

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY







## Toppreoverad villa med generösa ytor på Båstads Riviera

Nu finns möjlighet att förvärva denna totalrenoverade villa med ett mycket eftertraktat läge i Båstads Rivieras intill den milslånga sandstranden. Ett riktigt drömboende som med sina många sovplatser passar perfekt för familjen med många gäster som kommer på besök. Planlösningen är öppen, materialen är smakfulla och noggrant utvalda och den röda tråden som genomsyrar hela huset är påtaglig. Ingenting är lämnat åt slumpen. Trädgården ligger i perfekt söderläge med stor terrass. Här finns även gästhus med två sovrum och badrum, ett stort förråd samt dubbelgarage. Villan passar såväl för sommarboende som för åretruntboende.

**Perstorpsvägen 18 | Båstad - Riviera**  
**5 rok | 160 kvm | Tomt 1 640 kvm**  
**Pris på förfrågan**

*Varmt välkommen.*

Lajla af Trolle, 076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.



# Beskrivning

## HUVUDBYGGNADEN

Så fort du kliver in i den härligt luftiga villan möts du av de stora fönsterpartierna i vardagsrummet. Den öppna planlösningen badar i naturligt ljus från morgon till kväll, det skapar en härlig atmosfär som ger en känsla av rymd. Du kommer snabbt in köket där du blickar hela vägen över köksön, bort till vardagsrummet och genom de stora skjutpartier i glas rakt ut i trädgården där familjen och vännerna kan njuta av solen på den stenlagda terrassen. Köket från Ballingslöv är välplanerat med gott om arbetsytor och förvaringsutrymme samt smarta funktionslösningar. Vitvaror är av högsta kvalitet och utvalda med hänsyn till både estetik och funktion. Köksön med induktionshäll inbjuder till kökshäng och bekvämlighet med sina sittplatser. Inbyggd vinkyl finns också. Vardagsrummet hänger ihop med köket och är en naturlig samlings-plats för umgänge. Här ryms både matplats och soffgrupp. Till vänster om hallen ligger en nisch med plats för avhängning och ett helkaklat badrum med WC, handfat och dusch samt utgång till trädgården genom en glasdörr. Innanför ligger Master bedroom med plats för dubbelsäng och sängbord. Tvättstugan ligger innanför köket med gott om skåputrymme, värme-panna, tvättmaskin, torktumlare Miele, tvättho och dörr ut till trädgården. Golven på entréplan är i ekparkett med golvvärme för bästa komfort. När man kommer upp på det övre planet möts man av ett allrum med takkupa med fönster som ger ett härligt ljusinsläpp. I anslutning till allrummet finns två sovrum med generös klädförvaring var av det ena försetts med en walk in closet med en vägg bakom sänggaveln. Här finns även ett helkaklat badrum med öppningsbart takfönster som släpper in dagsljus, WC, dubbla tvättställ, handdukstork och dusch.

## GÄSTHUS/GARAGE/FÖRRÅD

Denna byggnad om ca 35 kvm består av två rymliga sovrum med plats för dubbelsängar och ett helkaklat badrum med WC, tvättställ och dusch. Passar utmärkt för uthyrning när det inte behövs till gäster. Dubbelgarage 45 kvm med elektrisk port och laddbox till elbil.

Vinterbonat förråd om ca 15 kvm som inrymmer toalett med WC och handfat.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Vinterbonad friggebod om ca 34 kvm med två separata avdelningar vilka kan användas som två sovrum.

## TRÄDGÅRD

Den inhägnade trädgården är både stilren, välplanerad och lättarbetad. Den stora altanen ligger i soligt söderläge och här finns plats för flera sittgrupper och utekök. Väggfast elektrisk markis skyddar mot regn eller alltför soliga dagar och bevattningsanläggning.

## ÖVRIGT

Wiser finns i huset. Det är ett belysningsstyrningssystem som styr via en app i mobilen där du kan programmera belysningen med stor variation.

Sonos Five system i kök, vardagsrum, badrum, övre plan och entreplan samt på terrassen.

Huset har ett nätverk för IT som innebär kablar som löper ifrån ett rack ut till uttag i nästa samtliga utrymmen, s.k. LexCom Home. Med dagens trådlösa samhälle kanske det inte är värt något, men en kabel är alltid säkrare än trådlöst.

Securitas Larm skyddar bottenvåningen i huvudbyggnaden med rörelsedetektorer och garaget första rum, inte där bilarna är då det där finns el-drivna portar.

Bevattningssystem från Gardena. Pop-up sprinklers i hela gräsmattan. Delat i sektioner via magnetventiler som är placerade i garaget. Då fastigheten skall få vattenmätare och betala för vattenförbrukningen per kvm, så finns det förberett en sugledning för egen pump som kan placeras i garaget. Då krävs att man installerar en rörspetsbrunn i framtiden som användes för bevattningen.





Utebelysningen är från Markbelysning i Ängelholm. Trafo som skickar 12V runt i hela trädgården. Kan utökas i oändlighet.

Solanläggningen installerades i slutet av 2023, fabrikat Sungrow. Det visar snabbt att vår elförbrukning minskat trots att vi båda laddar våra elbilar hemma till 80%. I anläggningen finns batteri för lagring av 14 kWh vilket täcker en stor del av en dags elförbrukning under de 6 varma månaderna. Batteriet kan utökas med flera moduler. Solanläggningen har producerat c:a 4500 kWh hittills i år.

Uppfart med plats för två bilar

Utförda renoveringar

2021 - Förrådshus

2020 - Gästhus

2019 - Total renovering huvudbyggnaden

1999 - Garage

#### OMRÅDET

Riviera ligger i nordöstra delen av Båstad, ca en kilometer utanför centrum. Här ligger husen inbäddade i tallskogen som planterades för att motverka sandflykt på stranden. Idag är tallarna karaktäristiska för Riviera och har bidragit till dess gröna karaktär. Områden med träd har sparats och bebyggelsen byggts upp runt dessa. Tallskog genomkorsas av flera stigar och ett motionsspår i Malens skog. Vid Stensåns utlopp finns ett mångskiftande område med höga natur- och rekreationsvärden. Läget är tillräckligt centralt för att vara bekvämt nära centrum och samtidigt lugnt och avskilt. Från Riviera har du även nära till det nya handelsområdet Entré Båstad med bland annat stormarknad, saluhall, fiskaffär, sportbutik och affär med biltillbehör.

Båstad är en idyllisk belägen på Bjärehalvön, längst upp i nordvästra Skåne utmed med Laholmsbukten. Du har nära till fantastisk natur, stort utbud av olika aktiviteter såsom golf, båt- och strandliv, ridning, vandring längs med vandringsleder och den välkända internationella tennisturneringen är ett trevligt inslag på sommaren. Det finns ett brett utbud av samhällsservice livsmedelsbutiker, apotek, systembolag, vårdcentral, barnomsorg med flera förskolor, skola F-9, Akademi Båstad gymnasium och bibliotek. Och från Båstad centrum utgår flertalet busslinjer till närområdet och regionen samt till tågstationen. Goda tåg- och flygförbindelser och närhet till E6:an gör Båstad till en utmärkt knutpunkt för alla som arbetar i Skåne och till viss del Halland, Danmark och Stockholm.





## Fakta

Adress: Perstorpsvägen 18, 269 39 Båstad  
Område: Båstad - Riviera  
Kommun: Båstad  
Antal rum: 5 rok  
Antal sovrum: 3 till 5  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: HEMMESLÖV 44:168  
Byggnadstyp: 1,5 planshus  
Byggnadsår: 1998  
Uppvärmning: Ytjordvärme  
Fönster: 3-glas  
Fasad: Enstegs tätad putsfasad  
Tak: Betongpannor  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Trä  
Grundläggning: Betongplatta  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Kommunalt avlopp.

### Storlek

Boarea: 160 kvm  
Gästhus: 35 kvm  
Dubbelgarage: 60 kvm  
Förråd: 34 kvm  
Tomtarea: 1 640 kvm

### Kommentar:

Garaget inkluderar en förrådsdel, total area 60 kvm, varav förrådsdelen är 15 kvm.

### Driftskostnader

Kommentar: Elförbrukning 16 500 kWh i snitt 2015-2023 Elbilarna använder 95kWh resp. 71kWh vid full laddning. Körningen varierar så det är svårt att beräkna. Bedömer att de laddar fullt batteri 4ggr per elbil och månad.  
Totalt c:a 650 kWh/månad.

Värme: 1 302 kr/mån  
El: 1 670 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 603 kr/mån  
Samfällighet: 100 kr/mån  
Samfällighetskostnaden är en bedömd kostnad.  
Renhållning: 295 kr/mån  
Försäkring: 762 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 4 732 kr/mån

### Taxeringsvärde

Totalt: 4 642 000 kr  
Byggnad: 2 710 000 kr  
Tomt: 1 932 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

### Energi

Energistatus: Ej utförd

### Servitut

Typ: Gemensamhetsanläggning BÅSTAD  
HEMMESLÖV GA:21

### Inteckningar

Totalt: 5 495 000 kr  
Pantbrev, antal: 9





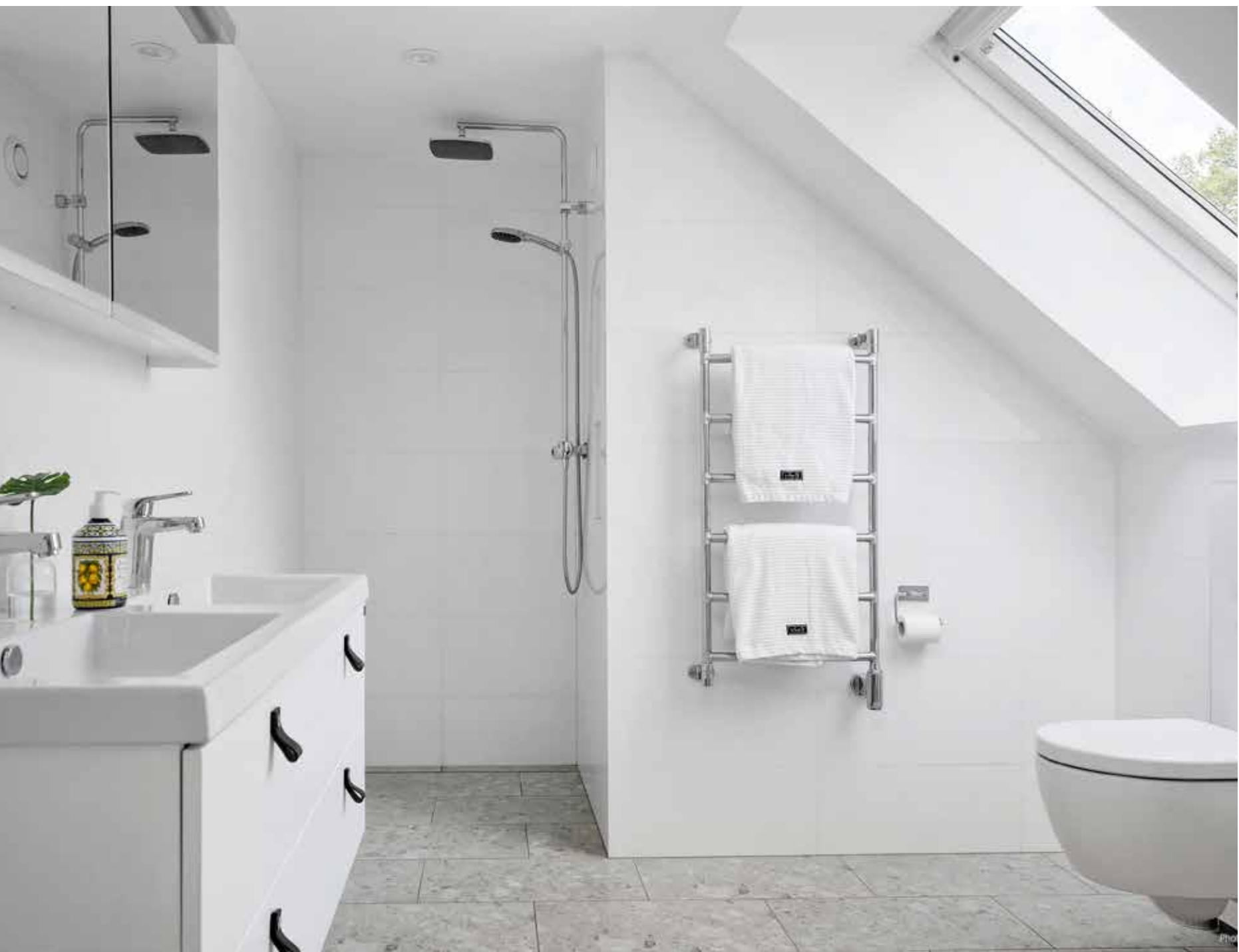












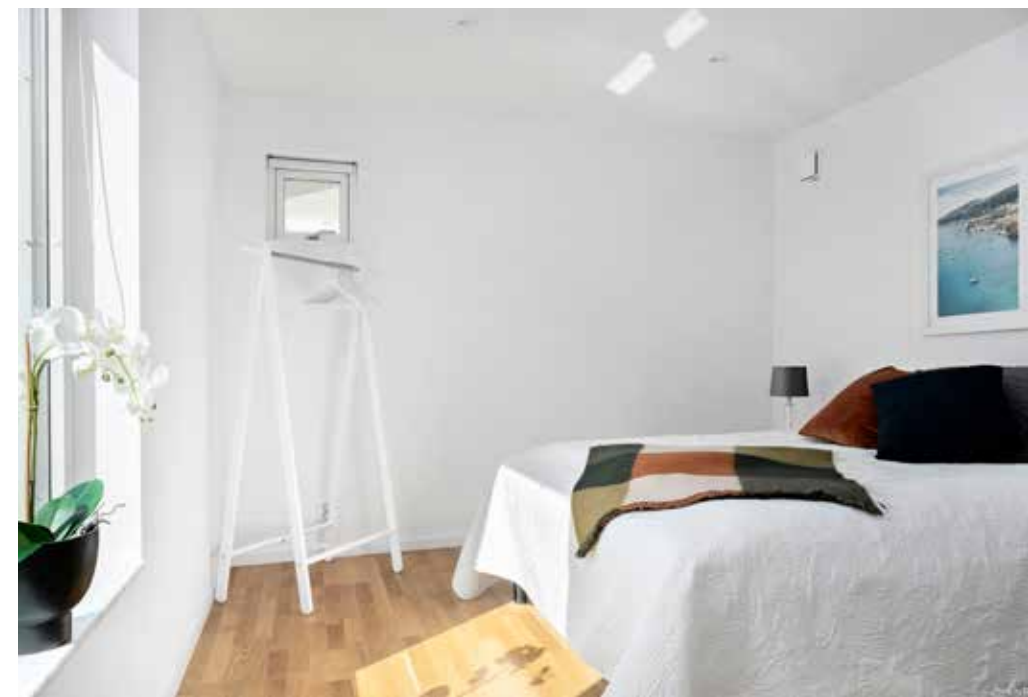






















# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

### Entréplan



### Gästhus/Garage



### Plan 2



# Tomtkarta







## Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare | Civilekonom  
076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning

därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som

när rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.



