

---

VALVET PRESENTERAR

BACKSVALEVÄGEN 12, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## BACKSVALEVÄGEN 12

Lättskött, enplansvilla på södervänd hörntomt i mysiga Magnarp. Här bor ni naturskönt med endast en kort promenad ner till havet. Huset ligger lugnt och skönt som sista huset på gatan och gränsar till grönområde i väster.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Magnarp 2:163  
**Adress:** Backsvalevägen 12, 26654  
Vejbystrand  
**Område:** Magnarp, Ängelholm  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 1984  
**Storlek:** Boarea 140 m<sup>2</sup> och biarea 10 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 3 rum varav 2 sovrum.  
**Tomt:** 664 m<sup>2</sup>  
**Vatten & avlopp:** Kommunalt  
**Uppvärmning:** Luft/luftvärmepump 2023.  
Direktverkande el. Kamin.  
**Ägare:** Viveca Montan

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Målad/slammad fasadtegel  
**Tak:** Betongpannor  
**Utvändigt plåtarbete:** Aluzink  
**Fönster:** 3-glasfönster, vissa nya 2023.  
**Grundmur:** Betong  
**Grund:** Krypgrund/platta på mark

**Ventilation:** Självdrag  
**TV/Internet:** Fiber

### RENOVERINGAR

2023: Totalrenoverat helaklat badrum med elburen golvvärme. Totalrenoverad tvättstuga med nya maskiner. Nya stammar för vatten avlopp till tvättstuga, badrum och kök. Ny luft/luftvärmepump. Ny varmvattenberedare. Nya oljefyllda radiatorer i hela huset. Nya altandörrar och fönster (Elitfönster) i vardagsrummet. Nytt trädäck i söderläge.  
Renoveringar av förra ägaren:  
Huset genomgick en större renovering 2010-2012.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Ändring Av Detaljplan (1995-08-08) Byggnadsplan (1974-03-22)  
**Energideklaration:** Ej utförd

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 4 101 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 784 000 kr, mark 1 317 000 kr.  
**Värdeår:** 1984  
**Inteckningar:** Det finns 4 pantbrev uttagna

om sammanlagt 2 675 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 13 663 kr  
**V/A:** Har ej haft ngt förbrukning.  
**Sotning:** 421 kr  
**Renhållning:** 4 500 kr  
**Försäkring:** 5 665 kr  
Driftkostnaderna är ca 24 250 kr/år. Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (33 775) kr/år. Det har inte bott någon i huset senaste 2 åren då ägaren inte flyttat in. Driftskostnade är därför endast beräknad på uppvärmningen av huset men ingen hushållsel. Dock har alla element bytts ut och det satts in en ny effektiv luft/luftvärmepump samt ny varmvattenberedare och nya tvättmaskiner sedan dess. Driftskostnaderna från förra ägaren finns att tillgå på förfrågan.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig boendekostnads kalkyl på detta objekt kontakta ansvarig mäklare.





## BACKSVALEVÄGEN 12

Hemmet bjuder på en ljus, välplanerad interiör med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Den värmande kaminen är strategiskt placerad och syns från såväl soffhörnan som från matplatsen och köket. Två stora trädäck, varav det ena nylagt i soligt söderläge och det andra i österläge med morgonsol.

Två rymliga sovrum varav det största med garderobsvägg och utgång till trädäcket i öster. Det andra sovrummet är går utmärkt att dela av för den som önskar tre sovrum (enligt original planlösningen). Det finns också ett nyrenoverat helkaklat badrum, nyrenoverad tvättstuga samt en gästtoalett. Ett mycket lättskött boende i lugnt villaområde. På promenadavstånd når ni Magnarps lilla småbåtshamn och strand. Även närhet in till Vejbystrand med fin service såsom matbutik, bibliotek, restauranger och härliga stränder.

Vackra vandringsleder längsmed havet och heden. På 7 min bilväg når ni Barkåkra tågstation och på ca 15 min Ängelholms flygplats samt Ängelholms centrum.

### **Entréhall**

Klinkergolv innanför entrén. Hatthylla och plats för ytterkläder. Fin siktlinje genom huset mot köket.

### **Gästtoalett**

Gästtoalett med klinkergolv och kaklad fondvägg. Toalett och tvättställ med underskåp. Fönster.

### **Kök**

Kök med inredning från Marbodals med klassiska vita luckor. Bred kyl/frys (Cylinda 2019) med ismaskin. Inbyggnads ugn och micro (Siemens), induktionshäll och fläkt. Integrerad diskmaskin (Bosch 2017). En bardel med sittplatser gränsar av mot matplatsen. Utgång från köket till trädäcket i söder. Trädäcket har terrassmarkis samt murat utekök. (Nya vatten och avloppstammar i köket i samband med renoveringen av badrummet.)

### **Matrum/vardagsrum**

Genomgående ljust rymligt allrum där matrummet ligger i öppen planlösning med vardagsrummet. Matrumsavdelningen har stora fönsterpartier (nytt 2023) med låg bröstning. Stora dubbeldörrar öppnar upp mot det stora trädäcket i soligt söderläge. Den strategiskt placerade kaminen syns från såväl matplatsen, vardagsrummet som från köket.

### **Sovrum**

Ett stort sovrum med två fönster mot

entrésidan i norr. Tre st. garderober. Detta rum har tidigare varit avdelat i två rum enligt originalutförandet. För den som önskar två rum går det utmärkt att dela av rummet på nytt.

### **Master bedroom**

I husets östra gavel ligger master bedroom. Ett ljust, rymligt sovrum med utgång till stort plankomgärdat trädäck i sydost. Två fönster i söder. Stor garderobsvägg med skjutdörrspartier.

### **Badrum**

Nyrenoverat helkaklat badrum (2023) med elburen golvvärme. Stor dusch, handdukstork, handfat och toalett. Fönster i badrummet.

### **Tvättstuga**

Nyrenoverad tvättstuga med utgång till trädäcket. Klinkergolv med elburen golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare (Husqvarna). Vask, skåpförvaring och Varmvattenberedare (ny 2023).

### **Förråd**

Det gamla garaget är avdelat och delvis integrerat i bostaden. Kvarvarande del fungerar numera som ett förråd.



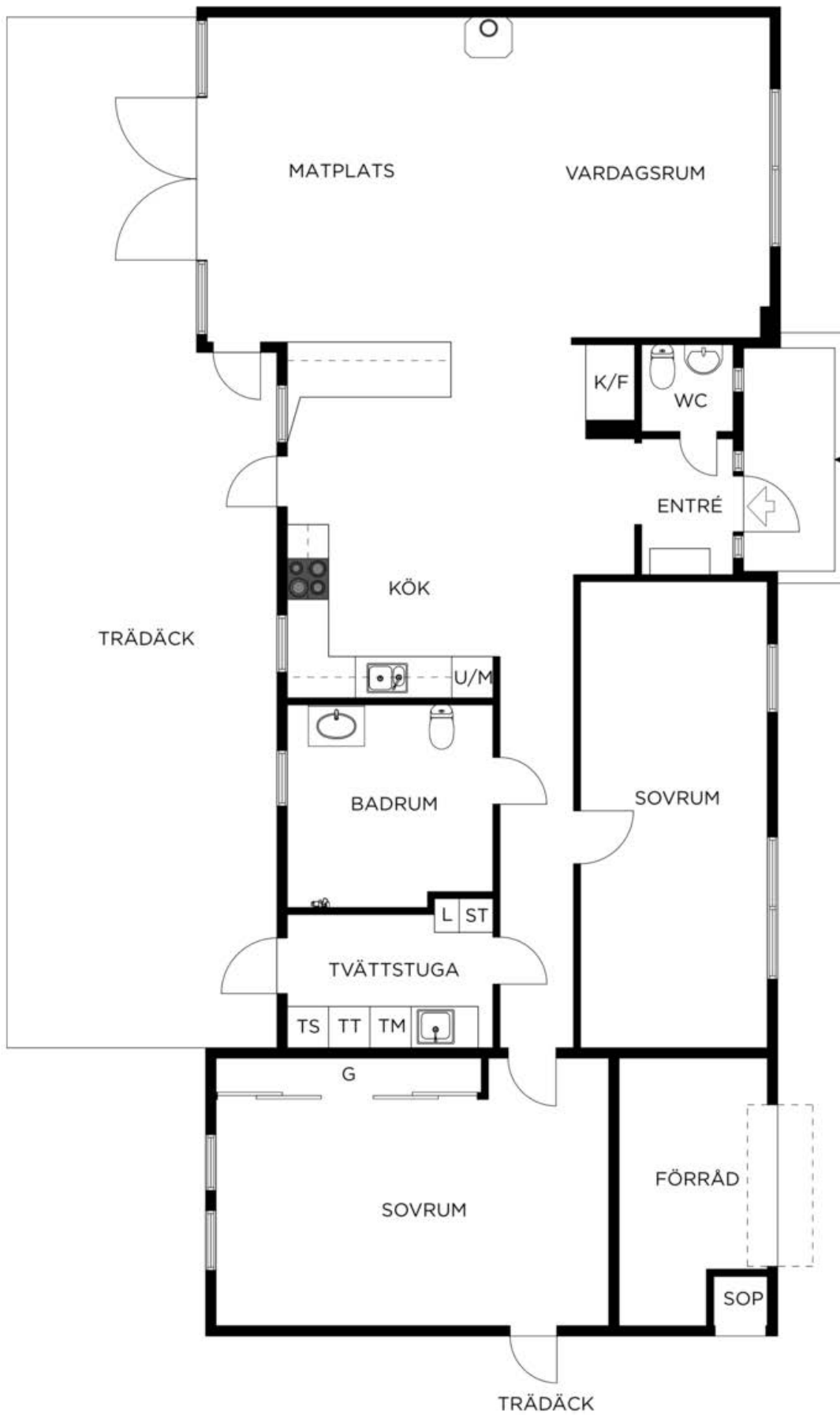












Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

## BUDGIVNING

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning går till utan det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det är också säljaren som bestämmer hur en eventuell budgivning skall gå till och då kan han när som helst ändra på formerna för budgivningen. Mäklaren har skyldighet att ge alla spekulanter information om hur budgivningen kommer att gå till och hur bud bör lämnas och om säljaren har några speciella krav eller önskemål. Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren även om buden inte lämnats på det sätt som säljaren har bestämt. Ett bud från en spekulant eller en accept av ett bud är inte bindande, inte ens om det lämnas skriftligt. Överenskommelsen blir juridiskt bindande först när ett giltigt köpekontrakt är undertecknat av både köpare och säljare.

Som spekulant kan du inte kräva att få fortlöpande information om hur en budgivning fortsätter och du har inte heller någon rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med de övriga spekulanterna. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanternas namn, kontaktuppgifter samt vilket bud som lämnats och eventuella villkor för budet. Alla som deltar i en budgivning accepterar att uppgifterna registreras och att förteckningen överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

På följande länk kan du läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter. <https://www.valvet.se/cms/assets/integritetspolicy.pdf>

Har du frågor som rör just den här bostaden? Tveka inte att höra av dig till ansvarig fastighetsmäklare.

### LINDA WAHLBERG

Fastighetsmäklare

0708-61 16 16

[linda.wahlberg@valvet.se](mailto:linda.wahlberg@valvet.se)

[valvet.se](http://valvet.se)





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991