

---

VALVET PRESENTERAR

BRUNNSHAGEVÄGEN 8, VEJBYSTRAND



VALVET PRESENTERAR

## BRUNNSHAGEVÄGEN 8

Havsnära enplansvilla med gästhus

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Magnarp 64:16

**Adress:** Brunnsbagevägen 8, 26655

Vejbystrand

**Område:** Magnarp

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 2019

**Storlek:** Boarea 146 m<sup>2</sup> och biarea 28 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt ritningar

Arean är inte angiven i taxeringsuppgifterna.

Om exakt area önskas så bör uppmätning göras.

**Antal rum:** 5 rum varav 2 sovrum.

**Tomt:** 1294 m<sup>2</sup>

Stor öppen tomt på baksidan av huset. Fint läge mot söder och med utsikt över hästhage och liten skogsdunge. Mellan träden skymtar man även havet. Runt tomten har det planterats bokhäck. Fina stenläggningar på framsidan av huset.

**Parkering:** Isolerat garage för en bil som är sammankopplat med boningshuset via tvättstuga/groventré. I garaget finns även ett isolerat förråd. Framför garage finns stensatt uppfart med plats för två bilar.

**Uteplats:** - Inglasat uterum med skjutpartier. Delvis isolerat.

- Stort trädäck på husets södersida, stor markis. Platsbyggt ute-SPA och fin utebelysning.

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp

**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump (NIBE) + kamin

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä

**Fasad:** Stående träpanel

**Tak:** Betongpannor

**Fönster:** Isolerfönster trä/alu

**Grund:** Platta på mark

**Ventilation:** Mekanisk frånluft med återvinning

**TV/Internet:** Fiber/Fiber

**Övrigt, byggnad:** - Nuvarande ägare har begärt ändring av fastighetstaxering och typkod för villa. Det skulle gjorts när huset var nybyggt, men missades då.

- Hela huset har vattenburen golvvärme.

- Robotgräsklippare.

- Larm.

**Övriga byggnader:** Attefallshus på 24 kvm som byggdes 2021. Allrum med trinettkök och sovloft. Från allrummet finns skjutpartidörrar ut till en egen privat uteplats med markis. Komplet helkaklat badrum med dusch, vask och wc. Mindre sovrum. Uppvärmning via luft-/luftvärmepump och direktverkande el.

### RENOVERINGAR

- Byggt uterum -20

- Byggt Attefallshus -21

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2013-09-30)

**Energideklaration:** Utförd 2024-10-16

**Energiklass:** D

**Energiprestanda:** Primärenergital: 101 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 210, Småhusenhet, tomtmark

**Taxeringsvärde:** 729 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 0 kr, mark 729 000 kr.

**Värdeår:**

**Inteckningar:** Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 500 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 48 039 kr

**V/A:** 7 149 kr

**Sotning:** 150 kr

**Renhållning:** 3 800 kr

Driftkostnaderna är ca 59 138 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

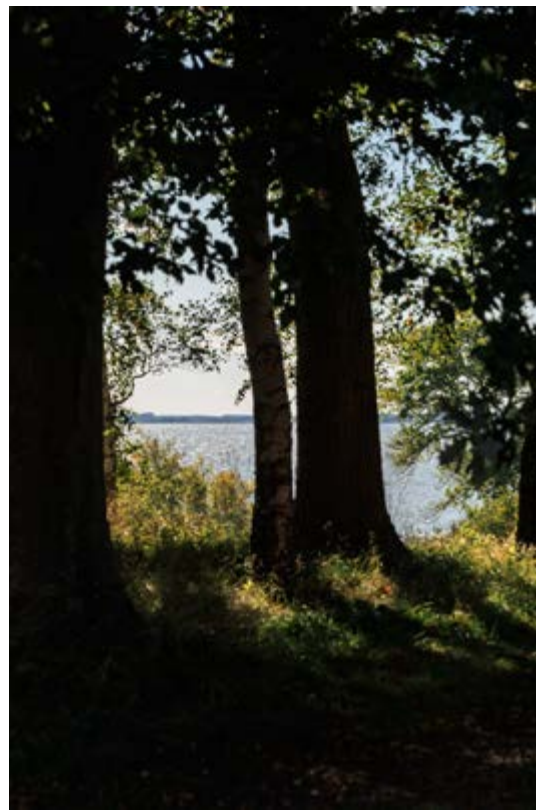
fastighetsavgift/skatt 7 290 (66 428) kr/år.

Kostnad för el innefattar även uppvärmning av hus och gästhus, samt SPA-bad.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## BRUNNSHAGEVÄGEN 8

---

Trevlig enplansvilla byggd 2020 som ligger på lugn gata i havsnära Magnarp. Stor härlig tomt med fina uteplatser som ligger helt rättvända på den privata baksidan av huset. Här känner man alltid av närheten till havet och det finns även en liten havsglimt. På bara några minuter promenerar man ner till hamnen och den lilla badstranden.

Ett hemtrevligt och väldigt lättskött boende med alla rum på ett plan. Boarean är fördelad på fem rum och kök, två helkaklade badrum och tvättstuga med direkt access till isolerat garage. Villans mittskepp med vardagsrum och kök är öppet upp i nock och har delvis öppen planlösning. En rymlig social del varifrån man även når uteplatsen på baksidan. Täljstenskamin som ger värme och extra mysfaktor. Stort trädäck med ute-SPA och härligt läge i söder, isolerat uterum som förlänger utesäsongen och blir som ett extra rum i huset. Effektivt värmesystem och vattenburen golvvärme i hela huset. Attefallshus i timmer på 24 kvm som är ett komplett gästhus med trinettkök och badrum.

Magnarp ligger vackert beläget precis utmed kusten, norr om Ängelholm. En fantastisk kuststräcka med många fina badstränder och underbara omgivning. I den lilla småbåtshamnen ligger en uppskattad fisk- och skaldjursrestaurang. Matbutik, bibliotek, skola och ytterligare restauranger finns i närbelägna Vejbystrand. Femton minuters bilfärd bort ligger Ängelholm med ytterligare service, tågstation och flygplats.

### Entréhall

Entréhall med klinkergolv.

### Tvättstuga/groventré

I anslutning till huvudentrén ligger tvättstugan som också är en groventré via garaget. Klinkergolv. Bra förvaring och arbetsytor. Tvättmaskin (-24) och torktumlare (-19).

### Vardagsrum

Härligt vardagsrum med öppet upp i nock och delvis öppen planlösning mot köket. Fint parkettgolv i ek och täljstenskamin. Från vardagsrummet nås den stora uteplatsen på husets baksida.

### Kök

Rymligt kök med matplats. Köksinredningen är från HTH och har släta luckor i vitt och bänkskivor i ek. Samma fina ekparkettgolv som i vardagsrummet. Alla köksmaskiner är av märket Siemens. Kyl och frys i fullhöjd (-19), diskmaskin - (19), inbyggd varmluftsugn (-19), inbyggd mikro (-19), induktionshäll (-19) och köksfläkt (-19).

### Sovrum 1

Husets master bedroom med ekparkettgolv och skjutgarderob. Utgång till trädäck och direkt access till privat badrum.

### Badrum

Helkaklat badrum som går i vitt och grått. Hörnbadkar med jacuzzi, dusch, wc och kommod.

### Allrum

Extra allrum/TV-rum med ekparkettgolv. Utgång till inglasat uterum.

### Badrum

Helkaklat badrum med dusch, wc och vask.

### Sovrum 2

Sovrum med ekparkettgolv och två garderober.

### Sovrum 3/kontor

Kontor med stor klädkammare, kan göras om till ett tredje sovrum. Ekparkettgolv.



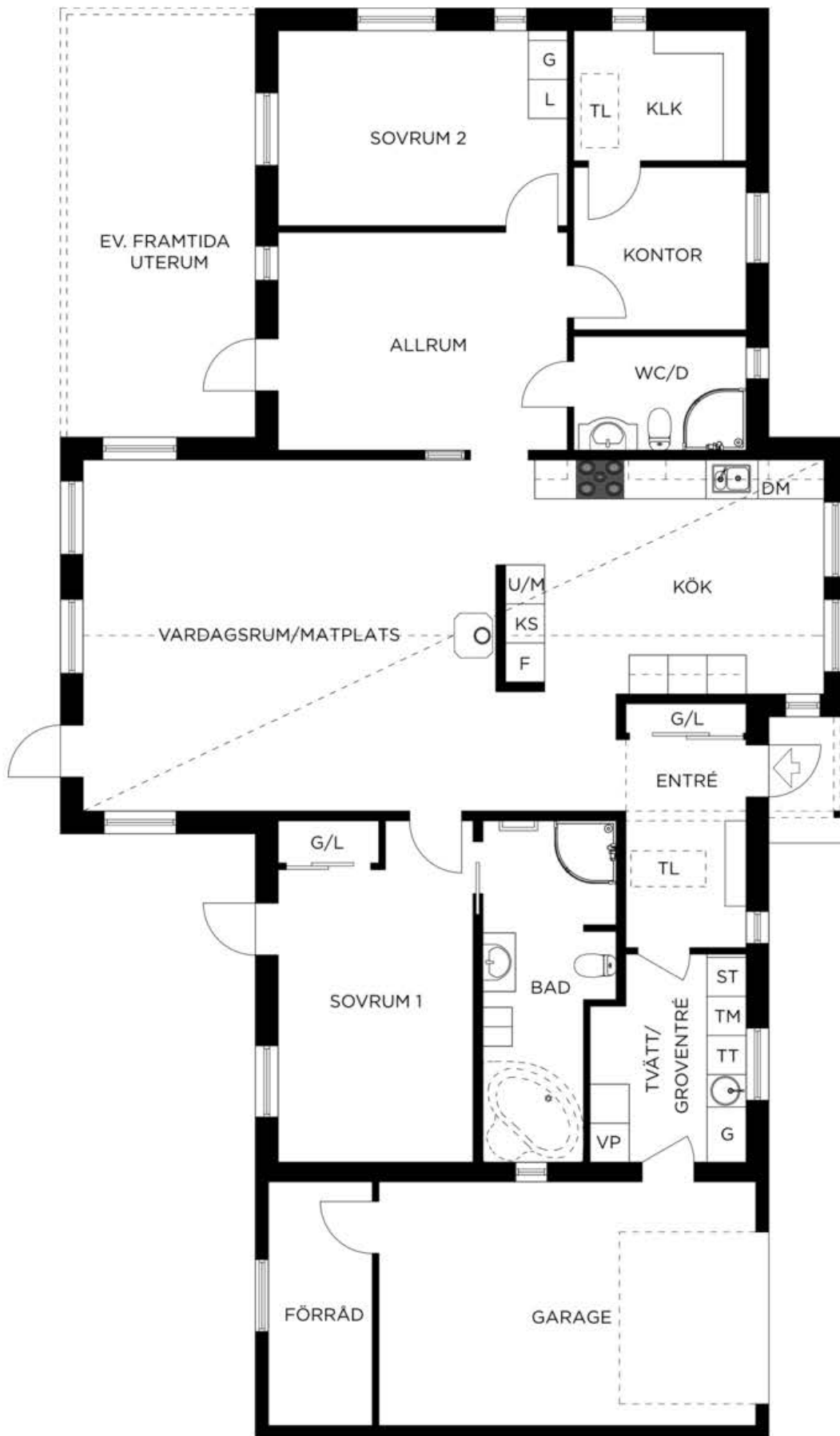












Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# 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.

### JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991