
VALVET PRESENTERAR

BACKSVALEVÄGEN 4, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

BACKSVALEVÄGEN 4

Välkommen till detta mysiga och välplanerade hem där naturen möter havet!
Här bor ni med kort promenadavstånd havet och Vejbystrands fina service.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Magnarp 2:161

Adress: Backsvalevägen 4, 26654

Vejbystrand

Område: Magnarp

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1995. Souterrängplan utbyggt 2018.

Storlek: Boarea 131 m² och biarea 40 m².

Areauppgifter enligt säljarnas

uppmätning. (Enligt taxeringsinformationen är boarean 12 kvm.)

Antal rum: 7 rum varav 5 sovrum.

Tomt: 804 m²

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten,
Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Direktverkande el, två luft/
luftvärmepumpar, kamin.

Ägare: Anja Bränd och Agne Lonningen

BYGGNAD

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Trä

Tak: Betongpannor

Utvändigt plåtarbete: Målad plåt

Fönster: 3-glasfönster (ny balkongdörr samt
souterrängplan)

Grundmur: Lättbetong

Grund: Souterräng

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övriga byggnader: Fristående förråd, byggt
2018.

RENOVERINGAR

2024: Ny frånluftsvärmepump (Nibe F110).

2023: Ny blandare på gästtoaletten.

2022: Ny bänkskiva i köket med ny vask,
blandare och gasspis. 2019: Installation av
kamin (2019/20), Ny torktumlare. Altan på
trädgårdssidan. 2018: Byggt ut och inredde
souterräng-plan. Byggnation av förråd. Bygg
bastu och dusch. Dränering av husets
nordvästra långsida med platonmatta. Ny
diskmaskin. 2017: Nya innerdörrar. Nytt
parkettgolv, därefter slipat och
vitpigmenterat.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan
(1995-08-08) Byggnadsplan (1974-03-22)

Energideklaration: Utförd 2025-03-06

Energiklass: C

Energieffektivitet: Primärenergital: 69 kWh/
m² per år. Energiförbrukning: 51 kWh/m² per
år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 303 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1
937 000 kr, mark 1 366 000 kr.

Värdeår: 1995

Inteckningar: Det finns 3 pantbrev uttagna
om sammanlagt 2 100 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 23 454 kr

V/A: 8 796 kr

Sotning: 450 kr

Renhållning: 4 097 kr

Försäkring: 5 832 kr

Driftkostnaderna är ca 42 629 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer
fastighetsavgift/skatt 10 074 (52 703) kr/år.
I kostnaden för uppvärmningen ingår även
hushållselen.





BACKSVALEVÄGEN 4

Välkommen till denna hemtrevliga souterrängvilla med högt, fritt läge och naturen som närmsta granne. Här bor ni bara en kort promenad från havet, småbåtshamnen och Magnarps fiskrestaurang – en idyll för den som älskar kustnära liv.

Villan är flexibel och kan för den som önskar användas som en enplansvilla och då nyttja souterrängplanet för gäster och förvaring. Entréplan bjuder på ett ljusst vardagsrum med kamin, kök med matplats, tre sovrum, badrum med tvättstuga och gästtoalett. Souterrängplanet är perfekt som barn- eller gästavdelning och rymmer allrum, två sovrum, gym samt dusch med bastu och direkt utgång till trädgården.

Trädgården är lummig och omsorgsfullt anlagd med flera mysiga uteplatser för både sol och skugga. På entrésidan skapar ett högt plank en insynsskyddad oas där blåregn och honungsrosor klättrar. Här finns också ett stort trädäck med utgång från vardagsrummet.

Ett lättskött boende i lugnt villaområde med närhet till Vejbystrands serviceutbud, vackra vandringsleder och havet. På bara 7 minuter når ni Barkåkra tågstation och på 15 minuter är ni i Ängelholm.

Entréplan

Entréhall med golv i vitpigmenterad ekparkett och målade vita väggar. Till höger innanför entrén ligger en gästtoalett med vitmålad tapet på vägg och plastmatta på golv (originalutförande).

Toalett och vask. Klädkammare i hallen med plastmatta på golv.

Rymligt vardagsrum med gjutjärnskamin från Morsö som skapar en härlig känsla och sprider skön värme vintertid. En helglasad altandörr öppnar upp till trädgården och trädäck som vänder sig i soligt söderläge. I från vardagsrummet leder en spiraltrappa i gjutjärn ner till souterrängplan.

Trivsamt kök med rymlig matplats. Skåpinredning i original med nya, släta vita luckor (2017) med mässingshandtag.

Bänkskiva i stavlimmad ek (2022). Stor, bred vask och blandare i mässing (2022). Gasspis (Italienska Lofra 2022), Diskmaskin (Miele 2018).

Tre st. sovrum varav det största med garderobsvägg och stort fönster med öppningsbara helglasade dörrar med utsikt över ängar, hästhagar och skogsparti. (Garderoberna på bild i de två mindre såvrummen ingår inte, då säljarna kommer ta dem med sig. Två originalgarderober ingår.)

Badrum med vårumstapet på vägg och plastmatta på golv. Badkar, vask, toalett. Bakom ett draperi döljer sig tvättavdelningen med tvättmaskin (2021) och torktumlare (2019), arbetsbänk samt hyllor för förvaring.

Souterrängplan når man från vardagsrummets fina spiraltrappa i gjutjärn. Souterrängplan har även det vitpigmenterat trägolv i hela våningsplanet. man kommer ner i ett allrum. Ett sovrum i den bakre delen med högt sittande fönster. Ett rejält sovrum vänder sig mot trädgården i norr. Hall med ingång från trädgården. Bastu och dusch. Stort gym (hobbyrum) med gummimatta (vitpigmenterat trägolv under gummimattan). Rymligt förråd.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

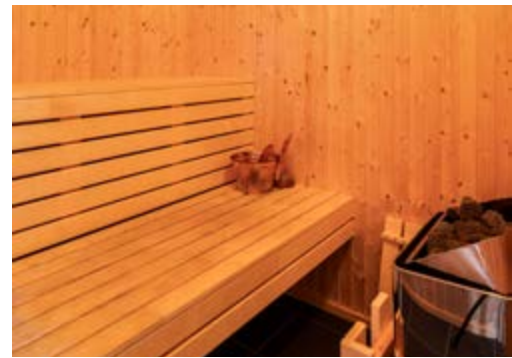
Om du önskar en personlig boendekostnadskalkyl på detta objekt kontakta ansvarig mäklare.













Linda Wahlberg

Fastighetsmäklare

linda.wahlberg@valvet.se

0708-61 16 16

Jag heter Linda och jag är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Vi förmedlar bodrömmar i nordvästra Skåne. På Valvet har alla mäklare sitt eget fokusområde och jag förmedlar bostäder i Ängelholms och Båstads kommuner. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela affären och att mina kunder ska känna att jag har fullt fokus på just deras bostadsaffär.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsättat vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

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 skorstenstock. 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 sådana 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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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. Säljarens utfästelser Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Avtalsfrihet, friskrivning Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Säljaransvarsförsäkring Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkring. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991