

Det bekväma alternativet till villa - centralt läge!



BJURFORS

BÅSTAD - CENTRALT

STALLVÄGEN 63

BÅSTAD - CENTRALT
BÅSTAD

Stallvägen 63

Ett familjevänligt Båstadboende med ovanligt mycket huskänsla.
Här finns två plan, sociala ytor, flera sovrum, balkong och skyddade uteplatser - allt i bostadsrättsform. Bara att flytta in!

UTGÅNGSPRIS	2 650 000 kr
AVGIFT	7 612 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	117.5 kvm
BYGGÅR	1990
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*inkl VA, renhållning, yttre skötsel fastighet (fasad, fönster och tak), ventilation, basutbud TV och försäkring för bostadsrättstillägg.



ANSVARIG MÄKLARE

Maria arbetar som fastighetsmäklare på Bjurfors kontor i centrala Båstad. Hon började sin mäklarkarriär år 2006 och har idag hela Bjärehalvön med omnejd som sitt arbetsfält. För att lyckosamt och professionellt kunna förmedla bostäder i hennes upptagningsområde, krävs både fingertoppskänsla, erfarenhet, god lokalkännedom och stor serviceanda. Maria förmedlar allt från mycket exklusiva bostäder, till permanentvillor, fritidshus, gårdar, tomter, ägarlägenheter, bostadsrätter och nyproduktion.

MARIA NYGREN

Fastighetsmäklare
0704-97 99 51
maria.nygren@bjurfors.se



Fina grönytor och barnvänligt
kvarter

Välkommen

Stilrent familjeboende med trädgård, utsikt och ett av Båstads mest barnvänliga lägen

Välkommen till ett hem där vardagen får ta plats. Stallvägen 63 erbjuder en genomtänkt bostadsrätt i två plan med ljusa, öppna sällskapsytor, tre sovrum, två uteplatser och en stor grön trädgård som blir en naturlig förlängning av hemmet. På entréplanet möts du av ett trivsamt kök och vardagsrum i öppen planlösning där stora fönster släpper in rikligt med dagsljus och bjuder på en fin vy över Båstads takåsar med en glimt av havet i horisonten.

Här finns gott om plats för både familjeliv och umgänge, samtidigt som balkongen lockar till morgonkaffet eller ett glas vin i kvällssolen.

Köket är modernt och välplanerat med generösa arbetsytor och bra förvaring. På detta plan finns också ett sovrum som passar lika bra som gästrum, hemmakontor eller tonårsrum, liksom en praktisk gäst-wc.

På nedre plan väntar två rymliga sovrum, ett helkaklat badrum med badkar samt en praktisk tvättavdelning. Utanför lockar den stora gräsyta till både lek, odling, grillkvällar och lata sommardagar i solen.

Det här är ett hem som kombinerar villakänslan med bostadsrättens bekvämlighet - perfekt för den växande familjen, paret som vill ha gott om plats eller den som söker ett lättskött boende utan att kompromissa med utemiljö och livskvalitet.

Båstads centrum, skolor, affärer, hamnen och stranden nås enkelt till fots eller med cykel. I närheten finns även tennis, padel, golf, vandringsleder och andra möjligheter till ett aktivt liv året runt.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Villakänsla i bostadsrättsform



Interiör

I en omtyckt bostadsrättsförening i centrala Båstad väntar ett suterrängradhus i två plan - en bostad med ovanligt generös känsla, tydlig familjefunktion och flera fina kontaktytor mot både utsikt och trädgård. Här bor man högt och lugnt, med vy över Båstad och ett visst havsglimt från vardagsrum och balkong, samtidigt som centrum, service, restauranger och havets skiftande horisont finns inom bekvämt räckhåll.

Entréplanet samlar bostadens sociala delar. Här möts man av ett ljust vardagsrum med plats för både soffgrupp och matbord, där fönsterpartierna drar in ljuset och blicken får vandra ut över takåsar, grönska och Båstads välbekanta siluett. Från rummet nås balkongen - en fin plats för kvällssol, kaffe i stillhet eller ett glas när dagen landar. I anslutning finns köket, praktiskt planerat med gott om arbetsytor, förvaring och plats för vardagens rytm. På samma plan finns även ett sovrum samt WC/dusch, vilket gör entréplanet flexibelt för såväl gäster som hemmakontor eller barnrum.

Suterrängplanet rymmer bostadens mer privata del, med två sovrum som ligger svalt och rofyllt - en uppskattad kvalitet under sommarens varmare månader. Här finns även ett renoverat badrum med badkar samt en separat tvättstuga med egen utgång mot trädgårdssidan. Planlösningen ger bostaden en fin uppdelning mellan umgänge och vila, och de två våningsplanen skapar nästan känslan av ett eget hus snarare än en traditionell lägenhet.

Utemiljön är en av bostadens stora tillgångar. På framsidan finns en solig och varm uteplats med trädäck, skyddande grönska och en inbjudande plats för både måltider, loungemöbler och lata eftermiddagar. Härifrån har man även nära till föreningens grönytor och lekplats - en uppskattad detalj för barnfamiljen, men också något som ger området liv och trivsel. Trädgårdssidan bjuder på gräsyta, blommande träd och ett lugnt gårdsläge utan genomfartstrafik.

Detta är ett boende för den som vill ha centrala Båstad nära, men ändå komma hem till tystnad, ljus och radhuskänsla - med två plan, uteplatser, utsikt och vardagsliv med ovanligt mycket andrum.

KALLFAKTA/MATERIALVAL

VARDAGSRUM

Väggar: Vitmålade väggar

Golv: Träparkett

Allmänt: Luft värme pump placerad centralt i rummet, Daikin (2009).

SOVRUM

Väggar: Vita / Gråtonade väggar

Golv: Laminat

Allmänt: Finns 3 st sovrum, 2 st på NV och ett på OV.

KÖK

Väggar: Gråmålade väggar

Golv: Plastgolv



Kakel: Vitmålat kakel
 Bänkskivor: Laminatskiva, gråton
 Skåpsluckor: Vita högblanka (IKEA)
 Vitvaror: Microugn Cylinda (2014), Ugn Bosch (2009), Spishäll Bosch (2009), Side by side Kyl/frys Whirlpool (2020), Diskmaskin Grundig (2022)
 Fläkt (motor eller kolfilter?): Motor Gorenje (2009)
 Allmänt: Kök IKEA från 2009

BADRUM

Väggar: Kakel, vita (NV)
 Golv: Våtrumsmatta Skummeslövs golv (Berryalloc, Zinc)
 Förvaring: Skåp under vask och högskåp med eluttag bakom skåp
 Utrustning: Badkar Torekov i Nordurit från Nordhem, med duschvägg Tjörn, vask och blandare Dansani. WC stol Ifö
 Handdukstork: Ja
 Golvvärme: Nej
 Allmänt: Renoverat 2017

HALL (övre plan)

Väggar: Vita väggar
 Golv: Plastgolv
 Allmänt: 2 garderober och skåp för säkring, jordfelsbrytare samt ventilationströmbrytare

BADRUM ÖVRE PLAN

Väggar: Kakel och målade väggar
 Golv: Klinker

Allmänt: Renoverat 2006. Duschkabin, vask med underskåp, wc samt handdukstork. Ventilationsaggregat finns placerat i detta badrum.

TVÄTTSTUGA

Väggar: Vitmålade
 Golv: Våtrumsmatta (Berryalloc Zinc) från 2018
 Allmänt: Tvättmaskin Electrolux (2020), Torktumlare Husqvarna (2007), Värmepanna NIBE. Direkt utgång till trädgård från tvättstuga.

HALL (nedre plan)

Rum används idag som: Hall NV
 Väggar: Vitmålade
 Golv: Laminat
 Allmänt: Bra utrymme att formge egen förvaring

RENOVERINGAR

- Badrum NV 2017, Murar'n Mellbystrand AB / Skummeslövs golv
- Tvättstuga: ny golvbrunn och nytt golv 2018 (samma hantverkare som badrum)
- Nytt golv i båda sovrum och hall NV 2019 (Tarkett Soundlogic Laminat Aged Oak)
- Bänkskiva köksö, specialgjord av Malens snickeri, 2016
- Terrass och verandatak, byte stuprör, Astas snickeri och Håkans plåt, 2019





Stor balkong!



Stilrent för familjen





Med gångavstånd till allt byn har
att erbjuda



Vidsträckt vy



Rofyllda sovrum i det svala
sutterängplanet



Fräscha våtutrymmen





“

Lugnt bostadskvarter ett stenkast från hela
Båstads utbud



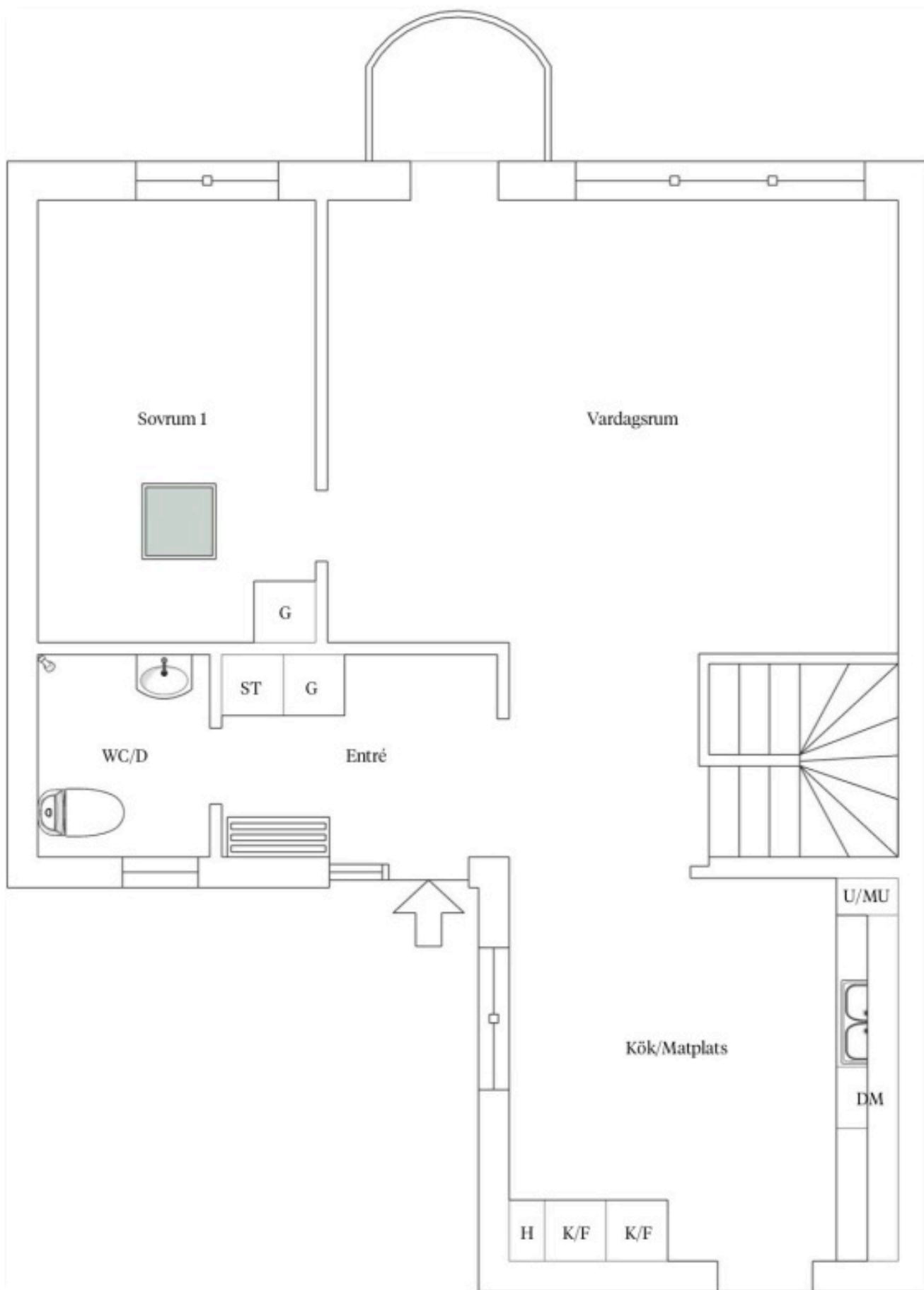
Tvättstuga med dörr ut till trädgården



Fina grönytor och barnvänligt
kvarter

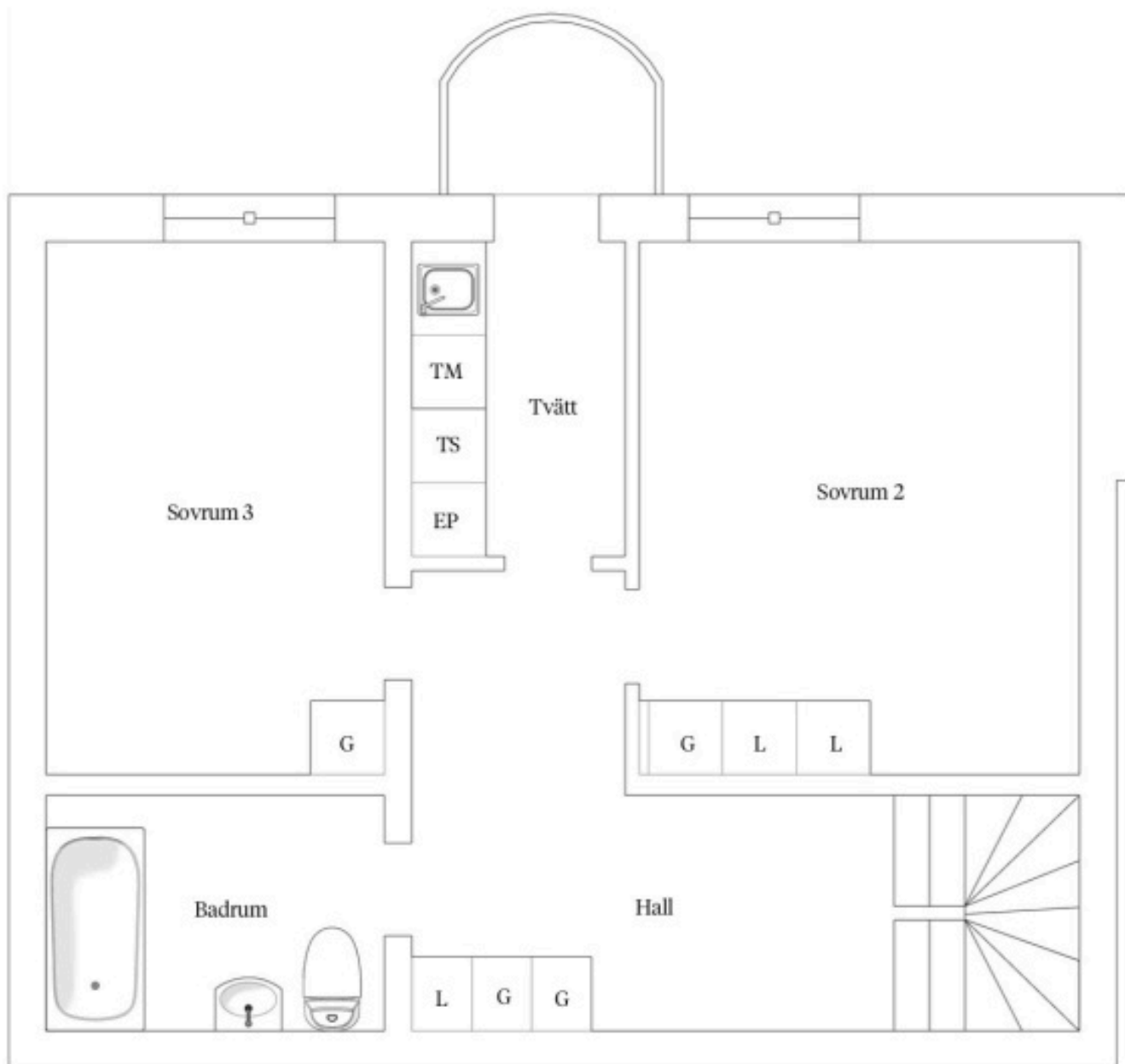


Lekplatsen intill lockar till
utomhusaktivitet



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



NEDRE PLAN

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Stallvägen 63, Båstad
Utgångspris: 2 650 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 19 BÅSTAD KOMMUN

Skattesats 31.702 %

ADRESS

Stallvägen 63, 269 38 Båstad

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA

117.5 kvm.

Areakälla: Areauppgift enligt
mäklarbild/föreningen.

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 7 612 kr/månad.

inkl VA, renhållning, yttre skötsel
fastighet (fasad, fönster och tak),
ventilation, basutbud TV och försäkring
för bostadsrättstillägg.

Andel i föreningen: 1.8429 %

Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

fördelas enligt följande:

Antal personer i hushållet: 3

Total elförbrukning: 13 000 kWh/år

Angiven elförbrukning innefattar både
hushållsström och värme. Ca-kostnad: 25
000 kr/år. Observera att elkostnaden kan
variera beroende på förbrukning och
elavtal.

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

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Ej angivet

Energiklass: Ej utförd

Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

478 228 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.

Terrass i söderläge om ca 32,4 kvm samt
balkong i norr, ca 4,4 kvm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Riksbyggen Brf Stallvägen, org.nr. 716406
-3310

Föreningen äger fastigheten Malen 1:233 i
Båstads Kommun med därpå uppförda 65
st lägenheter och 1 gemensamhetslokal.
Byggnaderna är uppförda 1990.
Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i
Båstad. Mark innehåller äganderätt av
föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam. Hemförsäkring bekostas
individuellt av bostadsrättsinnehavarna
och bostadsrättstillägget ingår i
föreningens fastighetsförsäkring.

Gästparkeringar finns i området.

Föreningens medlemmar har möjlighet
att hyra "Stallet" en gemensamhetslokal



Med gångavstånd till allt byn har att erbjuda

som kan användas både för övernattnings och medlemsaktiviteter. Det finns en trivselgrupp som anordnar bl.a. canastapel. Där finns böcker skänkta av medlemmar till utlåning. I lokalen finns även en TV så intresserade medlemmar kan träffas för att gemensamt se begivenheter på TV. Föreningen har släp och en del trädgårdsredskap för utlåning till medlemmarna samt lätta fällbara bord vid festligheter.

För att alla medlemmar ska hållas informerade om allt viktigt som sker i föreningen skrivs ett nyhetsblad vid behov, ca 7-10 nummer/år.

Överlåtelseavgift om 2072 kr, betalas av köparen. Pantsättningsavgift: 888 kr per pant.

Uppgifterna är hämtade från säljaren och förening. Av juridiska skäl uppmanas köpare att själv kontrollera dessa uppgifter då uppgifterna kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om

omständigheterna ger anledning till detta. Mer info finns i årsredovisning.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Antal lägenheter: 65

BYGGNAD

Byggnadstyp: 2 plan i sutteräng
Byggår: 1990
Fönster: 3-glas

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

Ommålning fasader 2019. Byte av balkar till balkong 2021.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen el och luftvärmepump

BILPLATS

Ja. Garageplats (ca 23,2 kvm) ingår i månadsavgiften.
Garage till samtliga lägenheter

TV OCH INTERNET

Fiber 100/100

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.brfstallvagen.se

NUVARANDE ÄGARE

Jenny Hägglöf, Björn Putzke

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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 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 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 kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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 köpklara 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 | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors