

# Modern och smakfull enplansvilla!



BJURFORS

FÖRSLÖV

FÖRSLÖVS BYAVÄG 19

FÖRSLÖV

## Förlövs byaväg 19

Modern och smakfull enplansvilla med härliga ytor  
och vackra material, påkostad och pedantiskt skött!

UTGÅNGSPRIS	4 995 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	131 kvm
TOMTAREA	865 kvm
PLAN	1-plan
BYGGÅR	2011
FAST.BETECKNING	Förlöv 2:76



**ANSVARIG MÄKLARE**

**ULRIKA ÅBRINK**  
Fastighetsmäklare  
+46 704 97 99 52  
[ulrika.abrink@bjurfors.se](mailto:ulrika.abrink@bjurfors.se)



Huset ligger nästan dolt av  
grönska, den vackra stengången  
leder dig rätt

# Välkommen

---

Välkomna till den här moderna enplans villan, pedantiskt skött och med kvalitativa material. Vi är sist på gatan och här råder lugn och stillhet, den stenlagda uppfarten leder dig upp till det vita putsade huset med fina grå detaljer och läckert pulpettak.

Huset rymmer idag två sovrum som kan bli tre, här finns två helkakalade badrum och stora sociala ytor.

Vardagsrummet är öppet upp i nock och ger en fantastisk känsla av rymd, en vacker kamin går upp i takets högsta punkt och förstärker intrycket.

Köket har genomgående påkostade material och alla vitvaror är av hög kvalitet, ett takfönster över köket ger ett ljusinsläpp utöver det vanliga och att laga mat här blir ett rent nöje!

Det stora trädäcket i rakt söderläge sträcker sig längs hela husets längd och badar i sol hela dagen, här finns gott om plats för olika sittgrupper. Trädgården är i olika nivåer och en liten trappa upp finner vi ett utekök med sittplatser, här på tomtens högsta punkt har vi havsutsikt och är helt skyddade av växtlighet. En riktigt fin plats med solens sista strålar som värmer! I öster gränsar tomten till en vacker bokskog som verkligen bäddar in huset i grönska.

På tomten finns även ett garage med ett isolerat förråd, samt ett mindre växthus att odla egna grönsaker i.

Varmt välkomna!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Stora fönsterpartier ger ett härligt  
ljus, markiser skyddar de  
varmaste dagarna



## Interiör

Välkomna in i det här smakfulla och välskötta huset! Ytterdörren är grå och innanför ligger stora grafitgrå klinker, väggarna är målade vita. Avhängning på väggen och skjutdörrsgarderober med spegelglas ger bra förvaring.

Vi går in i vardagsrummet med sin fantastiska takhöjd och stora fönsterpartier, här flödar ljuset och rummet är svindlande stort. En kamin från Contura löper effektivt hela vägen upp inock. På golvet ligger en vacker parkett och väggarna är vita. Infällda spots i hela taket. I ena delen finner vi matsalen som går att göra om till ett extra sovrum, här är ena väggen målad i betonggrå kalkfärg. Fönstren har automatiska sunscreens som dämpar om solen blir för stark. Ett riktigt härligt rum att trivas i!

Här finns även husets hjärta - köket! Öppen planlösning och ena sidan är gjord till sittyta med barstolar och en skiva i ek, inbyggd i skåpsdelen sitter en vinkyl. Här är gott om förvaring och köket från HTH har stommar i ek och vita luckor. Bänkskiva i klassisk svart granit och ett mosaikkakel i svart och grått pryder delar av väggen.

Vitvaror från Husqvarna och Thermex i form av spishäll, inbyggnadsugn med ångfunktion och pyrolysgöroing, micro och integrerad diskmaskin. Kyl och fryr rostfria och i fullhöjd från Samsung med inbyggd ismaskin.

Infällda dimbara spots i taket och på golvet samma grafitgrå plattor som i hallen.

Fönster längs arbetsbänken och ett stort takfönster som ger ett underbart ljusinsläpp!

I husets ena ände ligger master bedroom med egen utgång till terrassen. På golvet samma parkett och väggarna är äggskalsvita samt en fondvägg i brunt. Fönster i olika storlekar och modeller ger ett spännande och livfullt intryck.

Här hittar vi husets största badrum med vackra melerade klinker i beigebrunt och vita stora kakel på väggarna. Badrumsinredning från 2022 med handfat i svart borstat stål placerat på en bänkskiva i svartbrun sten, under kommod med lådor i vitt. Supersnyggt! Duschdörrar i glas samt förberett för badkar. Handduktork och självklart vattenburen golvvärme.

Längst ner i hallen hittar vi en walk-in closet med fin inredning i ek, här finns riktigt gott om plats och det känns lyxigt att bläddra mellan plaggen.



I andra änden av huset finns husets andra sovrum, stort och fint med plats för dubbelsäng. Även här parkett på golven och vita väggar. Här finns även ett mindre allrum och en klädkammare.

Vi hittar även husets andra badrum med svarta melerade klinker på golvet, på väggarna vitt kakel samt en fondvägg med läckra röda plattor. Svängda duschdörrar i glas, kommod i vitt och handukstork.

Längst bort har vi tvättstugan och groventrén, här finns en stor arbetsbänk i svart laminat och på golvet ligger ett ljust beige grått klinker. Skåpsinredning i vitt, tvättmaskin, torktumlare och torkskåp från Husqvarna, centraldammsugare. Allt i lika fint skick som resten av huset!

Trädgården är vackert anlagd med fina planteringar, härligt lummigt och uppvuxen och nuvarande ägare har skapat en riktig oas med mängder med blommande växter. På baksidan finns ett stort trädäck i rakt söderläge längs hela husets längd, inramad av en fin mur med inbyggda bänkar att sitta på eller sätta krukor och dekoration på. Här ryms både solstolar, loungemöbler och matbord för många gäster! Automatiska markiser skyddar både ute och inne från både sol, vind och regn.

En liten stentrappa leder upp till ett utekök med grill och arbetsbänk, här är man helt skyddat av växtlighet. Här finns plats för ett mindre bord, bakom finns den vackra bokskogen och framför havsutsikten och solnedgången!

På fastigheten finns även ett garage på 20 kvm med eldriven port, och angränsande ett förråd på 10 kvm, båda isolerade och uppvärmda.

Ett mindre växthus med marksten för den som vill odla sina egna grönsaker eller göra till en mysig sittplats när kvällarna blir kyligare.

Välkomna!



Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum



Kaminen sträcker sig hela vägen upp i nock





Matsalen som kan bli ett extra sovrum



Barbord i köket, i taket fönster som ger ett underbart ljus



Kyl och frys med inbyggd ismaskin



Vinkyl infälld i skåpet



Fönster längs arbetsbänken i granit



Barbord i köket, i taket fönster  
som ger ett underbart ljus

“

TAKFÖNSTRET  
GER ETT UNDERBART LJUSINSLÄPP



Walk in closet med inredning i ek



Master bedroom med egen utgång till baksidans terrass



Vackert helkaklat badrum med handfat i borstat svart stål



Allrum att använda som kontor,  
allrum till barnen, läshörna eller  
tv-rum kanske?

“

MYCKET FÖNSTER I HELA HUSET



Hvit klädkammare



Sovrum med fina fönster och ljusa färger



Badrum i härliga färger



Här ryms även  
klädskammare/förråd



Groventré och tvättstuga med bra  
arbetsytor





Huset ligger nästan dolt av  
grönska, den vackra stengången  
leder dig rätt



Med en vacker bokskog i ryggen





Stort och härlig trädäck i rakt  
söderläge och växthuset längst  
bort



Huset ligger skyddat sist på  
gatan, granne med vacker  
bokskog



Här finns mängder med vackra växter och fint anlagda stenpartier



Hemlig uteplats med utekök, väl skyddad med växtlighet



Trädgården är anlagd i nivåer

“

LJUVLIG TRÄDGÅRD MED MÅNGA OLIKA  
PLATSER ATT NJUTA AV



Välkomna till Förslövs byaväg 19!





Havsutsikt och solnedgång från  
trädgårdens övre uteplats



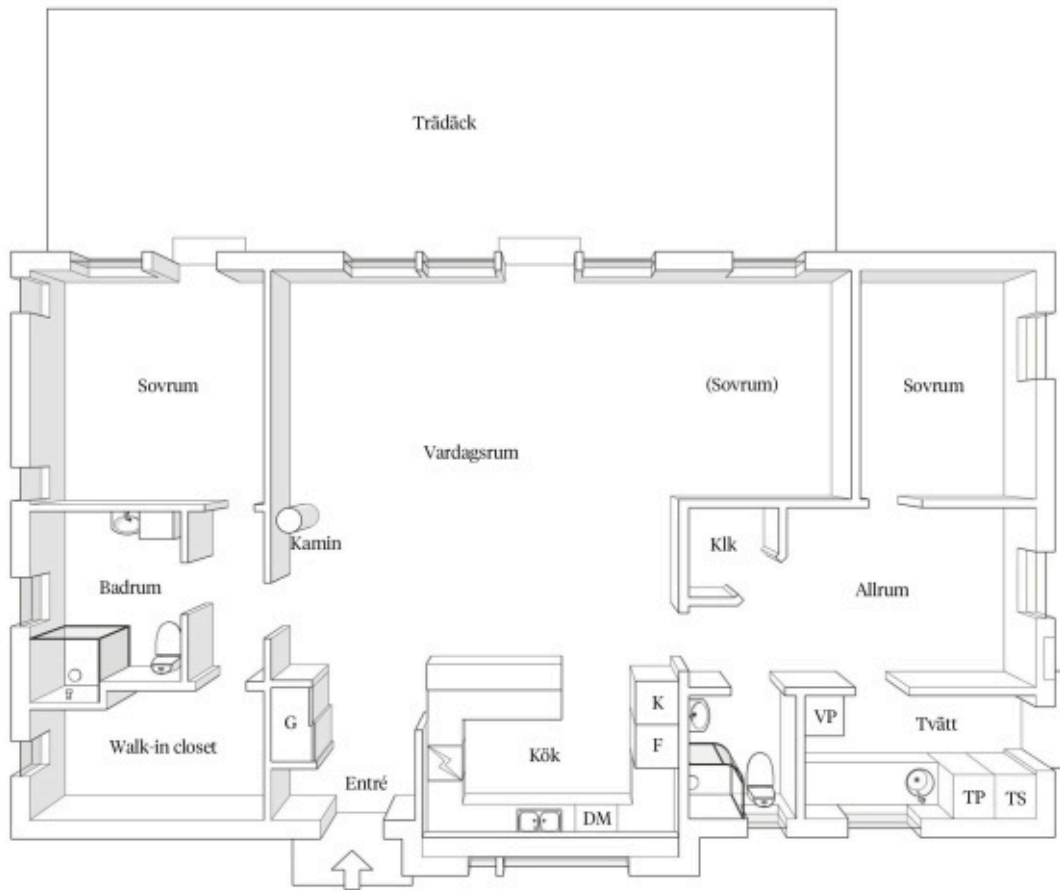




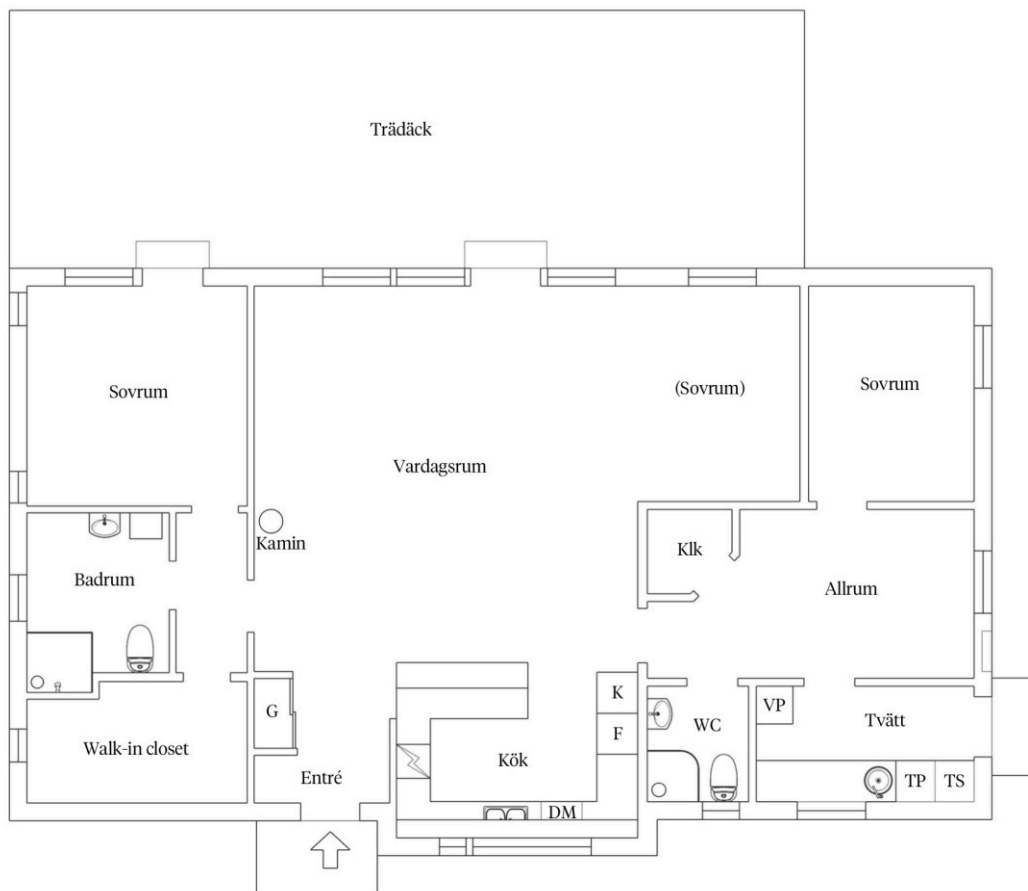
Utekök med inbyggd grill



Garage med förråd, på baksidan växthuset



**PLANSKISS 3D**



**PLANSKISS 2D**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Förslövs byaväg 19, Förslöv  
Utgångspris: 4 995 000 kr

## FASTIGHETSBETECKNING

Förslöv 2:76  
Belägen i Skåne Båstad kommun.  
Skattesats 31.68%

## ADRESS

Förslövs byaväg 19, 26973 Förslöv

## ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

## BOAREA

Boarea: 131 kvm.

Areauppgifter enligt säljarens uppgifter

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

## TOMT

865 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Underbart anlagd trädgård i olika nivåer med havsutsikt, gränsande mot vacker bokskog.

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: D  
Energiprestanda: Saknas

## EKONOMI

Taxeringsvärde 3 601 000 kr  
(fastställt avseende år 2024) varav  
byggnadsvärde 3 023 000 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 2011  
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

## ELFÖRBRUKNING

11 518 kWh/år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 47 843 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Försäkring: 5 550 kr  
Vatten/avlopp: 9 000 kr  
Renhållning: 3 640 kr  
Sotning: 100 kr  
Hushållsström: 29 553 kr

Kommentar: Uppvärmning ingår i el.

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 Förslöv 2:76 finns 2  
pantbrev om sammanlagt 1 850 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

Trädäck om ca 80 m<sup>2</sup> och stenlagd  
uteplats med vacker vy mot havet.

## BYGGNAD

Byggår: 2011

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Gjuten betongplatta  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Puts, ventilerad skiva  
Takbeklädnad: Betongpannor  
Utv. plåtarbeten: Aluzink  
Fönster: 3-glas med aluminiumprofil  
Ventilation: Mekanisk frånluft med  
värmeåtervinning, FTX

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen  
golvvärme via frånluftsvärmepump från  
Nibe  
Elleverantör: Bjärekraft

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## TV OCH INTERNET

Fiber



#### BILPLATS

Isolerat varmgarage med fjärrstyrd motorport 20 kvm, samt uppfart.

#### ÖVRIGA BYGGNADER

Isolerat och uppvärmt garage med förråd, 20 + 10 kvm.

#### RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Ledningsrätt Tele, 1278-1103.3

Planbestämmelse: Detaljplan (2001-06-27)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Båstad

Förslov GA:3 ändamål: Vägar

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 tillrådet 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 kallad 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 svårtillgängliga 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 sådan 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.



**S|E|B**

[seb.se/bjurfors](http://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. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar 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, rökgångar 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 återrapportera 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 återrapportera 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. 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 då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik).

#### **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 vardagsekonomi 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.

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

**LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER.** 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](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.**

- **BESIKTNING**
  - Anticimex: Ersättning 550 kr
  - Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
  - Eminentia: Ersättning 175 kr
  - Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
  - HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
  - Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
  - Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
  - Annonsering Bas: 30 %
  - Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
  - Administrationsersättning 250-1 350 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.**

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