

Charmig 60-talsvilla på centralt läge!


BJURFORS

CENTRUM

GRÅSTENSVÄGEN 20

CENTRUM
FALKENBERG

Gråstensvägen 20

Välhållen villa med stor tomt, inglasat uterum och garage i huskroppen.

UTGÅNGSPRIS	3 375 000 kr
ANTAL RUM	6
BOAREA	118 kvm
BIAREA	73 kvm
TOMTAREA	888 kvm
PLAN	1 ½ plan med källare
BYGGÅR	1963
FAST.BETECKNING	Fogden 6



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



Stort uterum med angränsande altan

Välkommen

Stig in i denna förtrollande 60-talsvilla i Arvidstorp och låt dig genast omfamnas av dess tidlösa charm och moderna bekvämligheter. Denna pärla, som byggdes med kärlek och omsorg år 1963, erbjuder en unik möjlighet att kalla den här platsen för ditt hem.

Med en väl tilltagen trädgård, en stensatt uteplats och ett generöst uterum välkomnar detta hem dig till långa sommarkvällar fyllda med skratt och grilldoft. Låt solens strålar omfamna dig medan du njuter av goda stunder med nära och kära, medan barnen leker fritt på den grönskande gräsmattan.

På entréplan möts du av en varm och inbjudande atmosfär med en välkomnande hall, ett kök som inbjuder till gemensamma måltider och ett vardagsrum där parkettgolven bär på historier, den öppna spisen skapar en känsla av hemtrevnad och de stora fönstren i tre väderstreck släpper in ett vackert ljus. I anslutning väntar det inglasade uterummet, där du kan förlänga sommarkvällarna och njuta av naturen. På detta plan finns även en gästtoalett samt ett sovrum.

Övre plan bjuder på hela tre sovrum varav ett större med plats för dubbelsäng och utgång till en mysig balkong, delvis kaklat badrum och gott om garderober med plats för förvaring. Här finns gott om plats för hela familjen att trivas.

Nedgången till källaren avslöjar en stor och praktisk tvättstuga med dusch, torkrum/förråd, en mindre verkstad, förråd samt ett stort garage med plats för både bil och annan förvaring.

Närheten till centrum är oslagbar, förutom närheten till stans utbud bor du på gångavstånd till flertalet matvarubutiker, F-9 skola samt handelsområden. Åt motsatt riktning från centrum finns stora, natursköna områden, perfekta att promenera i. Hoppa du på cykeln når du Skrea strand som bjuder på salta bad på bara 10 minuter. Med närhet till stadens puls och omgivet av natursköna promenadstråk, erbjuder det här huset det bästa av två världar.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Uterum som blir del av utemiljön
via skjutpartierna



Interiör

ENTRÉPLAN

ENTRÉHALL

Du stiger in i en rymlig och trevlig entréhall. På din högra sida har du en garderob och till vänster praktisk avhängning av kläder. Golvet är försett med klassisk Höganäs-klinker som övergår till en vacker parkett. I taket har du vitmålad träpanel som ramar in entréhallen på ett fint sätt. Från entréhallen når du enkelt köket, vardagsrummet, gästtoaletten och TV-rummet alternativt sovrummet.

KÖK

Rymligt kök med parkettgolv och målade väggar. Köket har fönster i två väderstreck vilket ger ett härligt ljusinsläpp. Här finns plats för en mindre matgrupp. Utrustning: Spis med ugn (Electrolux, 2023), mikro (Whirlpool, äldre), kyl (Electrolux), diskmaskin (äldre), fläkt (äldre). Det finns en nyköpt, ej installerad fläkt från 2023 från Electrolux som ingår i köpet.

GÄSTTOALETT

Fräsch gästtoalett med mörkt klinker på golv och vitmålade väggar. Utrustning: Wc-stol, tvättställ och spegel.

VARDAGSRUM

Stort och ljust vardagsrum med fönster i tre väderstreck som ger gott om ljusinsläpp. Golvet i vardagsrummet är försett med parkett i ett fint mönster och den öppna spisen skapar en känsla av hemtrevnad. Här finns plats för soffgrupp, TV-hörna, matgrupp.

Från vardagsrummet når du enkelt det stora, inglasade uterummet via altandörren. Här finns plats för större matgrupp/loungehörna. Från uterummet tar du dig genom skjutpartierna ut till den stensatta uteplatsen som är perfekt för grillning och gott häng sena sommarkvällen.

SOVRUM/TV-RUM

Stort och praktiskt sovrum med plats för säng och sängbord samt läshörna. Här finns ett linneskåp samt en klädkammare för praktisk förvaring av kläder. Golvet är försett med parkett.

ÖVRE PLAN

Trappan upp till övre plan når du från entréhallen och väl uppe möts du av en hall med tre sovrum samt ett badrum.

STÖRRE SOVRUM

Större sovrum med plats för dubbelsäng med sängbord samt läshörna. Här finns gott om plats för förvaring i de sex garderoberna. Sovrummet har en mysig balkong som bjuder på en fin utsikt över staden ända ut till havet. Golvet i sovrummet är försett med parkett.



TVÅ SOVRUM

Övre plan bjuder på två mindre nyrenoverade sovrum. Här finns garderober med plats för förvaring.

BADRUM 2

Mysigt badrum med mosaik på golvet och delvis kaklade väggar, golvvärme el, WC, badkar, handfat, badrumsskåp

KÄLLARE

Från entréhallen når du källartrappan som tar dig ner till källarens hall. På detta plan hittar du tvättstuga/syrum med helkaklad duschplats, plastmatta på golv samt halvkaklat på vägg och delvis målat. Bänkskiva i laminat, tvättmaskin (Cylinda, ca 2017) och rostfri ho. Torkrum/förråd, pannrum/verkstad, förråd och ett stort, rymligt garage med klinkergolv. Här får du plats både för bil och annan förvaring.

KÄLLARE

Frysboxen (2021) ingår i köpet.



Ljus entré



Ljus fin entré med vackert golv



Charmigt och ljust kök



Kök i anslutning till hallen



Plats för köksbord med utsikt



Gäst-WC





Mysig öppen spis



Vardagsrum med stora fönster



Sovrum på entréplan



“

Denna pärla, som byggdes med kärlek och omsorg år 1963, erbjuder en unik möjlighet att kalla den här platsen för ditt hem



Master bedroom med balkong



Master bedroom



Sovrum på övre plan



Sovrum på övre plan

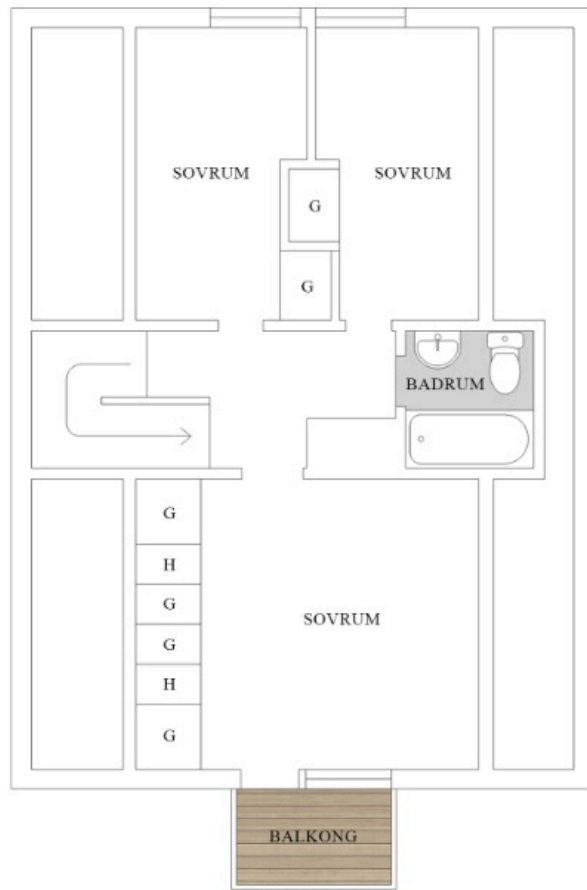


Badrum med badkar på övre plan

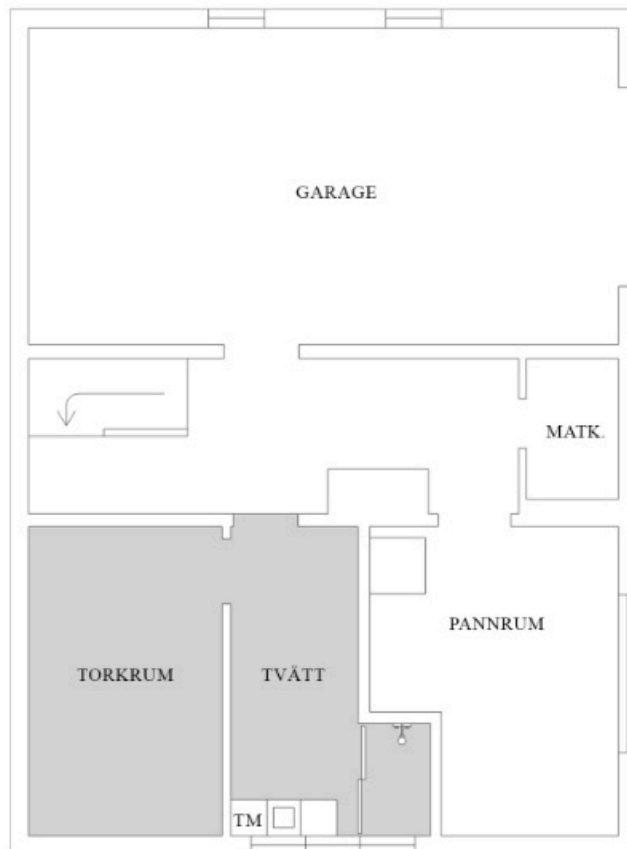


ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



ÖVRE PLAN



KÄLLARPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Gråstensvägen 20, Falkenberg
Utgångspris: 3 375 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Fogden 6
Belägen i Halland Falkenberg kommun.
Skattesats 32.77%

ADRESS

Gråstensvägen 20, 31135 Falkenberg

ANTAL RUM

6 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 118 kvm.
Biarea: 73 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

888 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 1 861 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 1 248 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1963
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E
Energiprestanda: 161 kWh/kvm och år.

ELFÖRBRUKNING

13 125 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 42 963 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 5 263 kr
Vatten/avlopp: 8 700 kr
Hushållsström: 29 000 kr

Kommentar: VA inkluderar renhållning

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

PANTBREV

På fastigheten Fogden 6 finns 3 pantbrev
om sammanlagt 2 720 000 kr.

UTEPLATS/BALKONG

Stort, inglasat uterum på baksidan med
plats för större matgrupp och soffgrupp
i soligt läge.
Stensatt uteplats i anslutning till
uterummet.

BYGGNAD

Byggår: 1963

Huset är besiktigt av Anticimex och
säljaren kommer att teckna en
försäkring mot dolda fel.

RENOVERINGAR

Uterummet byggdes 1992
Kombipanna olja/el (Nibe City 1996)
Garageporten är nyare och har bytts
någon gång inom en tioårsperiod.
Robotgräsklippare (Husqvarna
Automover) installerad 2017

Huset förvärvades 2022.
Sedan förvärvet har man monterat in en
ny bänkskiva i köket samt höjt den. I
samband med höjningen av bänkskivan
byttes blandaren och diskhon.
Fuktskydd har monterats under kyl/frys.
Ny ugn/spis 2023.

Nya golv i två sovrum 2023.

Målat om samtliga väggar + tak i hall och
trappa.

Installation av fiber 2024.



BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare
Stomme: Trä
Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Glaserade tegelpannor
Fönster: 2-glas kopplade fönster
Ventilation: Självdragsventilation
Övrigt: Spis ej använd, kontroll ej utförd.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Kombipanna olja/el med vattenburen värme. Oljetank plomberad.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber installerat.

BILPLATS

Garage med klinkersgolv i huskroppen.
Lättstädad.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (1995-03-28)

ÖVRIGT

Oljetanken kommer inte att besiktigas av säljaren.

NUVARANDE ÄGARE

Emma Englund, Peter Olofsson

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)