

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Karaktärsfullt hus - Generös trädgård med härlig utemiljö - Nära hav och hamn

Bland Gamla Vikens slingrande gator och små gränder finner man detta karaktärsfulla hus. En liten grind leder in till en stensatta innergården. Huset rymmer trevliga sällskapsytor vardagsrum, allrum, kök, frukostrum, bibliotek samt tre sovrum, två badrum, gäst wc, tvättstuga och hobbyrum. Idyllen är påtaglig för den som drömmer om lata dagar i solen men också för umgänge med vänner och familjen.

**Skepparegatan 5 | Viken**  
**7 rok | 191 kvm | Tomt 848 kvm**  
**Pris på förfrågan/bud**

*Varmt välkommen.*

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



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

# Beskrivning

## BOSTADSHUSET

Fastighetens äldsta delar är från 1800-talet, år 1952 genomfördes en tillbyggnad med kök och hall och 1994 gjordes den större tillbyggnaden. Det ger huset en unik karaktär och blandning av olika tidsepoker. Gjort på ett smakfullt sätt.

Gjort på ett smakfullt sätt.

Redan när man kliver in i hallen möts man av den spännande arkitekturen med dagsljus som flödar in. Till höger om hallen ligger köket som är fullt utrustat, här är det öppet upp i nock där det finns takfönster. Vidare in från köket ligger vardagsrummet med synliga takbjälkar, vackra spröjsade fönster och terrassdörr ut till innergården som knyter samman huskropparna på ett härligt sätt. I vardagsrummet är det plats för både soffgrupp och matgrupp och i golvet finns en lucka till en mindre vinkällare. Under trappan mellan vardagsrummet och köket finns en liten gäst wc. I anslutning till köket ligger ett frukosrum, en mindre hall med utgång mot gatan samt en trappa som leder upp till ovanplan. På ovanplan möts du av en hall som fungerar som kontor och två sovrum. Det ena är något större än det andra. I hallen finns en garderobsvägg med skjutdörrar. Den stora tillbyggnaden rymmer ytterligare umgängesytor, ett badrum samt ett sovrum i ovanplan och källare. Bibliotek som känns ljust och rymligt tack vare stort fönsterparti mot innergården och en terrassdörr som leder ut till trädgården på baksidan. Ett stort allrum med plats för flera sittgrupper och här finns även en kamin. Badrum med klinker på golvet som rymmer WC, tvättställ och dusch. Från biblioteket når du ovanplan med ytterligare ett sovrum. Källaren rymmer tvättstuga, badrum, hobbyrum, förråd samt pannrum.

## TRÄDGÅRD

Trädgården är privat med varierande inslag av träd, buskar och planteringar med möjlighet till flertalet uteplatser i olika sollägen. Här finns också ett växthus och en charmig pergola där man kan avnjuta måltider i svalskande skugga. VIKEN

## VIKEN

Söder om Höganäs och inte mer än en mil norr om Helsingborg ligger den gamla fiskebyn Viken. Själva centrumkärnan består av två delar Gamla och Nya Viken. Gamla Viken är en pittoresk idyll med sina trånga gränder och välbevarade gathus. Området erbjuder en livsstil som andas livskvalitet. Fina badstränder och en småbåtshamn som sjuder av liv och rörelse under sommarmånaderna. Och längs med kusten finner man flera charmiga samhällen med mysiga restauranger, vidsträckta stränder, vacker natur och flertalet mindre småbåtshamnar.

Från Viken når man med enkelhet populära Mölle och Kullaberg samtidigt som man har mindre än 20 minuter med cykel in till Höganäs centrum med all den service som ni kan tänkas behöva. Närhet till E6 gör att du med enkelhet når de större städerna längs med kusten. Flygplats för inrikesflyg finns i Ängelholm och nås på en dryg halvtimme och Köpenhamns flygplats ligger en timma och femton minuter bort.

## Utförda renoveringar

2023 - Ny kyl

2019 - Värmepumpen har ny kompressor samt ny varmvattenberedare

2019 - Ny tvättmaskin

2015 - Ny frys och spis

Invändigt - Nytt klinkergolv i ovanvåningen, generellt ytskikt/målning har gjorts löpande under åren.

Utvändigt - Målning och löpande underhåll har gjorts under åren



# Fakta

Adress: Skepparegatan 5, 263 61 Viken  
Kommun: Höganäs  
Antal rum: 7 rok  
Antal sovrum: 3  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: SVANEN 27  
Byggnadstyp: 1,5 planshus med källare  
Byggnadsår: 1929  
Byggnadsår kommentar:  
Byggnaden består av tre delar, gamla delen från 1800-talet, liten tillbyggnad med kök och hall från 1952 och den stora tillbyggnaden från 1994.  
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump  
Fönster: 2-glas och 3-glas  
Eldstad: Kammin  
Fasad: Tegel/Puts/Trä  
Tak: Tegel/Papp  
Stomme: Gamla huset och mellandelen – Trästomme med utanpåliggande tegel och puts.  
Nya delen - betong med puts  
Bjälklag: Trä/betong  
Grundläggning: Torpargrun/platta på mark  
Grundmur: Källare  
Plåtarbete: Lackerad plåt  
Ventilation: Självdrag  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Kommunalt avlopp  
Allmänt skick: Huset består av tre delar, gamla delen från 1800-talet, liten tillbyggnad med kök och hall från 1952  
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek  
Boarea: 191 kvm  
Biarea: 65 kvm  
Tomtarea: 848 kvm

Driftskostnader  
Kommentar: I posten "Värme" ingår även hushållsel.  
Elförbrukning 28 000 - 32 000 kWh/år. Kostnaden är uträknad med en schablon på snittpriset 160 öre/kWh med förbrukningen 30 000 kWh.  
Snittpriset är beräknat med alla avgifter (som årsavgift och moms) för att köpa el i område SE4.  
Personer i hushåll: 1  
El: 4 000 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 708 kr/mån  
Renhållning: 317 kr/mån  
Försäkring: 558 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 5 583 kr/mån

Taxeringsvärde  
Totalt: 4 766 000 kr  
Byggnad: 2 293 000 kr  
Tomt: 2 473 000 kr  
År: 2021  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 9 525 kr

Energi  
Energistatus: Ej utförd

Inteckningar  
Totalt: 2 400 000 kr  
Pantbrev, antal: 7

























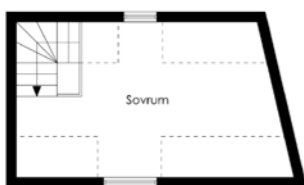
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

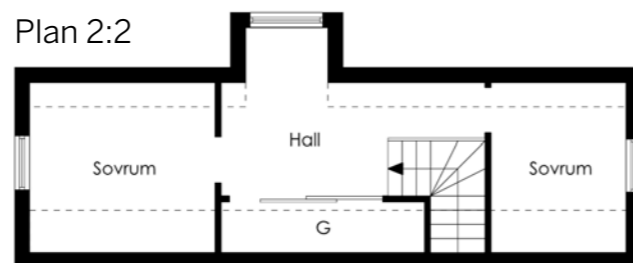
## Entreplan



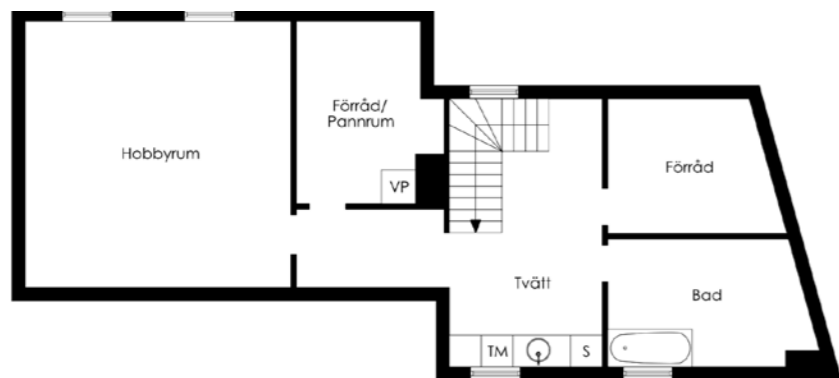
## Plan 2:1



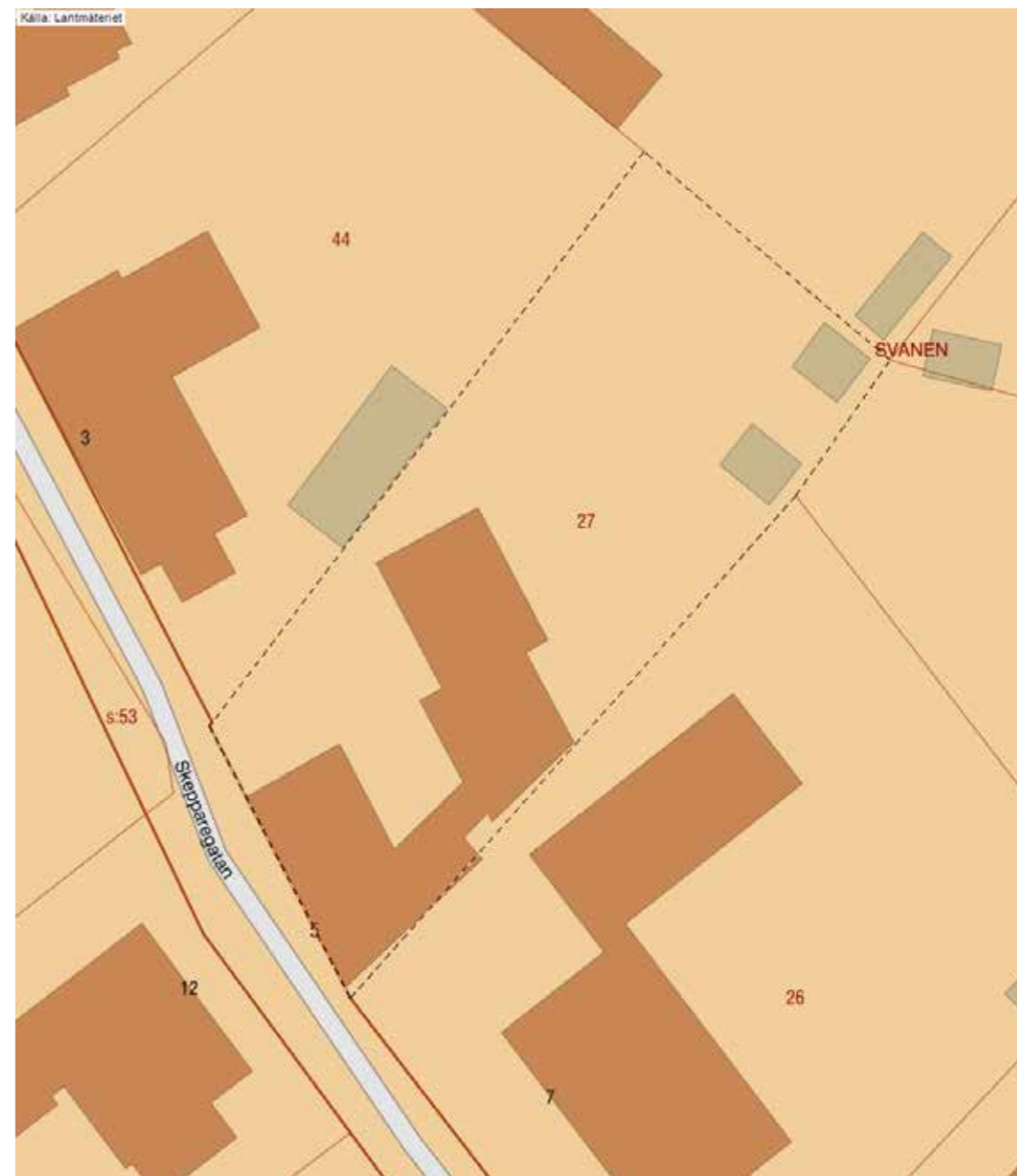
## Plan 2:2



## Källarplan



# 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.

## 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 når

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.

## 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 slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet 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.



