

Rymlig trea med carport och balkong



BJURFORS

BÅSTAD - CENTRALT

VÅNGAVÄGEN 31C

BÅSTAD - CENTRALT
BÅSTAD

Vångavägen 31C

Trivsamt och välplanerat trea med egen carport, uterum med fritt läge och gångavstånd till centrum

UTGÅNGSPRIS	2 750 000 kr
AVGIFT	8 082 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	85.7 kvm
BYGGÅR	1999
VÅNINGSPLAN	1
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*Senast höjd 2025-01-01 med 5%. Inkl värme, vatten, sophantering och parkeringsplats



ANSVARIG MÄKLARE

Anna håller en mycket hög servicegrad och förmedlar din bostad med stor entusiasm och professionalism vilket har gett många nöjda kunder som gärna kommer tillbaka. "Det viktigaste för mig är att mina uppdragsgivare känner sig trygga och får så bra betalt som möjligt. Tydlig information och god tillgänglighet är dessutom viktigt både för köpare och säljare", säger Anna. Hon har arbetat i mäklarbranschen sedan 1996 och är verksam över hela Bjäre med omnejd.

ANNA KYLESTEN JOHANSSON

Fastighetsmäklare / Partner
0704-97 99 53
anna.kylesten@bjurfors.se



Välkomande entré

Välkommen

Välkommen till Brf Trollbäcken - ett tryggt och trivsamt seniorboende för dig som är 55+. Här erbjuds ett hem där vardagen blir enkel, bekväm och fylld av möjligheter till både avkoppling och social gemenskap. Egen carport är ett stort plus.

Bostaden som är en trea med kök och vardagsrum i öppen planlösning, ligger i en lugn och välskött förening, med närhet till både natur, service och byns butiker. Här kan du njuta av promenader i grönskande omgivningar, stilla stunder på balkongen eller ta del av föreningens gemensamma aktiviteter när det passar dig.

Föreningen erbjuder flera fina utrymmen som gym, bastu, festlokal och gästlägenheter - mervärden som både underlättar vardagen och skapar möjligheter till social samvaro och trivsel. Allt är planerat för att ge trygghet, bekvämlighet och en långsiktig boendekvalitet.

Detta är ett hem där du kan känna dig säker, njuta av livet och skapa vardagsrutiner på dina egna villkor. Ett boende för dig som vill kombinera ett bekvämt liv med gemenskap och frihet under många år framöver.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Köket till vänster



Interiör

Lättillgänglig och ombonad huvudentré där man känner sig som hemma. Den här trivsamma lägenheten, som ligger på första våningen av fyra, har hall med god plats för ytterkläder. Ett rymligt vardagsrum med stora fönster och vy mot sydost möter upp innanför ytterdörren och till vänster finns kök med bra förvaring och fina arbetsytor. Köket går sömlöst över i en ljus matplats som binder ihop det med vardagsrummet i en öppen planlösning. Den inglasade balkongen har ett fritt läge och öppningsbara fönster åt två håll. En plats att trivas på under stora delar av året.

Till höger i lägenheten finns den mer privata delen med gästrum, hel hallvägg med förvaring, rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och garderober samt stort badrum med både torktumlare och tvättmaskin. Parkettgolv i alla rum. En lägenhet att trivas i länge!

Utrustning kök: Vit köksinredning från 1999. Arbetsytor i laminat samt rostfri diskbänk. Spishäll i bänkskiva. Inbyggd ugn. Diskmaskin (2020). Kyl och frys side by side. Fönster över diskbänk. Rymlig matplats i anslutning till köket. Parkettgolv.

Utrustning badrum: Duschplats, tvättställ, WC. Tvättmaskin, torktumlare (2023). Kakel på väggar, klinker på golv.



Ljust och trevligt med fönster
över diskbänk



Trivsamt matplats till både fest
och vardag



Öppen planlösning ger fina ytor



Sömlöst mellan kök och vardagsrum



Den inglasade balkongen är
våldigt trivsamt



Rymlig entréhall



I hallens förlängning finns två sovrum och ett rymligt badrum



Gästrum eller kontor



Rymligt sovrum med plats för
dubbelsäng



Rymligt badrum med maskiner för
klädvård





Gästbudssal med kök - en
gemensamhetslokal med plats för
30-35 personer

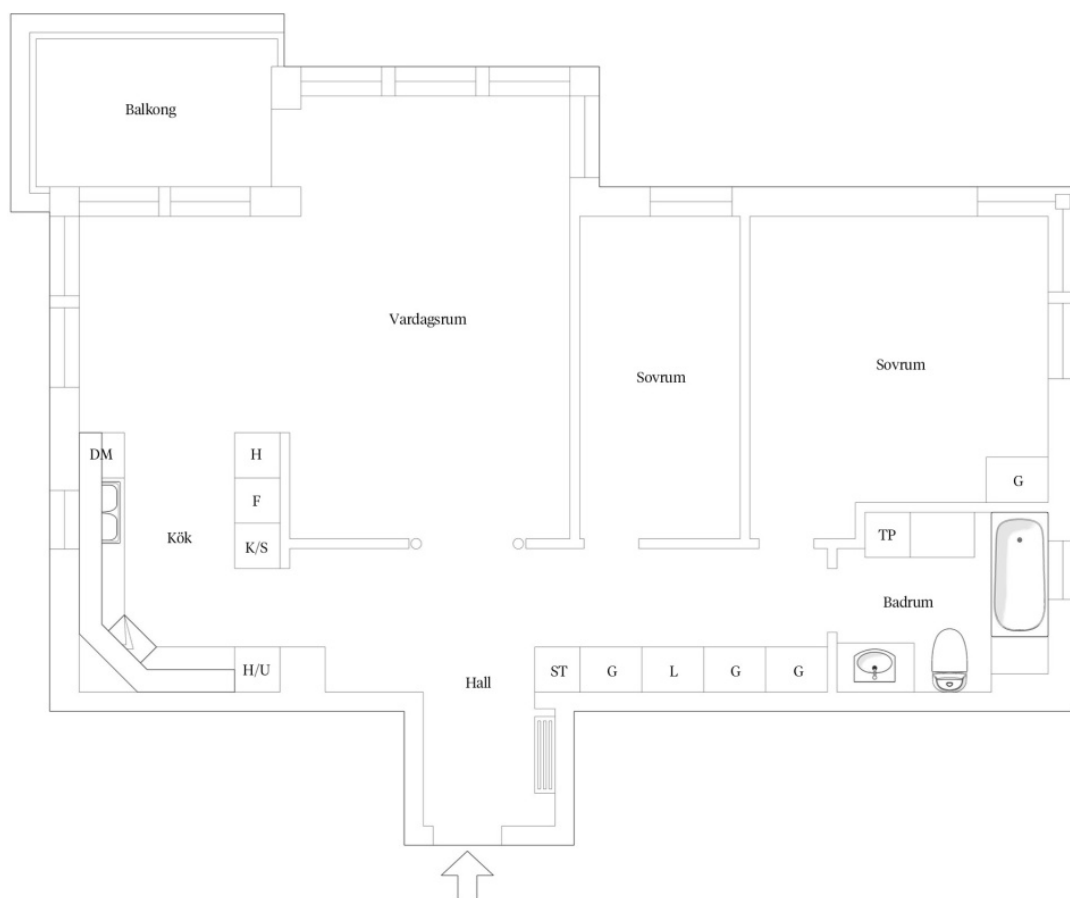


Tvättstuga i källarplan



Gymlokal med dusch och bastu





PLANLÖSNING

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Vångavägen 31C, BÅSTAD
Utgångspris: 2 750 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 210090001-0023 BÅSTAD KOMMUN
Skattesats 31.7 %

ADRESS
Vångavägen 31C, 269 38 BÅSTAD

VÅNING
1 av 4.
Lättillgängligt med automatisk portöppnare. Inga trappsteg.
Hiss finns. Hiss på samtliga plan

ANTAL RUM
3 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA
85.7 kvm.
Areakälla: Bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.
Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI
Avgift 8 082 kr/månad.
Senast höjd 2025-01-01 med 5%. Inkl värme, vatten, sophantering och parkeringsplats

Andel av årsavgift: 2.83193 %
Andel i föreningen: 2.83193 %
Överlåtelseavgift: 2 058 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 882 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 450 kr/månad, fördelas enligt följande:
Hushållsström: 350 kr
Övrigt: 100 kr
Antal personer i hushållet: 1
Total elförbrukning: 1 390 kWh/år
Kostnad för hemförsäkring tillkommer

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2019-03-26)
Energiklass: E
Energiprestanda: 131 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
406 885 kr.

Baserad på föreningens årsredovisning från 2024

BALKONG
Balkong finns.
Inglasad balkong med fritt läge mot morgonsolen

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD
Innergård, trädgård och boulebana.

ÖVRIGT
Då säljaren är ett dödsbo kommer friskrivningsklausul att användas.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Riksbyggen Brf Trollbäcken 1, Båstad, org.nr. 769603-2700
+55

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 32
Antal lokaler: 1
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande.



Trivsamt marklägenhet med fritt läge utan insyn

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är försäkrad i Folksam och bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften. Hemförsäkring tecknas av bostadsrättsinnehavaren.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Löpande underhåll enligt underhållsplan.
Fasadtvätt 2025
Nytt värmesystem 2025. Värmepumpar luft/vatten ist f fjärrvärme.
Direktkopplat brandlarm i alla lägenheter
Nya porttelefoner med tagg

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 1999
Fönster: 3-glas isoler
Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Fina gemensamma utrymmen såsom gästlägenheter, fest/samlingslokal, tvättstuga (A-huset) och motionsrum. Även miljörum och cykelförråd.

RENOVERINGAR LÄGENHETEN

Direktkopplat brandlarm i samtliga lägenheter (2025)
Nya porttelefoner (2025)
Byte av värmesystem (2025)
Fasadtvätt (2025)
Föreningen planerar för laddstolpar och fattar beslut inom kort

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Värmepumpar luft/vatten (2025)
Elleverantör: Bixia
Nätbolag: Bjäre Kraft

BILPLATS

Ja. En av få lägenheter som har en privat carport! I föreningen finns f.ö. 21 parkeringsplatser och totalt 11 carportar. Alla carportar är privata. Fyra gästparkeringar.
I föreningen finns 21 parkeringsplatser och 11 carportar. Carportar är privata. Fyra gästparkeringar.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Fina gemensamma utrymmen såsom tre gästlägenheter, fest/samlingslokal, tvättstuga (A-huset), hobby/syrum (B-huset) och motionsrum, bastu/dusch (C-huset). Även lägenhetsförråd, miljörum och cykelförråd finns.

TV OCH INTERNET

Fastigheten är ansluten till fibernätet via Bjäre Kraft Bredband. Wifi och grundutbud för TV ingår i årsavgiften, grundutbud ingår i årsavgiften, fibernät

FÖRENINGENS HEMSIDA

www.brftrollbacken1bastad.se

NUVARANDE ÄGARE

Willy Sjöwall d:bo

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.
Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

bastad@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors