

# Välplanerad 1,5 med sovalkov



BJURFORS

CENTRUM

NYGATAN 26

CENTRUM  
FALKENBERG

## Nygatan 26

Välkommen till Nygatan och denna ljusa och rymliga 1,5a belägen  
högst upp i huset på central adress.

UTGÅNGSPRIS	1 295 000 kr
AVGIFT	2 657 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	43 kvm
BYGGÅR	1961-1965
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns

\*I månadsavgiften ingår värme, vatten, internet, kabel-tv och  
bostadsrättstillägg.  
Obligatoriskt tillägg om 400 kr för balkongtillägg. (Total avgift 3057kr)



### ANSVARIG MÄKLARE

Tim arbetar målinriktat och har ett stort engagemang. Sedan han började på Bjurfors 2019 har han arbetat för att överträffa sina kunders förväntningar och skapa lyckade bostadsaffärer för alla parter. Tim är född och uppvuxen i Falkenberg och har god lokalkännedom. Han är en lyhörd mäklare som alltid strävar efter att göra det där "lilla extra" för sina kunder.

**TIM SVENSSON**  
Fastighetsmäklare  
0790-06 12 90  
tim.svensson@bjurfors.se





Plats för festligheter på  
föreningens innergård

# Välkommen

---

Stig in genom säkerhetsdörren högst upp i huset, här möts du av en rymlig hall med slitstarkt klinkergolv. Hallen erbjuder generöst med förvaring i en praktisk klädkammare och de fasta garderoberna ger gott om plats för säsongens alla kläder. Här blir ordning och reda en naturlig del av din vardag.

Vidare från hallen nås det ljusa och öppna vardagsrummet. Här binds de vita väggarna smakfullt ihop med det ljusa golvet och skapar en känsla av rymd och hemtrevnad. Här finner du även den praktiska sovalkoven som ger utmärkt plats för en bekväm natts sömn utan att kompromissa med din öppna planlösning. När du vill njuta av ute inomhus kan du stiga ut på den generöst tilltagna inglasade balkongen, en förlängning av ditt vardagsrum där du kan njuta av mysiga kvällar året om.

Bostadens kök är en sann pärla med sitt moderna och funktionella parallellkök. Köksluckorna i elegant vitt ger en känsla av tidlös elegans, och klinkergolvet är både stilfullt och lätt att underhålla. Väggarna pryds av vacker pärlspont som ger en extra touch av charm till detta praktiska kök.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

### HALL

Välkommen in! I hallen finns gott om plats för avhängning i klädkammare, samt förvaring i praktisk garderobslösning. På golvet ligger slitstarkt klinkergolv som sträcker sig in i lägenheten och väggarna är ljusa.

### VARDAGSRUM/ALLRUM

Bostadens vardagsrum är stort och ljust, här ges gott om plats för soffgrupp och ytterligare möblemang om så önskas. Här finner du även den praktiska sovalkoven som ger utmärkt plats för en bekväm natts sömn utan att kompromissa med din planlösningen i vardagsrummet.



#### **BALKONG**

Från vardagsrummet nås hemmets inglasade balkong som blir en härlig förlängning av vardagsrummet. Här njuter du av en spännande utsikt över stadens puls. I åtråvärt västerläge där kan du njuta av härliga dagar och mysiga kvällar med vänner och familj.

#### **KÖK**

Via hallen nås bostadens smakfulla och välplanerade kök. Klinkergolvet är både stilfullt och lätt att underhålla. Väggarna pryds av vacker pärlspont i fondvägg som ger en extra touch av charm till detta praktiska kök. Utrustningen består av spishäll, ugn, kombinerad kyl och frys och fläkt. I övrigt erbjuder köket generösa arbetsytor, goda förvaringsmöjligheter. Här finns plats för matbord och stolar och det stora fönstret erbjuder ett härligt ljusinsläpp.





#### **BADRUN**

Från hallen nås bostadens helkaklade och fräscha badrum i ljusa färger. Utrustningen består av toalett, handfat med kommod, spegelskåp samt en praktisk duschkabin.











“

Bostadens kök är en sann pärla med sitt moderna och funktionella parallelkök





Rogivande och grönskande  
innergård





## Intresserad av denna bostad?

Kontakta mig om du har  
frågor eller vill boka visning.



Tim Svensson  
[tim.svensson@bjurfors.se](mailto:tim.svensson@bjurfors.se)  
0790-06 12 90

  
BJURFORS



# Fakta om bostaden

Nygatan 26, Falkenberg  
Utgångspris: 1 295 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 76 FALKENBERG KOMMUN.**

Skattesats 32.75

## **ADRESS**

Nygatan 26, 31130 Falkenberg

## **VÅNING**

3 av 3

## **ANTAL RUM**

1 rum och kök varav 1 sovrum

## **BOAREA**

43 kvm

Areakälla: Areauppgift enligt bostadsrättsföreningen

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

## **EKONOMI**

Avgift 2 657 kr/månad

I månadsavgiften ingår värme, vatten, internet, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 400 kr för balkongtillägg. (Total avgift 3057kr)

Andel i föreningen: 0.3938%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: säljaren

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 119 kWh/kvm och år.

Energiklass: E

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

80 989 kr

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## **BALKONG**

Balkong finns

Stor inglasad balkong med en svart matta på golvet för en ombonad känsla, ett rum man lätt trivs och umgås i som samtidigt förlänger vardagsrummet.

## **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Välskött, lugn och grönskande innergård med flera sittplatser och ett "växthus" med plats för sommarfesten.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

HSB brf Opalen i Falkenberg, org.nr. 749000-0515

Bostadsrättsföreningens hus byggdes under 1961-1965 på fastigheterna Lejonet 18, Lejonet 20 och Lejonet 21 som ägs av föreningen. Fastighetsadresserna är Köpmansgatan 1,3 A-B, 5. Nygatan 20, 22, 24, 26, 28. Fabriksgratan 6, 8. Och Storgatan 15, 17 A-D.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 174 varav hyresrätter 74  
Antal lokaler: 104  
Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare





#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

2022-01-01 ingen hyreshöjning

2023-01-01 höjdes årsavgiften med 3%.

2024-01-01 Föreningen planerar att höja avgiften med 3%

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

HSB medlemskap

I samband med överlåtelse i en HSB-

förening måste förvärvaren ansöka om medlemskap i HSB Göta. HSB Göta tar i samband med detta ut en andelsavgift på 500 kr/medlem samt en medlemsavgift om 150 kr/hushåll. Andelsavgiften återbetalas vid utträde från HSB.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Gjorda renoveringar:

2005- Renovering av tvättstugor samt innergården.

2007- Solfångare installerade för att stänka energikostnaderna.

2009- Kulvertbyte för att spara in energi.

2009- Installation av Telias Fibernät. Bredband/digital-TV.

2010- Relina avloppssystemen och kall- och varmvatten ledningarna i



kök/badrum.

2011- Bytt lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar och postboxar har satts upp vid entrédörrarna.

2012- Bytt entrédörrarna i trappuppgångarna.

2013- Nytt bokningssystem. Renovering av gästlägenheten samt målning utav källarutrymmena.

2015- Förstorat balkongen med inglasning. Förändring av hantering av hushållsavfall, samt utbyte av digitalboxar.

Under de senaste åren har renovering av taket på Köpmansgatan 1.

Ny ventilation i garagen.

Fasadreparation av Köpmansgatan 3.

Byte av ventilationsaggregat i Synsams lokaler.

En totalrenovering av gamla JC lokalen.

Mellan 2018-2020 har föreningen

renoverat garagedriften, omlagt

papptak och plåtarbete på alla

fastigheter.

Föreningen planerar för renovering av stödmurar, garagedrift och dränering kring nedfarten.

Man har även planer på solenergi och elbilsladdning, men det ligger längre fram.

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Byggår: 1961-1965

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett källarförråd.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### **BILPLATS**

Det finns 23 garageplatser och 60 parkeringsplatser. Separat kö till dem.

Det är även separat kö till carporten.

Turlista finner man på HSBs kontor.

Det finns möjlighet att köpa boendekort

till Falkenbergs kommun. Dem

markerade parkeringsplatserna i zonen

kan då utnyttjas utan att erlagga

parkeringsavgift. Man får då stå längre tid än vad skylten säger.

Det finns 23 garageplatser och 60

parkeringsplatser. Separat kö till dem.

Det är även separat kö till carporten.

Turlista finner man på HSBs kontor.

Det finns möjlighet att köpa boendekort

till Falkenbergs kommun. Dem

markerade parkeringsplatserna i zonen

kan då utnyttjas utan att erlagga

parkeringsavgift. Man får då stå längre tid än vad skylten säger.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Här finns de cykel förråd, källarförråd,

lusthus/uterum, föreningslokal till

uthyrning, gästlägenhet med fem

sängplatser, enklare pentry samt

душ/WC.

Tvättstugor finns i alla källare på

Storgatan 15, Köpmansgatan 5,

Fabriksgatan 6 och Nygatan 22 + 26.

Tvättstugorna är utrustade med

självdoserande tvättmaskiner,

torktumlare, tvättho, kallmangel,

strykbräda och strykjärn.

I föreningens miljöhus sorterar man

papper, wellpapp, pappersförpackningar,

plastförpackningar, plåt, färgat/ ofärgat

glas, glödlampor samt batterier för sig.

Sopnedkassen stängdes from 1/6-16.

Möjlighet att tvätta bilen finner man i

garaget i källaren.

#### **TV OCH INTERNET**

Fiber

#### **ÖVRIGT**

En slutlig köpare uppmanas att kontrollera uppgifterna med föreningen.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<https://www.brufopalen.se>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Sara Karlsson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



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

### PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



# 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 kallat 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 boendekostnadskalkyl - 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 Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BJURFORS BESIKTIGAD**  
Eminent: Besiktning, Ersättning 500 kr  
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr  
Besiktningsföretaget: Försäkringspaket, ersättning 550 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](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.**

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