

---

VALVET PRESENTERAR

ROSENCRANTZ VÄG 12, BÅSTAD

VALVET PRESENTERAR

## ROSENCRANTZ VÄG 12

Bekvämt enplan med solig trädgård

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Eskilstorp 5:49  
**Adress:** Rosencrantz väg 12, 26996 Båstad  
**Område:**  
**Kommun:** Båstad  
**Skattesats:** 31.7

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 2015  
**Storlek:** Boarea 128 m<sup>2</sup> och biarea 41 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 4 rum varav 3 sovrum.  
**Tomt:** 998 m<sup>2</sup>  
Lättskött tomt med plattsatt framsida med plats för flera bilar. Carport och garage.  
Stora gräsytor i trädgården med boulebana.  
Stensatt terrass. Trädgården vänder sig i soligt söderläge. Staketomgärdad trädgård perfekt om man har småbarn eller hund.  
Bokhäck och lavandelrabatter. Nysatt häck mot flerfamiljshus på östersidan som kommer att växa sig tät och fin.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump, vattenburen gv, braskamin  
**Ägare:** Nils Herman Fredrik Brundin och Ronja Amanda Ingrid Blomgren

### BYGGNAD

**Stomme:** Lättbetong  
**Fasad:** Puts  
**Tak:** Protan takduk  
**Utvändigt plåtarbete:** Lackerad plåt  
**Fönster:** 3-glas aluminium  
**Grund:** Platta på mark  
**Ventilation:** Mekanisk frånluft med

återvinning  
**TV/Internet:** Fiber  
**Övrigt, byggnad:** Larm

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2007-11-07)  
**Gemensamhetsanläggningar:**  
Gemensamhetsanläggning: Båstad eskilstorp ga:4 ändamål: Vägar  
Gemensamhetsanläggning: Båstad eskilstorp ga:6  
Samfällighet: Båstad eskilstorp s:9

**Energideklaration:** Utförd 2021-10-08  
**Energiklass:** D  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 106 kWh/m<sup>2</sup> per år.  
Energiförbrukning: 54 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 2 972 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 574 000 kr, mark 398 000 kr.  
**Värdeår:** 2015  
**Inteckningar:** Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 200 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 22 800 kr  
**V/A:** 9 120 kr  
**Sotning:** 500 kr  
**Renhållning:** 2 640 kr  
Driftkostnaderna är ca 35 060 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 (35 060) kr/år.  
I kostnaden för el ingår även uppvärmning

### ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig boendekostnadskalkyl på detta objekt kontakta ansvarig mäklare.





## ROSENCRANTZ VÄG 12

Modern, lättskött stenhus i ett plan, beläget i trivsamt område i utkanten av Båstad. Här bor du i lugnt villakvarter med närhet till tågstation, shoppingområde och allt vad Bjärehalvön har att erbjuda i form av stränder, restauranger och sevärdheter.

Huset har en öppen och ljus planlösning där vardagsrum och kök smälter samman, med stora glaspartier som ger härligt ljusinsläpp och braskaminen som skapar extra trivsel. Master bedroom med eget badrum och walk-in closet. Två extra sovrum och ytterligare ett badrum ger gott om plats för både familj och gäster.

Uppvämt uterum öppnar upp mot uteplats och trädgård i soligt söderläge. Stora gräsytor och egen boulebana. Isolerat garage och carport.

Bekvämt boende med låga driftskostnader och hög standard. Här är det bara att flytta rakt in!

### Entréhall

I större delen av huset ligger slipat betonggolv med vattenburen golvvärme under. Från entrén har man en fin siktlinje genom hall, kök och bort till vardagsrummet. I hallen finns inbyggd skjutdörrsgarderob.

### Badrum

Helkaklat badrum i vitt/grått kakel och klinker. Glasad duschhörna, tvättställskommod med vägghängd spegel, wc och handdukstork. Extra kommod. Litet frostat fönster mot gatan.

### Sovrum 1

Trevligt sovrum som idag används som gästrum. Fint fönster i vinkel mot gatan. Vaggarna är gråmålade.

### Sovrum 2

Ett något mindre sovrum lämpligt som barnrum eller kontor. Vitmålade väggar och innertak i blått.

### Master bedroom en suite

Lyxigt och generöst master bedroom med egen walk in closet och badrum. Vaggarna är grönmålade och har flera fönster med fint ljusinsläpp. Altandörr mot uterummet. Walk in closet har vägghängt hyllsystem med hyllor och klädstång. Helkaklat badrum i grått/vitt kakel och klinker. Duschhörna, vägghängd toalett, tvättställskommod och vägghängd spegel. Handdukstork.

### Tvättstuga

Praktisk tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare samt bänkskåp med laminatskiva, vask, garderober och vägghängda skåp. Altandörr mot uterummet.

### Kök & vardagsrum

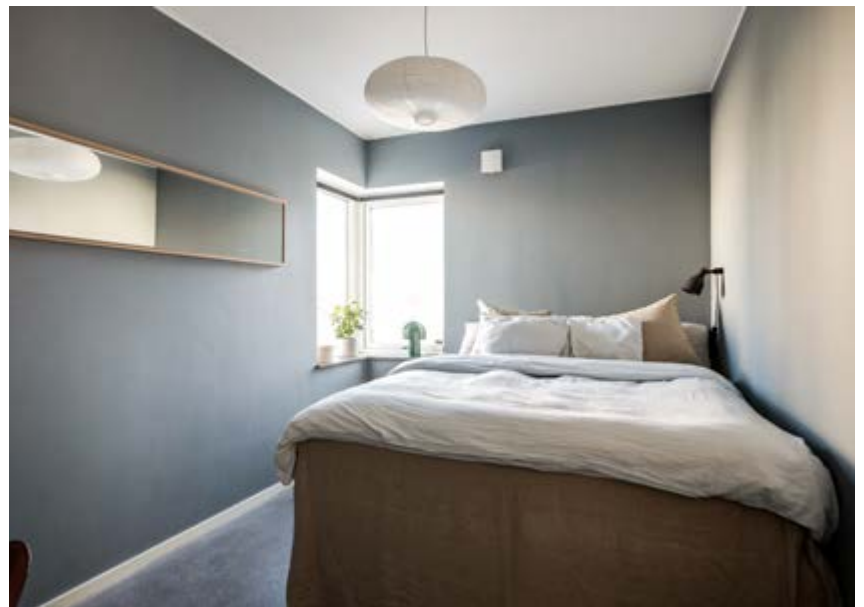
Husets hjärta med gott om yta för många att samlas på. Luftigt rum med 4 meter i takhöjd och generöst med fönster. Vitt stilrent kök från HTH. Köksö med induktionshäll, fläkt och vask. Kakel över köksbänk, infälld belysning, diskmaskin i arbetshöjd, inbyggd ugn, och mikrovågsugn, kyl och frys i fullhöjd. Alla vitvaror från Siemens.

Matplats med plats för många om så önskas. Vardagsrumsdel med plats för rejäl soffgrupp. Braskamin som ligger fint placerad i rummet. Breda skjutdörrspartier öppnar upp mot uterummet där en luftvärmepump finns installerad. Från uterummet når man stensatt terrass och trädgården från skjutpartierna.

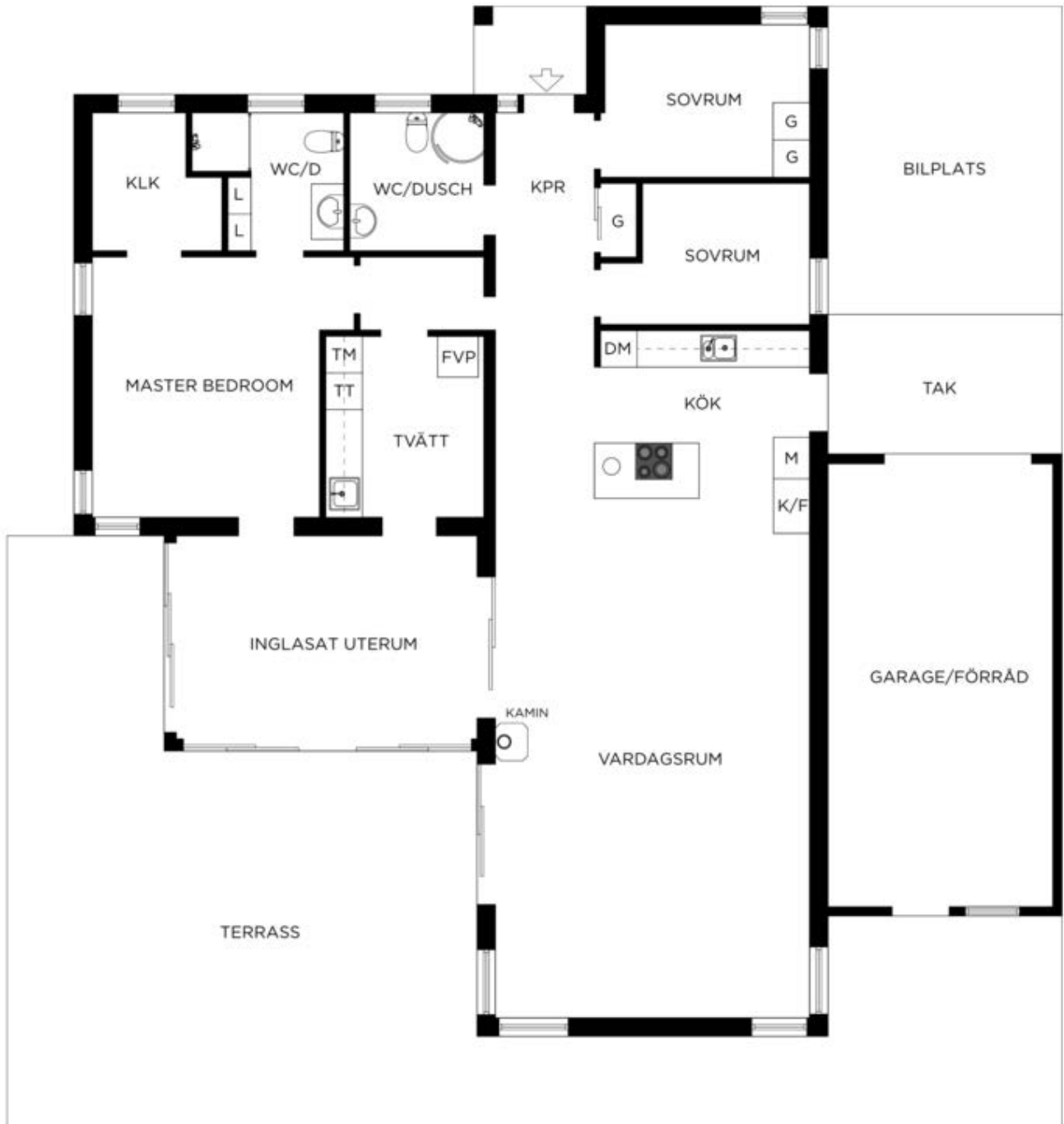












Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# Fredrika Brunnström

Fastighetsmäklare/Partner

fredrika.brunnstrom@valvet.se

0723-60 16 16

Jag förmedlar bostäder i Ängelholms kommun och på Bjärehalvön. Jag älskar livet som fastighetsmäklare, är affärsmässig och har ett genuint intresse för andra människor. Varje kund är unik och likaså varje hem, därför gäller det att vara öppen och aldrig sluta att utvecklas. Jag strävar mot att alltid leverera högsta kvalitet i alla led. Det kräver tid och engagemang och att ständigt ligga i framkant. Jag behandlar varje försäljning som om det gällde min egen.

Jag har erfarenhet av försäljning och service i olika branscher. Jag är utbildad fastighetsmäklare samt har en kandidatexamen i affärsjuridik från Lunds universitet.

## VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

### UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsättavid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

### KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstenstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i

beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

### ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt 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. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m. 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 fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa 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 återopa 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljarens utfästelser Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Avtalsfrihet, friskrivning Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Säljaransvarsförsäkring Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkring. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA  
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991