

Gård omgiven av egna marker om hela 15 hektar



BJURFORS

MORUP

MORUPS-GRYTÅS 110

MORUP

Morups-Grytås 110

Attraktivt och havsnära belägen gård med privat och avskilt läge!

PRIS	4 975 000 kr
ANTAL RUM	6
BOA HUVUDBYGGNAD	150 kvm
BYGGÅR	1909
FAST.BET.	Falkenberg Morups-Grytås 2:4, Varberg Sik 1:12 och Sik 1:16
AREAL	ca.15 ha



ANSVARIG MÄKLARE

Ewa Carlsson bor i Falkenberg och har arbetat som fastighetsmäklare sedan 1997. Hon har under åren byggt upp ett brett kontaktnät vilket gynnar dig som ska sälja eller köpa en bostad. Ewa förmedlar villor, fritidshus, tomter och gårdar i Falkenbergs kommun. Det allra viktigaste för Ewa i arbetet som mäklare är att göra sina kunder nöjda. Bjurfors tillhandahåller alla verktyg man kan önska sig för att kunna ge dig en trygg och lyckad bostadsaffär.

EWA CARLSSON

Fastighetsmäklare

0790-06 12 93

ewa.carlsson@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till "Kråntens" gård med adress Morups-Grytås 110.

Attraktivt och havsnära belägen gård med ett trevligt och naturskönt läge längst in på framvägen utan insyn nära bra kommunikationer mellan Falkenberg och Varberg. Arronderingen är bra med all mark (ca 15 hektar) runt boningshus och ekonomibyggnader. Här finns förutom boningshuset en ladugård med svinstall och loge/maskinhall samt ett f.d. höns hus numera innehållande verkstad och garage. Boningshuset har ett stort renoveringsbehov. Fiber är installerat.

Säljaren berättar: "Här finns lugnet, tystnaden, det privat och avskilda. Här finns trädgården med plats för barn och lek med stora, öppna ytor. Här finns 19 olika äpplesorter, päron- och plommonträd, vinbär, hallon mm. Här finns plats för massor av odling för dig som vill skörda ditt egna. Här finns platsen där du kan gå ut när det mörknat och titta på stjärnhimlen. Detta är idyllen och världens finaste plats att bo och växa upp på."

Bostadsbyggnaden är besiktigad av Anticimex. Besiktningen är bekostad av säljaren och protokollet finns tillgängligt på visningen.

Fastigheten säljs med friskrivning enligt jordabalken 4:19. Detta innebär att köparen godtar fastighetens skick och avstår från alla anspråk mot säljaren på grund av eventuella fel eller brister i fastigheten. Förvärvstillstånd krävs inte för privatperson dock för juridisk person. Säljaren har fri prövningsrätt.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



**KÖKSINGÅNG**

Plastgolv och målad tapet på väggar, en liten garderob.

ENTRÉ

Klinker och heltäckningsmatta på golv, målad tapet på väggar, garderob.

VARDAGSRUM

Ekparkett på golv och tapet på väggar

TV-RUM

Plastmatta på golv och tapet på väggar

SOVRUM 1

Ekparkett, tapet på väggar, stor klädkammare

SOVRUM 2

Trägolv med heltäckningsmatta, tapet på väggar, liten garderob

SOVRUM 3

Trägolv med heltäckningsmatta, tapet på väggar samt inbyggda måttanpassade skåp på vägg

SOVRUM 4

Plastmatta på golv och tapet, garderob.

KÖK

Plastmatta på golv och på väggar sitter en målad tapet. Köket är ett äldre kök med furuluckor, bänkskiva och ett kaklat stänkskydd, plats för matbord för 4-6 pers. All utrustning är av äldre modell.

BADRUM 1

Plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar. All utrustning är av äldre modell.

BADRUM 2

Plastgolv med målade väggar och äldre utrustning

TVÄTTSTUGA

Klinkers på golv och kaklade väggar samt delvis målat. Äldre tvättmaskin finns samt en liten skrubbe för förvaring.

VIND

Del av vinden är inredd.



Gränserna är ungefärliga. För exakta gränser, se fastighetskarta





Entré



Klädkammare med inbyggd inredning



Halvtrappa upp till badrum



Interiör ekonomibyggna





Matsal

“

Här finns lugnet, tystnaden, det privat och avskilda. Här finns trädgården med plats för barn och lek med stora, öppna ytor



Matplats i kök



Kök



Kontor



Intresserad av denna bostad?

Kontakta mig om du har
frågor eller vill boka visning.



Ewa Carlsson
ewa.carlsson@bjurfors.se
0790-06 12 93


BJURFORS









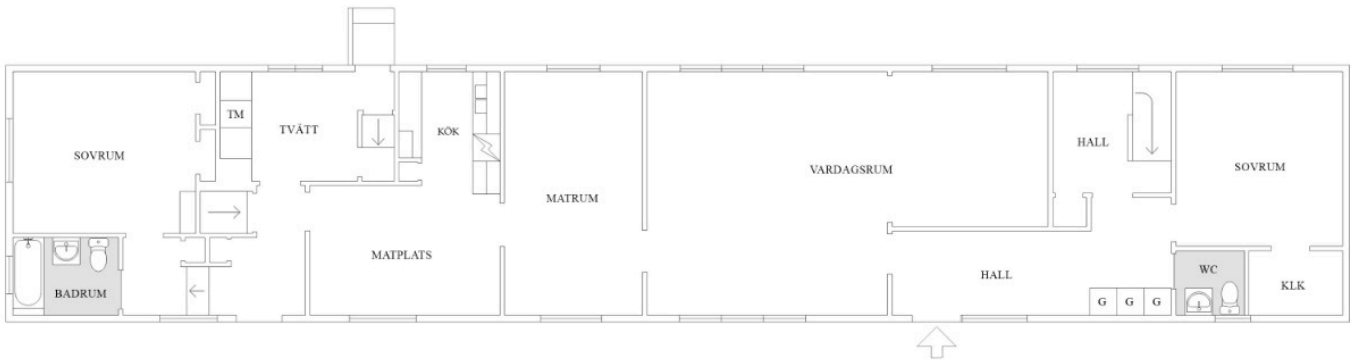
Sovrum



Sovrum



Interiör ekonomibyggna



Visa avvikelse kan förekomma

ENTRÉPLAN BONINGSHUS



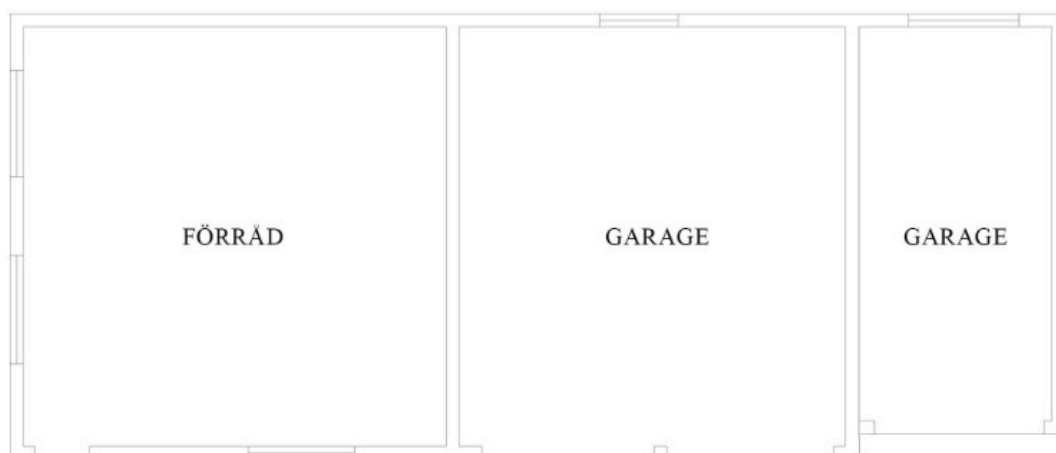
Visa avvikelse kan förekomma

VIND BONINGSHUS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



KÄLLARE BONINGSHUS

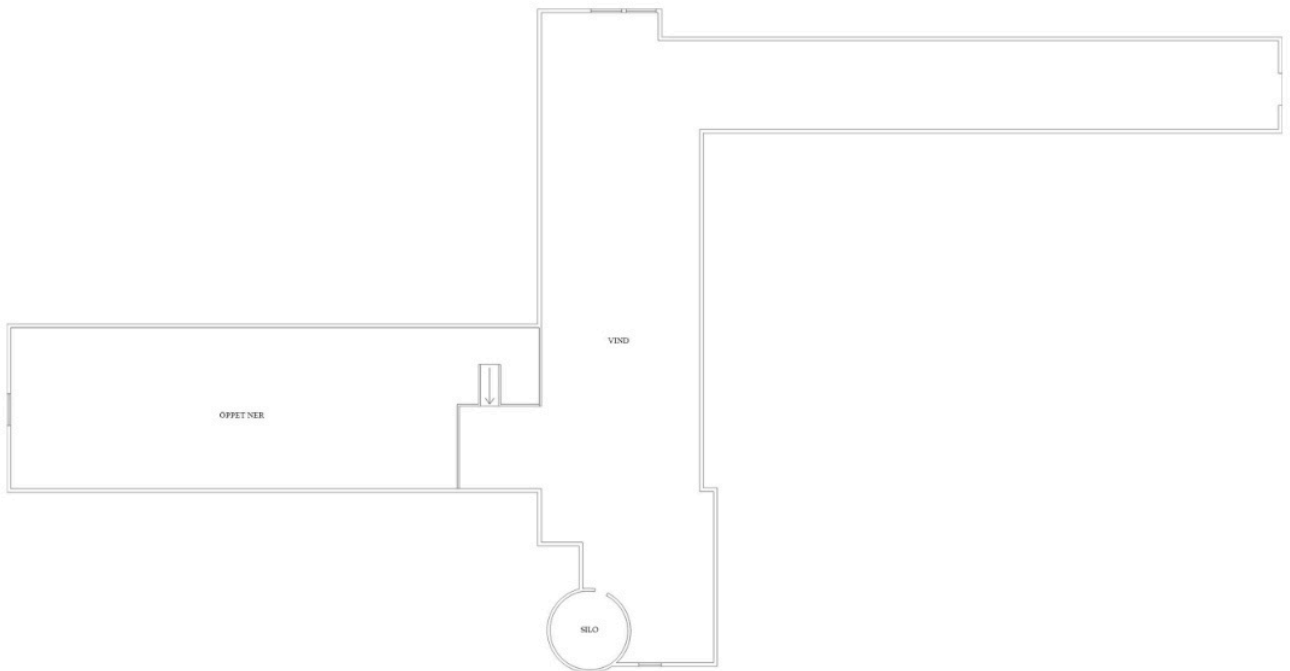


GARAGEBYGGNAD

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.



LADUGÅRD



VIND LADUGÅRD

Planskissen är ej skalentlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om lantbruket

Morups-Grytås 110, Morup
Utgångspris: 4 975 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Falkenberg Morups-Grytås 2:4, Varberg
Sik 1:12 och Sik 1:16
Belägen i Halland i Falkenberg kommun.
Skattesats 32.77%

ADRESS

Morups-Grytås 110, 31190 Morup

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnad totalt är: 57 956 kr
Försäkring: 7 324 kr
Vatten/avlopp: 1 179 kr
Renhållning: 1 182 kr
Hushållsström: 45 776 kr
Övrigt: 2 495 kr
Antal personer i hushållet: 2

Driftkostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal. Kommentar: Elkostnaden har blivit högre än vanligt för att grundvattenvärmepumpen ej fungerat som den ska sedan våren 2023. Kostnaden under rubriken "Övrigt" är Eco Box service (avloppsanläggningen).

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2024-03-20)
Energiprestanda, primärenergital: 145 kWh/kvm och år
Energiklass: E

SMÅHUSBYGGNAD PÅ LANTBRUK

Grundmur: Betonghålstén
Grund: Torpargrund och källare
Stomme: Trä
Fasad: Stående träpanel
Takbeklädnad: Eternitplattor
Fönster: 2-glas kopplade fönster
Självdraagsventilation
Bredband: Fiber via net@seaside
Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem via grundvattenvärmepump
Enskilt vatten och avlopp. Husets vatten och avloppssystem behöver åtgärdas
Elleverantör: Varbergs Energi
Byggnadstyp: Hallandslänga

Boarea: 150kvm (Taxeringsinformation)
Biarea: 29kvm (Taxeringsinformation)
Denna areal kan av olika skäl vara felaktig.
Den köpare som anser arealen vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI

Typkod: 120, Lantbruksenhet, bebyggd
Summa taxeringsvärde: 4 578 000 kr
Åkermark: 1 886 000 kr
Småhusbyggnad på lantbruk: 1 642 000 kr
Ekonomibygnad: 320 000 kr
Småhusmark på lantbruk: 730 000 kr
Fastighetskatt/avgift: 9 525 kr
Falkenberg Morups-Grytås 2:4, Varberg
Sik 1:12 och Sik 1:16

RENOVERINGAR

Fastigheten har varit i familjens ägo ända sedan 1915. Enligt fastighetstaxeringen är huset uppfört 1909 men troligen är huset byggt på 1880-talet och har flyttats till nuvarande plats. Säljaren har bott i huset fram till hösten 2022.
Panna IVT Greenlight HT Plus ca 25år gammal.
Ca 2006 installerades en ny grundvattenvärmepump. För närvarande är denna inte helt i funktion då den går mycket på elpatronen.
Huset har eget vatten och en egen avloppsanläggning. Ett vattenprov är helt nyligen taget och detta har skickats in på analys.
2016 installerades en ny avloppsanläggning.



Eco Box minireningsverk men denna fungerar bristfälligt då den inte "sväljer" avloppsvattnet tillräckligt bra. En dränkbar pump finns i avloppsanläggningen men det händer att denna pump slår ifrån. I januari 2023 grävdes det ner en ny vattenledning på grund av läckage i den gamla vattenledningen. Även en dräneringsledning är nergrävd utmed husets långsida mot norr (mot gårdsplanen). De flesta av husets radiatorledningar är utbytta mot nya, utanpåliggande ledningar. I husets källare har det varit ett problem med att vatten trängt in på golvet, men problemet har minskat sedan vattenledningen byttes ut och dräneringsledningen grävdes ner. Det finns inget kallvatten i köket och i tvättstugan och i den lilla toaletten finns enbart kallvatten i handfatet. (En separat varmvattenberedare finns därför i toaletten). Avloppsledningen från kökets diskho sväljer vattnet dåligt och avloppsledningen från toalettens handfat

går inte rensa utan måste därför bytas ut. Det är också dåligt tryck i husets tappkranar samt duschmunstycken. Katter har funnits i husets entréhall, trapphall, kök samt matrum och det har hänt att katterna har kissat på golven i dessa utrymmen.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Fornlämning (1 st)
Gemensamhetsanläggning: Samfällighet: Falkenberg Morup S:24, Samfällighet: Falkenberg Morup S:25, Samfällighet: Falkenberg Morups-Grytås S:2, Samfällighet: Falkenberg Morups-Grytås S:3, Samfällighet: Falkenberg Morups-Grytås S:6, Samfällighet: Falkenberg Morups-Grytås S:8, Samfällighet: Falkenberg Morups-Lyngen S:16, Samfällighet: Falkenberg Morups-Lyngen S:17

Det finns en andel (0,51%) i samfällighet på stranden. Följer med fastigheten Falkenberg Sik 1:12. Det görs en årlig utbetalning till alla. Inkomster dels från

Björkängs camping och dels 4-5 lantbruksarrenden (bete). Samfälligheten heter enligt Lantmäteriet: Björkängs Markelags strandallmänningssamfällighetsförening och förvaltar fastigheterna Björkäng s:2, Smedsgård s:6 och Utterås s:2. Utbetalning 2023 till fastigheterna Sik 1:12 och Sik 1:16 var 3 027 kr (varav moms 605 kr). Inskrivna servitut och övriga gravationer: Nyttjanderätt Tele

NUVARANDE ÄGARE

Lilly Evelyn Larsson

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 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 budgivningsskötter 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 kallat 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 svårt illgängliga 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.



SEB

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. Det samma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlita 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, rökångar 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 återropa upptäckt a 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 återropa villkoret och också noga beakta 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

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

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjeridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

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.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. 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 enskilda fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BJURFORS BESIKTIGAD**
Eminenta: Besiktning, Ersättning 500 kr
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Besiktningsföretaget: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Anticimex: Ersättning 400 kr
Besiktningsföretaget: Ersättning 400 kr
- **HEMNET.**
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO.**
Annonsering: 200-1 050 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.

falkenberg@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)