

---

VALVET PRESENTERAR

BLÄSINGEVÄGEN 12, TOREKOV



VALVET PRESENTERAR

## BLÄSINGEVÄGEN 12

Unikt och charmigt hus i hjärtat av Torekov. Ett oslagbart läge med fri havsutsikt och idyllisk atmosfär.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Södra bläsingevägen 6

**Adress:** Bläsingevägen 12, 26977 Torekov

**Område:** Torekov

**Kommun:** Båstad

**Skattesats:** 31.7

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1909

**Storlek:** Boarea 103 m<sup>2</sup> Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Arean är inte kontrollerad. Om det är av stor vikt för köpare så bör uppmätning göras innan köp.

**Antal rum:** 5 rum varav 2 sovrum.

**Tomt:** 298 m<sup>2</sup>

Mindre trädgårdstomt mot havssidan.

Gränsar till allmän gröning och inhägnas av mur och plank. Tomtarean kommer från taxeringsuppgifterna och är inte kontrollerad.

**Parkering:** Möjlighet att parkera bil längs Bläsingevägen.

**Uteplats:** Terrass på bottenplan, läge nordväst

Balkong, läge nordväst

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

**Uppvärmning:** Direktverkande el och två

kaminer

**Ägare:** ALLMÄNNA ARVSFONDEN

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä (eventuellt lertegel)

**Fasad:** Stående träpanel

**Tak:** Tegel

**Fönster:** Kopplade fönster med spröjs

**Grund:** Torpargrund

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:**

**Övrigt, byggnad:** - Överlag en äldre och enkel standard. Rummen på ovanvåningen har relativt låg takhöjd.

- Fastigheten säljs med en s.k.

friskrivningsklausul.

**Övriga byggnader:** Äldre sidobyggnad/förråd som har renoveringsbehov.

### RENOVERINGAR

1977

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Följande regleringar gäller för området.

- Kulturmiljöprogram, Lst 2007

- Undantag från Attefallsregler, PBL 9

- Sammanhållen bebyggelse, Båstads kommun 2012

I övrigt gäller varsamhet och anpassning, vilket sker i kontakt med stadsarkitekten.

**Energideklaration:** Ej utförd

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 13 435 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 235 000 kr, mark 11 200 000 kr.

**Värdeår:** 1934

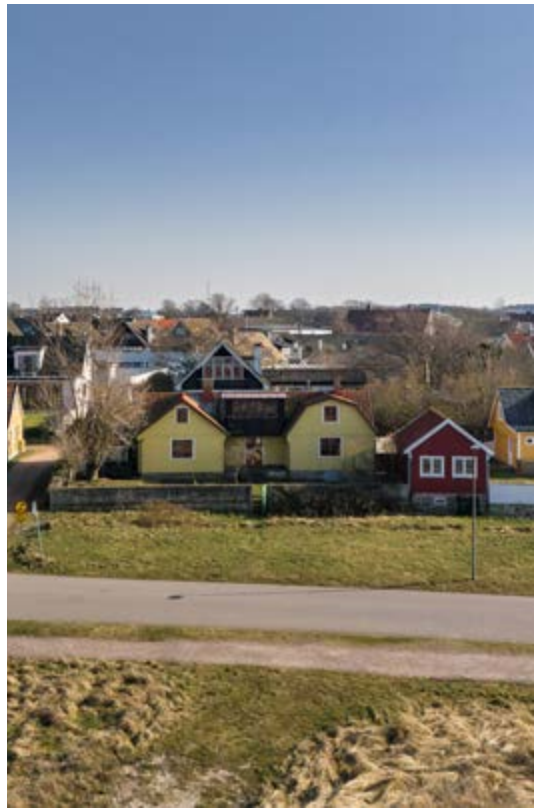
**Inteckningar:** Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 125 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaderna är ca 0 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (10 074) kr/år.

Fastigheten säljs av Allmänna arvsfonden och det saknas därför korrekta driftkostnader.





## BLÄSINGEVÄGEN 12

---

Välkommen till detta unika och charmiga hus i hjärtat av Torekov, ett oslagbart läge vid havet och stranden. Här njuter du av fri havsutsikt och den idylliska atmosfären kring hamnen. En oslipad diamant som har potentialen att bli en sommardröm i en av Sveriges mest eftertraktade kustpärlor.

Huset ligger strax ovanför hamnen i den gamla delen av Torekov. En av få gator som fortfarande har kvar bebyggelse från tiden då Torekov var ett fiskeläge. Med med sina smala gator och mysiga gränder är det idag en pittoresk och mysig miljö med en av de absolut mest eftertraktade adresserna. Huset har en härlig karaktär men längtar efter lite kärlek och omtanke, invändigt är det överlag en äldre och enkel standard. Från de flesta rum har man en fantastisk havsutsikt. Tomt och uteplats ligger på havssidan och har fin kvällssol. Med tanke på husets ålder och skick så säljs fastigheten med en s.k. friskrivningsklausul.

Torekov är en välbesökt sommaridyll som erbjuder mycket av det goda i livet. Njut av långa sommarkvar på stranden, eller ta båten över till natursköna Hallands Väderö. Upplev vackra solnedgångar över vattnet eller avnjut mat och dryck på en av byns många restauranger. Utöver detta finns allt annat som Bjärehalvön och Båstad har att erbjuda. Båstad tågstation nås på drygt en kvart, flygplatsen i Ängelholm nås på en knapp halvtimme och Köpenhamns internationella flygplats ligger en och en halv timme bort.

### Bottenvåning

#### Entréhall

Entréhall med plastmatta och två fasta garderober.

#### Toalett

Gästtoalett med plastmatta, wc och handfat.

#### Bad/tvätt

Kombinerat badrum och tvättstuga med plastmatta. Badkar och äldre tvättmaskin.

#### Bastu

Bastu med äldre bastuaggregat (oklar funktion).

#### Vardagsrum

Stort rum med fin utsikt mot havet, dubbla altandörrar ut till liten terrass och trädgården. Plastmatta på golvet och kamin. Här finns även trappa till ovanvåningen.

#### Matrum

Fint rum i anslutning till kök. Plastmatta och delvis framtagen tegelvägg.

#### Kök

Kök med fina ytor och utgång till terrassen. Fin havsutsikt från stort fönster. Äldre köksinredning och äldre köksmaskiner. Kamin.

### Övre plan

#### Allrum

Allrum med utgång till balkong. Vacker utsikt både från insidan och ute på balkongen. Träpanel på väggarna och heltäckningsmatta.

#### Hall

Hall med platsbyggd förvaring och ett litet extra "rum" utan dörr.

#### Sovrum 1

Sovrum med fönster mot havet. Brutet snedtak med träpanel och heltäckningsmatta.

#### Sovrum 2

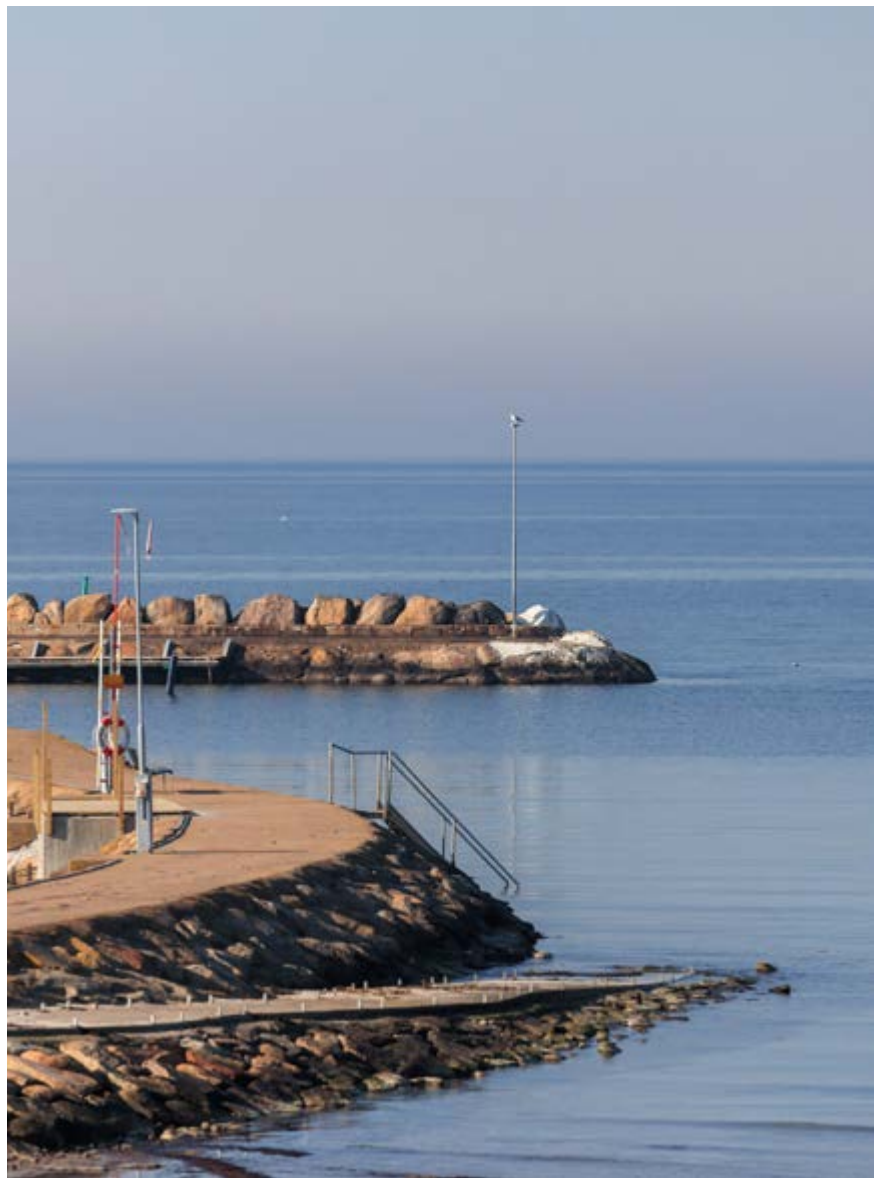
Sovrum med fönster mot havet. Snedtak med träpanel och heltäckningsmatta.

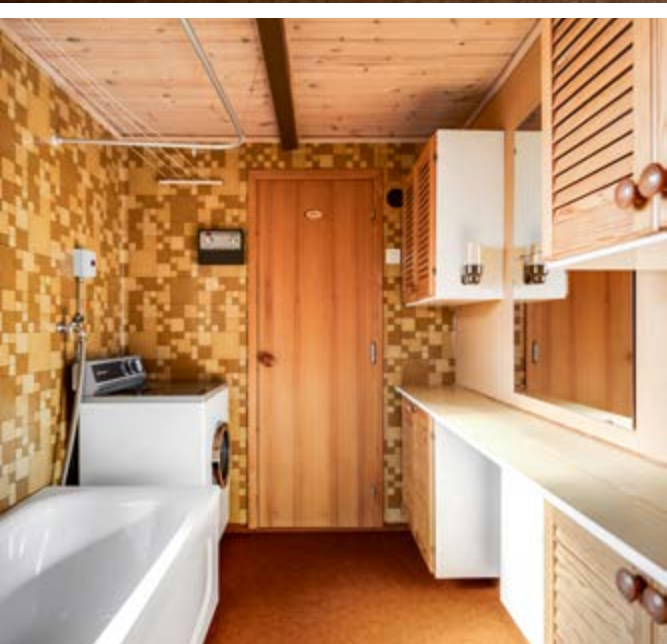
#### Toalett

Toalett med plastmatta, wc och handfat.

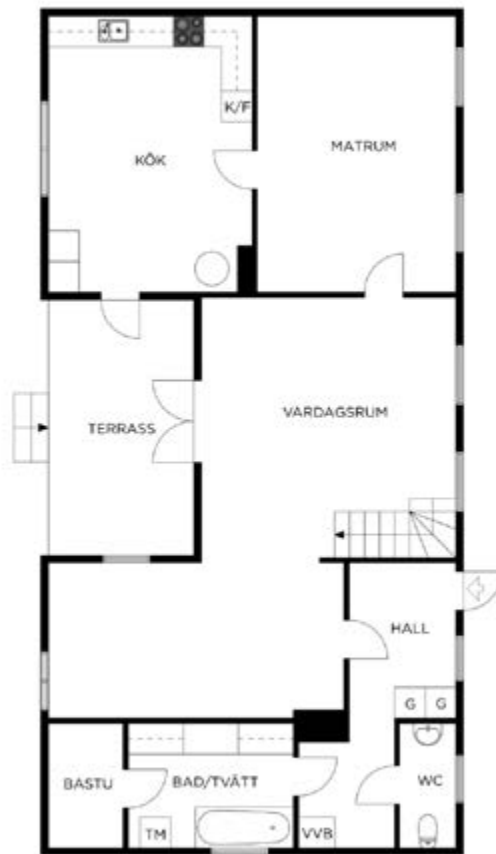








## BOTTENPLAN



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

## ÖVRE PLAN



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



# Jonas Troedsson

## Fastighetsmäklare

[jonas.troedsson@valvet.se](mailto:jonas.troedsson@valvet.se)

0709-56 16 16

Jag heter Jonas Troedsson och är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Valvet förmedlar unika bodrömmar med kustnära läge i nordvästra Skåne, Så har det varit sedan vi startade 1991 och så kommer det alltid att vara. På Valvet har alla mäklare ett eget fokusområde som vi är experter på och jag förmedlar uteslutande bostäder i Ängelholm och Båstad kommun. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela försäljningsprocessen och att mina kunder ska känna att jag har fullt fokus på just deras bostadsaffär.

## 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 felen 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 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. 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 symptom 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 upplysningsskyldighet 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 upplysningsskyldighet 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 försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA  
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991