
VALVET PRESENTERAR

VISTORPSVÄGEN 15, FÖRSLÖV

VISTORPSVÄGEN 15

Renoverad och lyxig villa i centrala Förslöv. Ett drömboende med stil, komfort och perfekt läge.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Vistorp 7:100

Adress: Vistorpsvägen 15, 26971 Förslöv

Område: Förslöv

Kommun: Båstad

Skattesats: 31.7

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1955

Storlek: Boarea 156 m² och biarea 75 m².

Areauppgifter enligt säljaren

Taxerad boarea 136+75 kvm. Tillbyggt isolerat uterum ca 20 kvm har lagts till.

Antal rum: 5 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 843 m²

Stor hörntomt med fina stensättningar och effektiv utebelysning kring hela huset. Inhägnad baksida perfekt för småbarn eller husdjur.

Parkering: Garage för en bil i källaren, el-port. Tre asfalterade parkeringsplatser i anslutning till huset + extra platser längs gatan.

Uteplats: Två härliga uteplatser på baksidan som är privata och insynsskyddade.

- Stort söderläge behandlat trädäck som går runt hörn och ligger i perfekt söderläge.

- Stor stensatt uteplats i söderläge.

- Balkong i västerläge.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Jordvärmepump (-04) + luft-/luftvärmepump x 4

BYGGNAD

Stomme: Trä och betong

Bjälklag: Gjutna valv

Fasad: Målad tegel

Tak: Betongpannor

Utvändigt plåtarbete: Aluzink och Reihnzink

Fönster: 3-glasfönster isoler (några få 2-glas isoler)

Grund: Källare

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: - Alla takspottar är utbytta till LED.

- All belysning styrs med Plejd.

- Vattenburen golvvärme i både entréplan och andra våningen.

- Friköpt larm finns installerat i huset.

- Fin utebelysning kring hela huset, allt styrs med skymningsrelä/fotocell.

Övriga byggnader: Friggebod

RENOVERINGAR

- Kök renoverat -23

- Gästoalett renoverad -23

- Ny utemiljö med trädäck och stensättningar -19

- Nytt klinkergolv och vattenburen golvvärme bottenvåning -16

- Installation fyra luft-/luftvärmepumpar -16

- Nytt tak (papp, läkt och pannor) -12

- De flesta fönster utbytta till 3-glas isoler -12

- Ny plåtning hänggrännor och stuprör -12

- Byggt till isolerat uterum -12

- Ny ytterdörr -12

- Helkaklat badrum -12

- Nya ytskikt i hela huset öppnat upp i nock ovanvåning -12

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Byggnadsplan

(1985-07-17) Vattenskyddsområde

(1974-10-17)

Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Båstad förslöv

ga:3 ändamål: Vägar

Energideklaration: Utförd 2025-03-03

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 116 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 1 763 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 189 000 kr, mark 574 000 kr.

Värdeår: 1955

Inteckningar: Det finns 9 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 186 600 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 49 000 kr

V/A: 7 000 kr

Renhållning: 3 500 kr

Försäkring: 7 500 kr

Driftkostnaderna är ca 67 000 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (77 074) kr/år.

Elkostnad innefattar även uppvärmningskostnader. Nuvarande ägare har alltid haft mellan 21-24 grader varmt i huset och även värme i källaren. Dessutom har AC körts på sommaren, bubbelpool större delen av året, laddning av el-bil och el-golvvärme i badrum och uterum. Elkostnaderna ska enkelt gå att sänka för den som vill.

ERBJUDANDE OM**BOENDEKOSTNADSKALKYL:**

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





VISTORPSVÄGEN 15

Välkommen till denna smakfullt renoverade 1,5-plansvilla i hjärtat av familjevänliga Förslöv. Här bor du med hög standard och påkostade materialval i en modern och stilren bostad där varje detalj är noggrant genomtänkt. Villan ligger på en stor hörntomt i ett lugnt och centralt område med direkt närhet till skola, kommunikationer och service. En perfekt plats för familjelivet!

Interiören präglas av en enhetlig och modern stil, rummen är ljusa och luftiga och alla med vattenburen golvvärme. På entréplan erbjuder det läckra vardagsrummet fina sociala ytor för avkoppling eller umgänge. Rummet har en TV-rumsdel och en tillbyggd del med stora glaspartier ut mot trädäck och stensatt uteplats. Nyrenoverat fint kök och stort lyxigt master bedroom. En våning upp finns ytterligare tre sovrum och ett stort helkaklat badrum. Alla rum på ovanvåningen har öppet upp i nock. El-styrda Velux takfönster som ger ett fint ljusinsläpp. Husets fyra sovrum är alla utrustade med egen luft-/luftvärmepump (AC) för att få en behaglig temperatur sommartid. Delvis inredd källare med nya element och fläktkonvektor, integrerat garage med eldriven port.

Det här är en bostad för dig som söker det lilla extra. En kombination av komfort, stil och ett optimalt läge i en trivsamt och trygg miljö.

Entréplan

Entréhall

Entréhall med snyggt klinkergolv som är enhetligt på hela entréplan. Från innerhall nås trappa till ovanvåning och ner till källarplan.

Gästtoalett

I anslutning till entrén ligger fräsch gästtoalett som renoverades 2023. Helkaklat med el-golvvärme, kommod och wc.

Kök

Snyggt och modernt kök som renoverades 2023. Stommar och luckor kvar från -02, luckorna omlackerade och nya handtag. Nya bänk- och väggskivor. Nya köksmaskiner som alla är av märket Smeg, köksfläkt, induktionshäll, varmluftsugn, diskmaskin och kombinerad kyl-/frys. Finns plats för liten matgrupp i köket. Klinkergolv med vattenburen golvvärme.

Vardagsrum

Ett fantastiskt rum med stora härliga ytor. Tillbyggt uterum som är helt isolerat och har stora glaspartier som ger ett fantastiskt ljusinsläpp och jättefin direktkontakt med uteplatserna. Enhetligt klinkergolv med vattenburen golvvärme, i uterum finns både vattenburen- och el-golvvärme för komfortvärme på sommarhalvåret. Infällda spotlights i taket.

Sovrum 1

Stort lyxigt master bedroom med två altandörrar ut till uteplatsen. Gott om plats för klädförvaring. Klinkergolv med vattenburen golvvärme och infällda spotlights i taket. Egen AC genom luft-/luftvärmepump.

Övre plan

Badrum

Rymligt helkaklat badrum med öppet upp i nock och el-styrta takfönster. Vägghängd wc-stol, dubbelkommod och dusch med glasväggar. Vattenburen golvvärme och komfortvärme via el-golvvärme.

Sovrum 2

Stort sovrum med parkettgolv och vattenburen golvvärme. Utgång till balkong i väster. Delvis separat klädförvaring. Egen AC genom luft-/luftvärmepump.

Sovrum 3

Sovrum med öppet upp i nock och el-styrta takfönster. Parkettgolv med vattenburen golvvärme. Egen AC genom luft-/luftvärmepump.

Sovrum 4

Sovrum med öppet upp i nock och el-styrta takfönster. Parkettgolv med vattenburen golvvärme. Egen AC genom luft-/luftvärmepump.



Källarplan

Hall

Hall med klinkergolv. Utvändig in- och utgång från uppfarten.

Matkällare

Två mindre förråd/matkällare med klinkergolv.

Förråd

Förråd eller enklare rum med klinkergolv.

Tvättstuga

Tvättstuga med klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare.

Pannrum

Pannrum.

Garage

Integrerat garage med el-port.

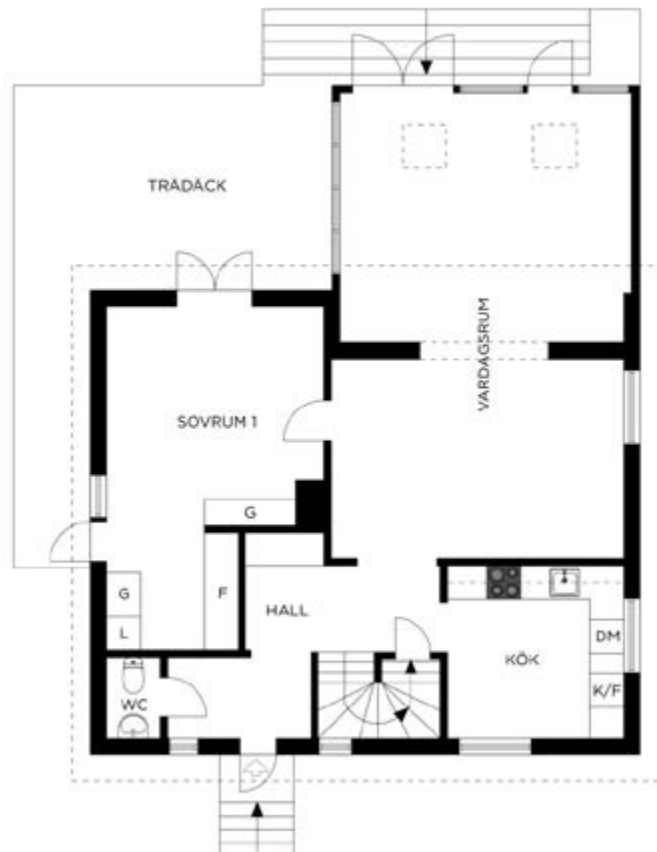






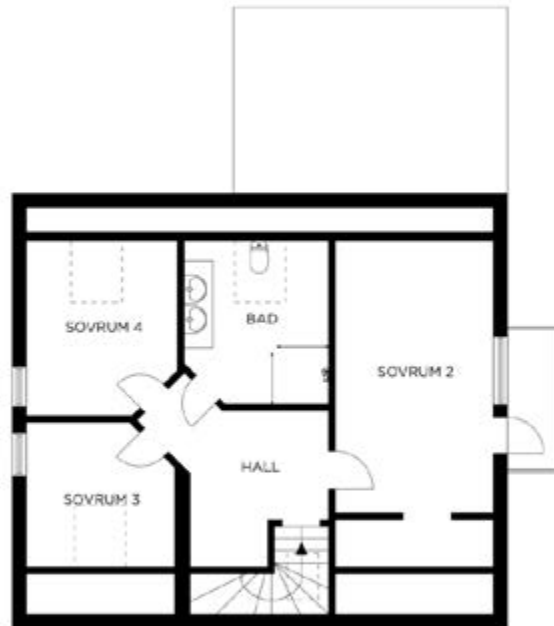


ENTRÉPLAN



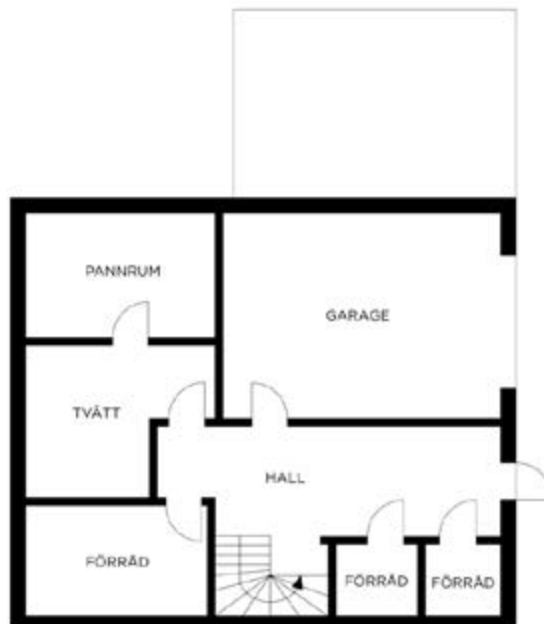
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

ÖVRE PLAN



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

KÄLLARPLAN



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



Jonas Troedsson

Fastighetsmäklare

jonas.troedsson@valvet.se

0709-56 16 16

Jag heter Jonas Troedsson och är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Valvet förmedlar unika bodrömmar med kustnära läge i nordvästra Skåne, Så har det varit sedan vi startade 1991 och så kommer det alltid att vara. På Valvet har alla mäklare ett eget fokusområde som vi är experter på och jag förmedlar uteslutande bostäder i Ängelholm och Båstad kommun. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela försäljningsprocessen 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 förutskattat 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 felen 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 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 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 återropa 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 återropa 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 försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991