

## Objektsbeskrivning

### Båstad - Centralt - Stationsterrassen 10, lgh 315



Rymlig bostadsrätt om två rum. Intäkt från uthyrning i pensionatsverksamheten.

<b>Pris</b>	750 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	4 872 kr
<b>Objekttyp</b>	Bostadsrättslägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	32,5 m <sup>2</sup>
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Omgående

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2 varav 1-2 sovrum
------------------	--------------------

BÅS-UÅ-003140

Sida 1 av 15



---

<b>Kökstyp</b>	Pentry
<b>Boarea</b>	32,5 m <sup>2</sup>
<b>Allmän beskrivning av interiören</b>	<p>Endast en halv trappa upp i hus lnez finns rum 315, en trivsamt bostadsrätt i två delar. Innanför dörren finns en rumsdel som idag är möblerad med en enkelsäng, ett skåp och en fåtölj. En mix av sov- och allrum. Här kan du gärna sätta in en bra bäddsoffa och få fler sängplatser och mer allrumskänsla, eller varför inte en våningssäng. Ekparkett och målade väggar.</p> <p>Mellan rummen finns ett mindre pentry med vattenkokare, mikro samt ett kylskåp för frukostmat och dryck. Möjlighet finns att sätta in ett trinettkök efter överenskommelse med föreningen.</p> <p>I det inre rummet finns gott om plats för en dubbelsäng, här finns också en garderobsvägg med tre inbyggda garderob och en byrå. Ekparkett och tapet. Två fönster som båda vetter mot Hallvägen och söder.</p> <p>Badrum med dusch, WC och tvättställ. Kakel på väggar, plastmatta på golvet. Hygienartiklar som tvål, schampo och balsam ingår.</p>

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	Rymlig bostadsrätt om två rum med allrum, sovrum och badrum med dusch. F.n. finns tre sängplatser och rummet har utmärkta möjligheter att bli ett perfekt rum för barnfamiljen eller den som vill ha möjlighet till lite självhushållning. Intäkter från uthyrning i pensionatsverksamheten när du inte nyttjar rummet själv.
<b>Adress</b>	Stationsterrassen 10, lgh 315, 269 36 Båstad
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	315
<b>Våning</b>	1 av 2. Våningsplan 1 av 2 (1 trappa).
<b>Balkong/uteplats</b>	Du har tillgång till hela trädgården med gräsmattor och trädgårdsmöbler.
<b>Bilplats</b>	Gemensam kostnadsfri parkering på området.
<b>Övrigt</b>	<p>Se tips om omgivningar och förströelser och få mer information om verksamheten på <a href="http://www.enehall.se">www.enehall.se</a> och på <a href="http://www.bastad.com">www.bastad.com</a></p> <p>Pensionatsverksamheten tar hand om uthyrning och service och får i gengäld del av intäkterna. Vill du använda rummet för egen del så bokar du upp det via receptionen. All uthyrning sker via pensionatet. Frukost serveras i matsalen under högsäsong efter förfrågan.</p> <p>Totalt finns 41 bostadsrätter i föreningen.</p> <p>Bostadsrätten är möblerad och upplåtes med befintlig inredning, dock ej stylingprodukter. Kylskåp finns för frukostmat.</p>

Bostadsrätten skall uteslutande användas för hotellanvändning och permanentboende får inte förekomma.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	4 872 kr
<b>Andel i förening</b>	6,3 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	915 864 kr
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är inte pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	Brf Vänner i Båstad (org.nr 769631-1435)
<b>Adress</b>	Stationsterrassen 10 Hallvägen 6, 269 36 Båstad
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Föreningen äger fastigheterna Båstad Hemmet 2 och Båstad Hemmet 7. Föreningen har 44 st bostadsrätter. Föreningen är en oäkta förening. Allabrf.se är ekonomisk förvaltare. Pensionat Enehall sköter den dagliga verksamheten och föreningen har i början av 2022 tillsatt ett nytt driftbolag. Pensionatet har en historia sedan 1924 med individuellt inredda rum precis intill Skåneleden. Här har du nära till vackra omgivningar, salta bad och händelserika Båstad.</p> <p>Läs mer om pensionatet på: <a href="https://enehall.se/">https://enehall.se/</a></p>
<b>Antal lägenheter</b>	44 st
<b>Parkering</b>	Fri parkering på området.
<b>Tv &amp; bredband</b>	<p>TV med grundutbud finns.</p> <p>Det är fiberanslutning och alla rum och gemensamma utrymmen har tillgång till internet via wifi.</p>
<b>Gemensamma utrymmen</b>	<p>Tvättmaskin finns i Malenabyggnaden som kan användas av medlemmar.</p> <p>Huvudbyggnaden har bastu och konferensrum, dessa nyttjas och innehas av pensionatet. På området finns tillgång till fri parkering samt tvättstuga som kan nyttjas av bostadsrättsinnehavarna.</p>
<b>Renoveringar</b>	<p>Föreningen håller på att upprätta en underhållsplan. Det finns renoveringsbehov men i vilken ordning är inte bestämt. Uppfräschning/renovering av fasader är en av de planerade åtgärderna.</p>
<b>Ekonomi</b>	För närvarande finns ingen planerad avgiftshöjning.
<b>Information om månadsavgift</b>	I avgiften ingår värme och vatten samt internet via wifi. Obligatoriskt tillägg om 375 kr/mån för el. Samma kostnad oavsett storlek på rummet.

<b>Försäkring</b>	Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Patners fastighetsförsäkring och det ingår bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 208 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	483 kr
<b>Tillåter föreningen juridisk person som köpare?</b>	Ja
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ja
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja
<b>Övrigt</b>	Föreningen vill att allmänna ytor i Malena, Inez och Huvudbyggnaden är djurfria för kunna erbjuda uthyrning till allergiska gäster. Föreningen förhandlar med ägaren till tidigare restaurangen om att få köpa yta till mindre kök/ restaurang. Vår förhoppning är att det ska kunna vara klart till nästa säsong. Observera att man inte får vara folkbokförd på adressen.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	2 plan
<b>Byggår</b>	1946
<b>Fönster</b>	2-glasfönster
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen värme via radiatorer.
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Tv</b>	Ansluten till kabelnät. Ingår i månadsavgiften.
<b>Bredband</b>	Wifi ingår i månadsavgiften.
<b>Renoveringar</b>	Ny badrumsfläkt 2022.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2015-03-29
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiförbrukning</b>	58 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

---

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	0
Renhållning	0	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	0	Underhåll	0
Övrigt	375				
				<b>Summa</b>	
				<b>månadskostnad</b>	<b>375</b>

**Kommentar** För uppvärmning och hushållsel betalas en avgift på 375 kr/mån.

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 750 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	112 500	150 000	187 500
Lånebelopp	637 500	600 000	562 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	1 302	1 225	1 148
Driftskostnad	375	375	375
Månadsavgift till förening	3 329	3 329	3 329
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>5 006</b>	<b>4 929</b>	<b>4 852</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Eva Agerbrink

---

## OMGIVNING

---

**Allmänt om området** Havet 500 meter bort och hamnen med alla restauranger når du längs strandpromenaden, ca 2 km.

**Kommunikation** Buss 250 meter, tåg 3 km.

**Närservice** Ica, apotek, systembolag etc 900 meter.

---

## ÖVRIGT

---

På Pensionat Enehall finns 40 gästrum fördelat på 6 byggnader, i huvudbyggnaden finns 6 rum och resterande 34 rum i 4 villor och 2 stugor runt om i den härliga trädgården. Under säsong samt i viss mån även utanför säsong erbjuds frukost i matsalen mot en avgift.

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ulrika Åbrink  
*Fastighetsmäklare*  
+46 704 979952

[ulrika.abrink@bjurfors.se](mailto:ulrika.abrink@bjurfors.se)



Fint ljusinsläpp i sovrummet



Sovrum med dubbelsäng och garderob



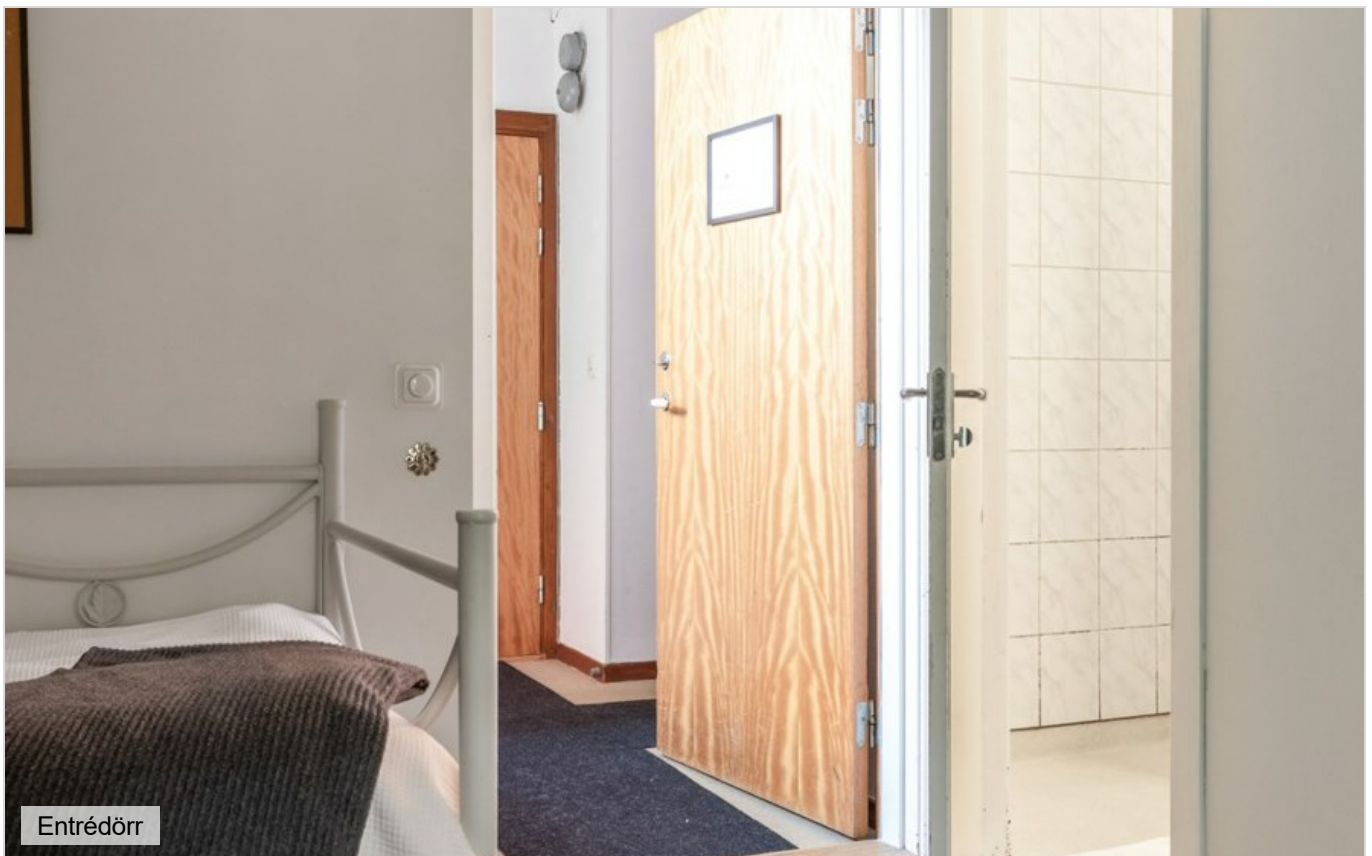
Inbyggda garderober i sovrummet samt en byrå



Vy mot pentry samt allrummet









Badrum med dusch, kaklade väggar



Pensionat Enehall - de sköter uthyrningen åt dig





