

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Villa Lundbo – en sekelskiftesvilla med gäststuga och parkliknande trädgård i Båstad

En prisbelönt sekelskiftesvilla där historisk charm möter modern komfort. Fastigheten har genomgått en omfattande och varsam totalrenovering med målet att bevara husets själ.

Här erbjuds 171 kvm boarea samt en fristående gäststuga, perfekt för gäster, generationsboende eller uthyrning. Interiören präglas av restaurerade originaldetaljer, ljusa sällskapsytor, glasveranda och en restaurerad bakugn som skapar en unik atmosfär.

### Hallandsvägen 4

6 rok | 171 + 27 kvm | Tomt 1.956 kvm

Pris på förfrågan

#### Ansvarig mäklare

Lajla af Trolle

0763-44 37 00

[lajla.t@sothebysrealty.se](mailto:lajla.t@sothebysrealty.se)



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

# Beskrivning

Välkommen till Villa Lundbo - en välbevarad sekelskiftesvilla där historisk karaktär och modern funktion samspelar i en harmonisk helhet. Fastigheten har under senare år genomgått en omfattande och omsorgsfull renovering med fokus på att varsamt bevara husets ursprungliga uttryck samtidigt som komfort och energieffektivitet har anpassats för nutida behov. Resultatet är ett hem med genuin själ, tidstypiska detaljer och genomtänkta materialval som tillsammans skapar en sammanhållen och tidlös helhet.

Låt oss presentera Villa Lundbo

Entrén välkomnar med en hall som erbjuder plats för avhängning. Härifrån nås ett rum som passar utmärkt som sovrum, gästrum eller arbetsrum. Intill ligger ytterligare ett sovrum med plats för dubbelsäng samt anslutning till ett halvkaklat badrum utrustat med dusch, wc och tvättställ. Båda rummen har platsbyggda garderober, vacker fiskbensparkett och ett behagligt ljusinsläpp.

Vidare öppnar bostaden upp sig mot de sociala ytorna där vardagsrum, kök och glasveranda binds samman på ett naturligt sätt. Köket är stilrent utformat med vita skåpluckor, bänkskivor i trä och klassiskt vitt bistrokakel som stänkskydd. Köksön ger extra förvaring och avställningsyta. I köket finns en köksö och rymmer plats för ett köksbort och stolar.

Vidare öppnar bostaden upp sig mot de sociala ytorna där vardagsrum, kök och glasveranda samspelar på ett naturligt och inbjudande sätt. Köket är stilrent utformat med vita skåpluckor, bänkskivor i trä och klassiskt vitt bistrokakel som stänkskydd. Brädgolvet bidrar med en varm och tidstypisk karaktär. Den centralt placerade köksön erbjuder både generösa arbetsytor och god förvaring. Köket rymmer plats för matbord och stolar, vilket skapar en trivsam miljö för vardagens måltider.

Den charmiga glasverandan är ett av hemmets mest uppskattade rum. Nya fönster har installerats med klassiska öppnings- och vädringsbeslag, samtidigt som den ursprungliga karaktären har bevarats med stor omsorg. Panelklädda väggar och ett vackert brädgolv skapar en varm och trivsam atmosfär. Här finns plats för såväl större middagar som lugna stunder i samvaro med familj och vänner.

En trappa leder upp till det övre planet där ett generöst allrum öppnar sig upp inock. Synliga takbjälkar och den luftiga volymen skapar en känsla av rymd och karaktär. Här finns plats för såväl soffgrupp som arbetsplats och extra sovplatser vid behov. Genomgående trägolv och omsorgsfullt bevarade detaljer förstärker husets genuina känsla.

Suterrängplanet erbjuder ytterligare sällskapsytor i form av ett rymligt allrum med plats för både matsalsmöbler och soffgrupp. Den restaurerade bakugnen utgör ett naturligt blickfång och bidrar till bostadens unika atmosfär. Här finns även ett badrum med dusch, wc och tvättställskommod, en praktisk tvättstuga samt ett utrymme som förberetts för framtida spa- eller bastuavdelning.

Gäststuga

Den fristående gäststugan utgör ett uppskattat komplement till huvudbyggnaden och erbjuder stor flexibilitet för såväl gäster, tonårsbarn eller uthyrning. Stugan är välplanerad med allrum och fullt utrustat pentry i öppen planlösning, matplats, sovloft samt badrum utrustat med dusch, wc, tvättställ och tvättmaskin. Praktiska platsbyggda garderober ger goda förvaringsmöjligheter. Utanför finns en privat terrass i soligt söderläge som skapar en avskild och trivsamt utemiljö.

Under perioden 2021–2026 har fastigheten nyttjats både som privatbostad och för korttidsuthyrning, vilket vittnar om dess möjligheter.

Historia

Villa Lundbo uppfördes mellan 1902 och 1904 av den välkände snickaren C.A. Nilsson, även kallad "C-A Pipa". Som framstående möbel- och inredningssnickare i Båstad medverkade han i flera av ortens tidiga hotell, badhus och societetsvillor, vilket gör fastigheten till en del av Båstads kulturhistoriska arv. Huset har därefter gått i arv inom familjen Nilsson under fyra generationer innan nuvarande ägare förvärvade fastigheten 2018. Kort därefter inleddes ett omfattande renoveringsprojekt i samarbete med arkitekt Kaj Linghoff, med ambitionen att varsamt återställa och bevara byggnadens ursprungliga karaktär samtidigt som den anpassades för ett modernt boende.

Tomten

Den generösa tomten om 1 956 kvm har en parkliknande karaktär med uppvuxna träd, lummig grönska och flera väl avgränsade trädgårdsrum. Här skapas en harmonisk miljö med plats för både avkoppling och sociala sammankomster. Flera uteplatser i olika väderstreck gör det möjligt att följa solen under dagens alla timmar, medan den grönskande inramningen bidrar till en känsla av lugn, avskildhet och privatliv.

Området

Villan är belägen på attraktiva Malen, ett av Båstads anrika områden där historisk villabebyggelse samsas med hav, natur och rekreation. Området utvecklades under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet i takt med Båstads framväxt som badort och bär än idag tydliga spår av denna epok genom sina vackra villor och grönskande miljöer. På bekvämt gångavstånd finns Malenbadet med tempererad utomhusbassäng, sandstrand, natur- och strövområden, motionsslingor och utegym. Här bor du med närhet till havet, restauranger, service och Båstads centrum, samtidigt som omgivningarna erbjuder ett lugnt och naturnära boende.



#### Båstad

Båstad är vackert beläget på Bjärehalvön och erbjuder en unik kombination av hav, landsbygd och ett aktivt liv året om. Här finns ett stort utbud av aktiviteter såsom golf, tennis, båtliv, ridning, cykling och vandring längs Hallandsåsen och Skåneleden. Sommartid lockar den internationellt välkända tennisveckan besökare från hela världen och bidrar till ortens levande atmosfär.

I Båstad finns ett brett utbud av service med livsmedelsbutiker, apotek, vårdcentral, restauranger och butiker samt förskolor, grundskola, Akademi Båstad gymnasium och bibliotek. Från centrum går regelbundna bussförbindelser till närområdet och Båstad station. Med närhet till E6, goda tågförbindelser och flygplatserna i både Ängelholm och Malmö/Köpenhamn är Båstad en attraktiv plats för såväl permanentboende som fritidsboende.



# Fakta

## Bostaden

Adress: Hallandsvägen 4, 269 36 Båstad

Kommun: Båstad

Område: Båstad - Malen

Antal rum: 6 rum

Upplåtelseform: Friköpt

Fastighetsbeteckning: Hälsobrunnen 2

Förbesiktigad: Nej

## Storlek

Boarea: 171 kvm

Biarea: 27 kvm

Tomtarea: 1.956 kvm

## Byggnad

Byggnadstyp: 1½-planshus med suteräng/  
källarplan

Byggår: 1904

Byggnadsår kommentar: Ombyggt 2020

Uppvärmning: Luft/vatten och solceller med  
batterilagring

Fönster: 3-glas kopplade

Fasad: Trä

Tak: Tegelpannor

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä/Betong

Grundläggning: Suterångplan/källare

Grundmur: Betong

Plåtarbete: Lackerad plåt

Renoveringar: El-, VVS-, avlopps- och  
dagvattensystem utbytta eller moderniserade  
Förstärkning av bärande konstruktioner, inklusive  
bjälklag och takstolar  
Omläggning av yttertak  
Källarplan sänkt och isolerat för förbättrad takhöjd,  
fuktsäkerhet och energieffektivitet  
Renovering av bakugn med tillhörande rökkanaler  
samt åtgärder av öppen spis och skorsten  
Tilläggsisolering av fasad med biofiberisolering

Restaurering av originalfönster samt installation av  
Nya isolerglasfönster (3-glas) i glasverandan  
Installation av vattenburet värmesystem med  
golvvärme och radiatorer

Installation av solcellsanläggning med  
batterilagringByggnad övrigt: Ovanvåningen är  
förberedd för att kunna inredas som en separat  
lägenhet med pentry/kök, allrum och badrum, vilket  
skapar goda möjligheter för generationsboende,  
gäster eller uthyrning. Våningsplanet har försetts  
med en egen elcentral för smidig och självständig  
drift.

Fastigheten är försedd med ett fasadmätarskåp som  
fungerar som central fördelningspunkt för  
elförsörjningen. Härifrån är el framdragen till  
huvudbyggnaden, gästhuset samt förberedd för ett  
framtida Attefallshus, elbilsladdare och  
parkbelysning på tomten.Övriga byggnader:  
Gäststuga och cykelförråd.  
Försäkring, fullvärde: Ja

## Ventilation

Självdug

## Energideklaration

Energistatus: Utförd

Energiprestanda: 54 kWh per kvm och år

Energiklass: B

Registrerad: 2020-10-02

## Taxering

Totalt: 7.823.000 kr

Byggnad: 4.324.000 kr

Tomt: 3.499.000 kr

År: 2024

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Värdeår: 1969

Total fastighetsskatt/-avgift: 11.425 kr



## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

## Driftkostnader

El: 18.100 kr

Vatten/Avlopp: 10.250 kr

Sotning: 800 kr

Renhållning: 2.400 kr

Försäkring: 6.500 kr

Driftkostnader totalt: 38.050 kr/år

Personer i hushåll: 3

## Servitut

Samfällighet: Båstad båstad s:22

Samfällighet: Båstad båstad s:87

Samfällighet: Båstad malen s:63

Samfällighet: Båstad malen s:64

Avtalsservitut Spillvattenledning

Avtalsservitut Spillvattenledning

Last: Avtalsservitut Spillvattenledning,

D202200132503:1.1

Skattetal: sädespart/er 7/8192

Detaljplan (2005-05-23) Tomtindelning (1957-11-21)

Stadsplan (1956-09-20)

## Pantbrev

Antal: 4

Belopp: 1.450.000 kr















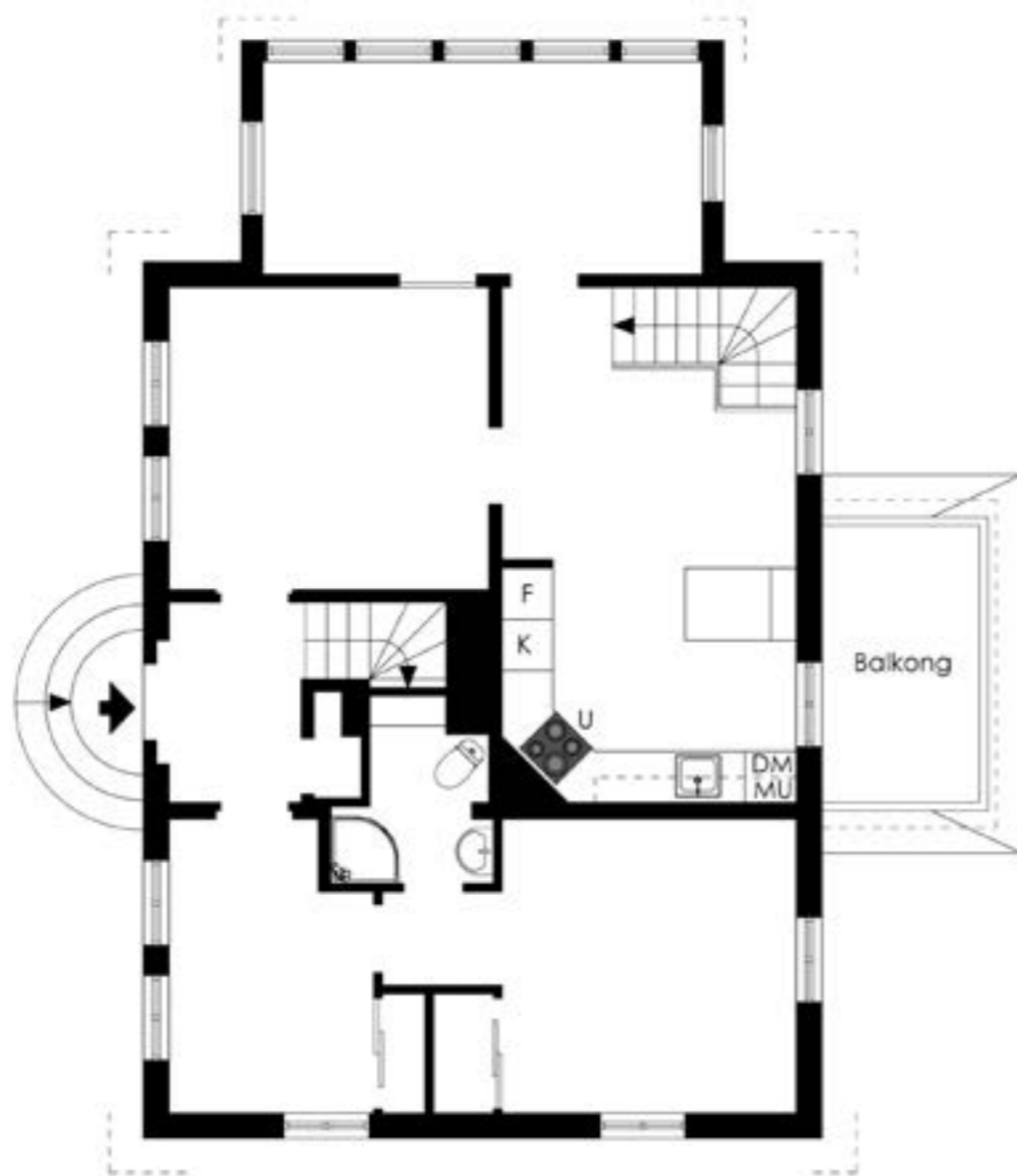




# Planritning

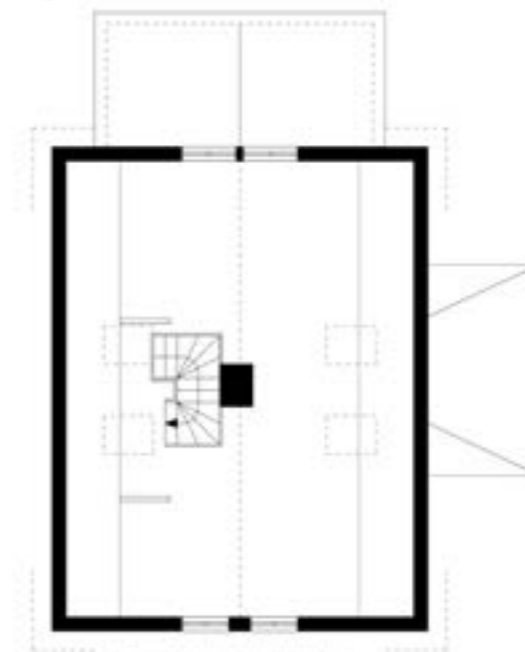
Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Gatuplan

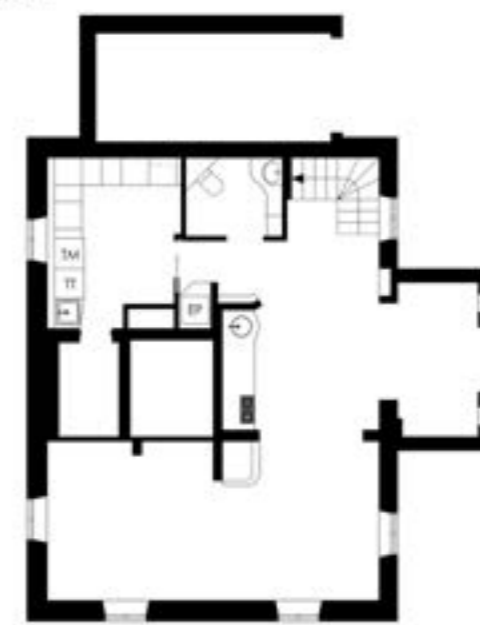


# Planritning

## Ovanvåning



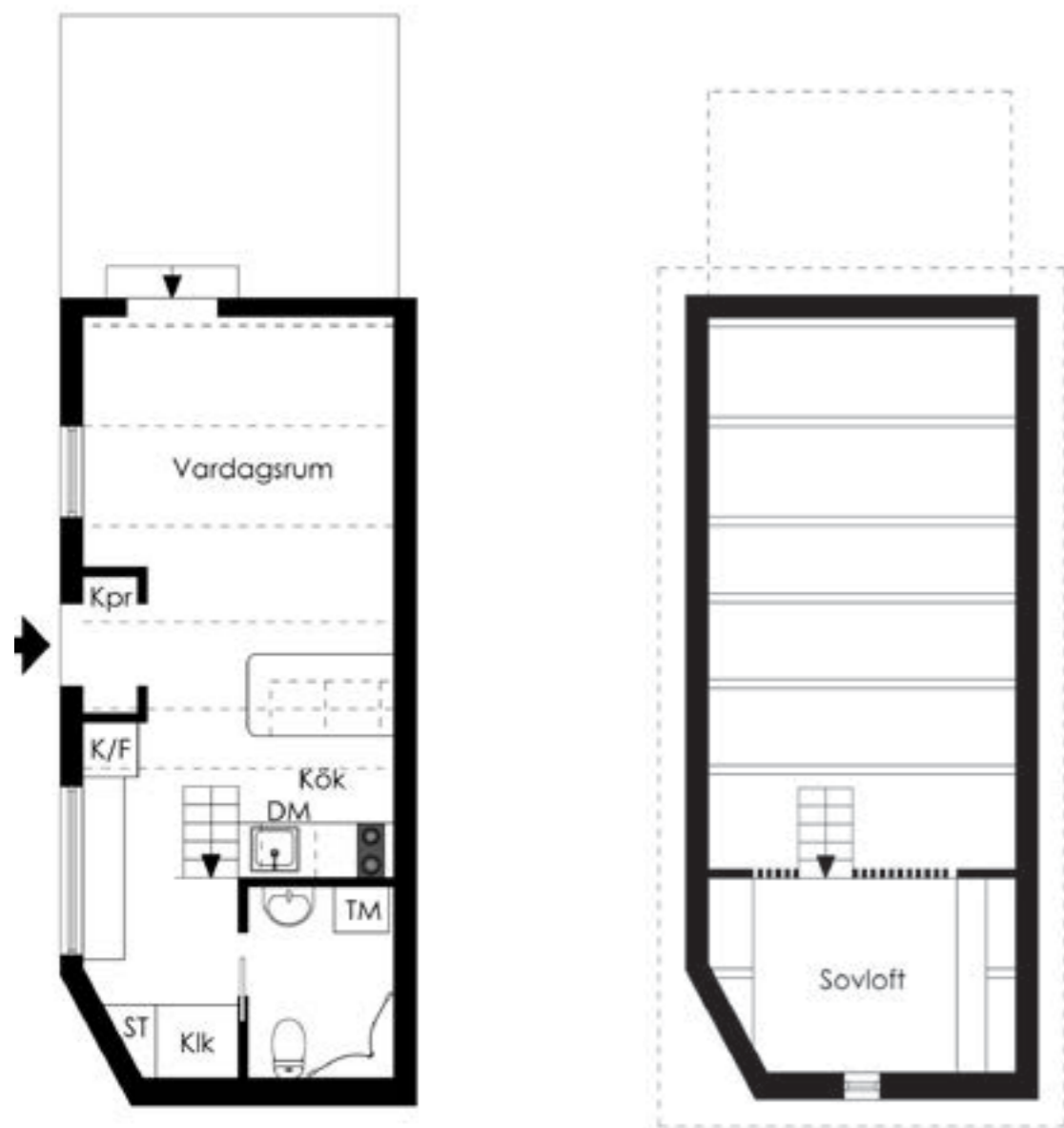
## Suterrängplan





## Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



## Tomtkarta





## Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare  
Civilekonom  
0763-44 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 företaget 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 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.

