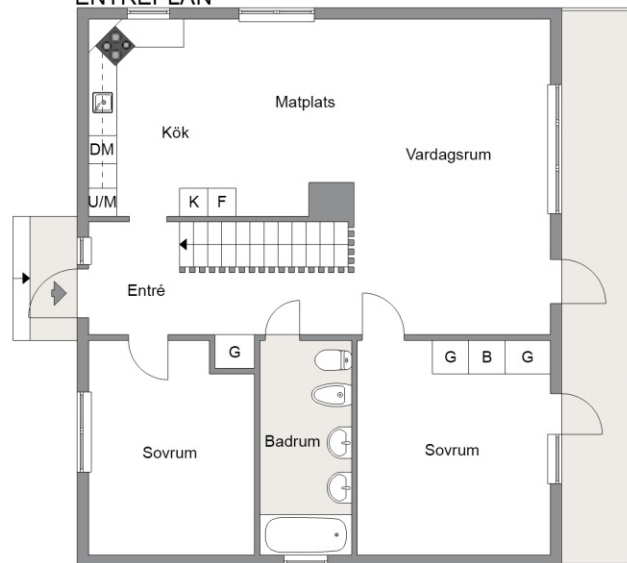


# PLANLÖSNING

## KÄLLARPLAN



## ENTRÉPLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



## BYGGNAD

**ANTAL RUM** 5 varav 3 sovrum

**BOAREA** 125 kvm (Areakälla: Taxeringsinformation)

**BIAREA** 45 kvm

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

**BYGGNADSTYP** 2-plan i souterräng

**BYGGNADSÅR** 1972

**TAK** Plåt

**BJÄLKLAG** Trä

**FASAD** Plåt och mexitegel

**GRUNDMUR** Betong

**UTV. PLÅTARBETE** Plåt

**GRUNDLÄGGNING** Betongplatta

**FÖNSTER** 2 och 3-glas

**STOMME** Trä

**UPPVÄRMNING** Vattenburet system, panna med pellet och vedeldning via braskamin

**VENTILATION** Självdrag

**BREDBAND** Fiber

**ENERGIDEKLARATION** Energideklaration är utfärdad 2026 med energiklass . Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

## FASTIGHET

**FASTIGHETSBECKNING** Hjältsgård 6:76

**ADRESS** Timotejvägen 3

**TOMT** 906 kvm, Friköpt, Trädgårdstomt

**TAXERINGSVÄRDE TOTALT** 2 128 000 (år 2024)

**TAXERINGSVÄRDE FÖR BYGGNAD** 1 641 000

**TAXERINGSVÄRDE FÖR MARK** 487 000

**TAXERINGSKOD** 220 Småhusenhet, bebyggd

**VATTEN/AVLOPP** Kommunalt vatten året om  
Kommunalt avlopp

**SAMFÄLLIGHET GEMENSAMHETSANLÄGGNING,  
SERVITUT MM** Andel i samfällighet/GA:STRÖMSTAD  
HJÄLTSGÅRD GA:3

**PLANBESTÄMMELSER ETC** Byggnadsplan

## EKONOM

**UTGÅNGSPRIS** 2 895 000 kr

**PANTBREV** Totalt 2 200 000 kr

*TILLKOMMER:*

Fastighetsavgift/-skatt: 10 425 kr

**NÄTBOLAG** Ellevio

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Vill du få en personlig boendekostnads kalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

**BANKKONTAKT** Charlotte Karlsson, Swedbank, charlotte.karlsson@swedbank.se

## ANSVARIG MÄKLARE

**STEVEN ZETTERGREN** 070-514 58 04

**MEJL** steven.zettergren@fastighetsbyran.se

**EXTRA KONTAKTPERSON** Malin Rönnbrant, malin.ronnbrant@fastighetsbyran.se

## ÖVRIGT

### NÄROMRÅDET

*ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET* Skee är ett barnvänligt samhälle med skogsområden att utforska och fotboll, ishall, skytte att aktivera sig med.

*SKOLOR OCH BARNOMSORG* Förskola, skola till årskurs 6 och fritids.

*KOMMUNIKATION* Tåget Göteborg-Strömstad stannar i Skee. Gång och cykelväg till Strömstad.

*NATUR OCH FRITID* Fina omgivningar för promenader och cykelturer. Vacker bokskog vid Skee kyrka.

*KULTUR OCH NÖJEN* Skee hembygdsförening och dess medlemmar är en stor källa till kunskap. Skee kyrka och dess omgivning är väl värt ett besök.

*AFFÄRER OCH RESTAURANG* Statoil med butik har generösa öppettider.

*ÖVRIGT* Lugnet i Skee kombinerat med närheten till Strömstad, ca 4 km med nya infarten, är ett mycket prisvärt alternativ för er som söker boende. Skola, barnomsorg och aktiviteter tryggt samlat på gångavstånd. Handelsområde runt motorvägsmotet börjar ta fart.



# JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV FASTIGHET

**FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR** En fastighetsmäklares uppgift ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen, FML, som är en konsumentskyddande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

**UPPDRAGSAVTALET** Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt FML vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

**MÄKLARENS ERSÄTTNING** Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknande. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, bestämd till en viss procent av köpeskillingen. Utöver avtalad provision har mäklaren inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta. Provisionsrätten uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelser.

**OBJEKTSBESKRIVNING** Enligt FML ska mäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När objektsbeskrivningen upprättats får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella fel. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i underlaget som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av köpekontraktet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad fastighet ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit, känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

**SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET** Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. Utgångspunkten är istället att säljaren inte kan göras ansvarig för fel som är upptäckbara för köparen. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om sådana fel säljaren känner till och borde inse/förstå är av betydelse. En förutsättning för sådant ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelser, dvs. något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet/avvikelsen kan antas ha inverkat på köpet.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT** Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Tränga utrymmen i grund, källare och på vind ska också undersökas. I undersökningsplikten ingår även att inspektera t ex byggnadens tak/fasader, skorstenstosck, och alla övriga anläggningar, såsom elinstallationer, värmeanläggningar, brunnar för vatten och avlopp. Vattenkvalitet är också något som ligger på köparen att undersöka, samt förekomst av radon i vatten, mark och byggnad.

**BUDGIVNING** Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt FML ska en mäklare upprätta en budgivningslista över alla bud som lämnats med kontaktuppgifter till budgivarna. Detta för säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna budgivningslista endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri.

**KÖPARENS FINANSIERING** Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av ett inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. Det förekommer att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka finansieringsförutsättningar du har.

**SKRIFTLIGT KÖPEKONTRAKT** För att ett köp av en fastighet ska bli giltigt krävs att vissa formkrav enligt lagen är uppfyllda. Det viktigaste formkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat köpekontraktet. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

**SÄRSKILDA VILLKOR I KÖPEKONTRAKTET** Det finns vissa valbara villkor i köpekontraktet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. Vanligt är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besiktiga bostaden innan köpet blir bindande. Säljarens villkor kan handla om att hen vill kunna köpa en annan bostad. Dessa så kallade svårvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

**VAD INGÅR I KÖPET?** I jordabalken definieras vad som är fast egendom (fastighet) och vad som hör till en fastighet (fastighets- och byggnadstillbehör). Det som inte är fast egendom eller fastighets- och byggnadstillbehör är lös egendom och ingår normalt inte vid köp av en fastighet.

Fastighetstillbehör är t ex byggnaden, ledningar, stängsel, flaggstång, oljetank etc. och byggnadstillbehör är t ex badkar, duschkabiner, vitvaror, etc. Finns dessa saker vid kontraktsskrivningen ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan köpekontraktet skrivs. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör eller lös egendom är det bra om parterna klargör detta innan köpekontraktet skrivs.

**VEM ANSVARAR FÖR FEL?** Utgångspunkten är att fastigheten köps i det skick den faktiskt är på kontraktsdagen. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade dolda fel. Fel som köparen inte upptäckt, inte borde ha upptäckt, eller inte borde ha misstänkt finnas med hänsyn till fastighetens ålder, pris och övriga skick. Säljaren ansvarar alltid för sina garantier och utfästelser och för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan köpekontraktet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel.

Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts på fastigheten. Om parterna inte kan enas om saken ger jordabalkens felregler vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning innan köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett dolt fel. För det andra krävs att det dolda felet även är av större karaktär, det vill säga det kan antas ha påverkat fastighetens marknadsvärde om felet hade varit känt innan köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett dolt fel. Köparens undersökningsplikt utökas om hen ser tecken på t ex fel på byggnaden eller om fel kan misstänkas p g a skicket. Säljarens uppgifter påverkar också omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fukt i källaren kan det utöka köparens undersökningsplikt.

**REKLAMATION TILL SÄLJAREN** Säljaren ansvarar för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter köparens tillträde. Om köparen vill återopa att fastigheten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

**OM SÄLJAREN KÖPT FASTIGHETSBYRÅNS BESIKTIGADPAKET MED EN DOLDA FEL-FÖRSÄKRING HOS ANTICIMEX FÖRSÄKRINGAR AB** Även om det är säljaren som

är försäkringstagare har även köparen av byggnaden möjlighet att anmäla dolda fel-krav direkt till Anticimex Försäkringar. Om du som köpare upptäckt ett fel som du anser utgör ett så kallat dolt fel är det viktigt att du anmäler detta så snart som möjligt till säljaren eller Anticimex. Du har då gjort en reklamation av felet till säljaren. För att Anticimex ska kunna göra en korrekt bedömning av ditt krav måste du beskriva felet så utförligt som möjligt i din skadeanmälan. Om du kan så ange även ditt ersättningskrav i kronor. Har du som köpare anmält ett fel direkt till Anticimex och säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket, anses anmälan vara ett meddelande om fel (reklamation) till säljaren och reklamationen anses då avsänts på det sätt som jordabalken föreskriver enligt 4 kap 19 a § jordabalken. Notera att en köpare inte befrias från sin undersökningsplikt även om säljaren köpt Fastighetsbyråns besiktigadpaket. Skadeanmälan gör du på [www.anticimexforsakringar.se](http://www.anticimexforsakringar.se) Vid frågor om skadeanmälan eller försäkringen när du Anticimex på [skador@anticimexforsakringar.se](mailto:skador@anticimexforsakringar.se) eller tel 020-170 90 90. Reklamation av själva besiktningskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL** Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostaden en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

**REKLAMATION TILL MÄKLAREN** Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske inom skälig tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdrags-avtalet eller köpekontraktet.

Ärende om skadestånd prövas i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav mot mäklaren framställts. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se [www.frn.se](http://www.frn.se). Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision. Information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklartjänsten finns på [www.fmi.se](http://www.fmi.se).

**ÅNGERRÄTT** För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrätt) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerrätt finns att tillgå hos Konsumentverket, [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det är skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

**TILLÄGGSTJÄNSTER** Som kund hos Fastighetsbyråns erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggstjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erhålla 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på [fastighetsbyran.com](http://fastighetsbyran.com).

**KUNDOMBUDSMAN** Vid fundering kring din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du efter den kontakten vill ha mer information/vägledning har Fastighetsbyråns även en Kundombudsman. Kundombudsmannen är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördröjande frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

**FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER** Information om hur Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på [fastighetsbyran.com/integritetspolicy](http://fastighetsbyran.com/integritetspolicy).



## Fastighetsbyrån Strömstad

Karlskatan 2, 45231 Strömstad,  
0526-14531, [fastighetsbyran.com/stromstad](http://fastighetsbyran.com/stromstad)  
Steven Zettergren, 0526-145 61, 070-514 58 04  
[steven.zettergren@fastighetsbyran.se](mailto:steven.zettergren@fastighetsbyran.se)

2026-03-26 14.35



Vill du veta mer om  
hur Fastighetsbyrån  
behandlar dina  
personuppgifter kan  
ta del av vår  
[integritetspolicy](#) här.