
VALVET PRESENTERAR

VALLVÄGEN 2 & 4, FÖRSLÖV

VALVET PRESENTERAR

VALLVÄGEN 2 & 4

Förslöv - Mitt i ett lugnt villakvarter ligger den avstyckade "Abagården". Två kompletta boenden & uthyrd lägenhet, för verksamhet, generationsboende.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Slammarp 3:14
Adress: Vallvägen 2 och 4, 26971 Förslöv
Område: Förslöv
Kommun: Båstad
Skattesats: 31.66

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1909. 1736 inristat på takbjälke
Storlek: Boarea 359 m² och biarea 20 m².
Areauppgifter enligt uppmätning, se protokoll.
Boyta enligt taxeringsinfo är 74 + 164 kvm, biyta enligt taxeringsinfo är 20 kvm.
Antal rum: 11 rum varav 6 sovrum.
Tomt: 4190 m²
Stor härlig trädgårdstomt med nylagdgräsmatta. Innergård med singel. Tomtmarken kring fastigheten med trädgård och innergård är ca 1 875 kvm stor. Övrig tomtyta är gator i området som fortfarande tillhör fastigheten, har varit så sedan avstyckning 1936.
Parkering: På fastigheten finns liten återvändsgata med plats för flera bilar.
Uteplats: Friliggande, stensatt uteplats i trädgården.
Stor balkong som hör till Boende 1
Stor terrass som hör till Boende 2/kontor/altelje
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Jordvärme med vattenburet system, kamin samt luft/luft värmepump

BYGGNAD

Stomme: Tegel/trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Tak: Eternit
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: 2-glas och 3-glas
Grundmur: Natursten
Grund: Torpargrund, platta på mark och källare
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: Via fiber /Via fiber

Övrigt, byggnad: Uthyrd lägenhet har en hyresintäkt på 5 000kr/månad. Uppvärms med luft-/luftvärmepump och hyresgästen betalar sina egna elkostnader.

RENOVERINGAR

2023 Anläggning av jordvärme inkl ny panna
2021 Anläggning av ny avloppsstam från boningshus till kommunal anslutningspunkt

BOENDE 1

2023 Renovering duschrum entréplan
2023 Renovering av duschrum övre plan
2023 Renovering pannrum
2023 Ny entrédörr
2021 Köksö
2018 Installation kamin
2018 Köksrenovering inkl vitvaror, ej överskåp
2021-2023 Renovering ytskikt

BOENDE 2/KONTOR/ATELJÉ

2023 Ombyggnad av fd stall till separat lägenhet. Isolerad och nygjuten betongplatta, elinstallationer, VA installationer samt värmeinstallationer utförda. Delvis nya fönster samt terrassdörr. Köksinredning/vitvaror samt inredning av övre plan.
Intilliggande duschrum uppfört, kvalitetsdokument finns.
Renovering av samtliga ytskikt.
Anläggning terrass.

UTHYRD LÄGENHET

Normal standard, uppskattningsvis renoverad under sent 90-tal.

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Förmån: Förmån: Avtalsservitut Avloppsledning Mm, 11-IM5-47/340.1
Förmån: Avtalsservitut Infart, 11-IM5-95/12349.1

Rättigheter Last: Last: Avtalsservitut Bilparkering, 11-IM5-95/12348.1

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalsservitut Bilparkering

Planbestämmelser: Byggnadsplan (1985-07-17) Vattenskyddsområde (1974-10-17) Byggnadsplan (1950-01-31)

Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Båstad Förslöv GA:3 ändamål: Vägar, Samfällighet: Båstad Ranarp S:8

Energideklaration: Utförd 2024-01-02

Energiklass: E

Energiprestanda: Primärenergital: 130 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 1 624 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1 054 000 kr, mark 570 000 kr.

Värdeår: 1929

Inteckningar: Det finns 6 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 650 500 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 18 171 kr

V/A: 7 364 kr

Samfällighetsavgift: 469 kr

Renhållning: 2 124 kr

Driftkostnaderna är ca 28 128 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 11 745 (39 873) kr/år. I elkostnaden ingår uppvärmningen. Bostaden har varit delvis bebodd. Driftkostnaderna avser de senaste 12 månaderna.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





VALLVÄGEN 2 & 4

Mitt i ett lugnt villakvarter ligger den sedan länge avstyckade "Abagården". En stor och riktigt spännande fastighet med mycket charm och en lång historia i Förslöv. Idag är fastigheten en rymlig villa med två kompletta boende plus en extra lägenhet som är uthyrd. Fantastiska möjligheter för generationsboende eller för boende kombinerat med någon egen verksamhet eller hobby. Ett annat fint alternativ kan vara att förädla fastigheten till en trevlig liten hyresfastighet, det finns i princip tre klara lägenheter och plats för att inreda minst en lägenhet till.

Huvudbyggnaden består av ett stort charmigt boende med delvis renoverat kök och två nya helkaklade badrum. Det som tidigare varit stall är komplett inrett med extra bodel/kontor/ateljé som har nytt kök och nytt helkaklat badrum. Stor härlig ovanvåning med fin utsikt och öppet i nock. Här finns möjlighet till kontorslandskap eller ateljé. Separat lägenhet med 3 rum som idag är uthyrd.

Stor trädgårdstomt med stensatt uteplats samt extra förrådsbyggnad. Helt ny och kostnadseffektiv jordvärmepump från 2023.

Nära till centrum med mataffär och skola F-9. Gångavstånd till Förslövs nya Pågatågsstation. Bara några kilometer bort ligger några av Bjärehalvöns finaste sandstränder, Segelstorpsstrand och Ängelsbäcksstrand.

BOENDE 1

Entré finns från två håll med hall och trappa till ovanvåningen. Allrum med plankgolv. Vardagsrum med matplats, kamin & plankgolv. Kök med inredning från IKEA, ny köksö, halv diskmaskin, kyl/frys, spis med häll och köksfläkt. Stort skafferi. Utgång till trädgården, liten matkällare. Innanför köket finns nytt helkaklat badrum med dusch, wc och vask. I anslutning till badrummet finns tvättstuga.

På andra våningen finns en liten möblerbar hall med förvaring. Två stora sovrum och ett gemensamt nytt helkaklat badrum med dusch, vask och wc. Från ett av sovrummen når man stor härlig balkong med fin utsikt mot havet och Kullaberg.

BOENDE 2/KONTOR/ATELJÉ

F.d. stalldel som är komplett inrett med extra bodel. Egen hall och i anslutning till hallen finns ett nytt helkaklat badrum med dusch, wc och handfat. Stort luftigt kök med gamla synliga takbjälkar och stolpar till den gamla stallinredningen. Nytt kök från IKEA med nya köksmaskiner. Utgång till ny stor terrass.

Sovrum.

På andra våningen finns ett stort häftigt utrymme med öppet upp i nock och stort härligt panoramafönster på ena gaveln. Perfekt som kontor, ateljé eller ett fantastiskt vardagsrum.

LÄGENHET

Separat lägenhet med 3 rum och kök. Stor entré med hall. Kök med spis, fläkt, kyl/frys. Vardagsrum och ett sovrum. Rymligt badrum med våtrumstapet och plastmatta, dusch, toalett, tvättställ och tvättmaskin. Ytskikt och maskiner är av lite äldre årgång, normal standard.











ENTRÉPLAN



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

ÖVRE PLAN



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 återopa 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 återopas 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.

JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991