
VALVET PRESENTERAR

VEJBYSLÄTTS STATIONSVÄG 50, VEJBYSTRAND



VALVET PRESENTERAR

VEJBYSLÄTTS STATIONSVÄG 50

Sött litet hus på landet med stor tomt och närhet till havet

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Vejby 14:24 & 14:30

Adress: Vejbyslätts stationsväg 50, 26655
Vejbystrand

Område: Vejbyslätt

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1926

Storlek: Boarea 85 m² och biarea 35 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 5 rum varav 2 sovrum.

Tomt: 3021 m²

Stor tomt där del är mer som en liten äng.
Resterande del är enklare trädgårdstomt
med gräsmatta. Baksidan och uteplatsen är
fint skyddad från både vind och insyn av stor
häck. Gårdsplan på framsidan

Tomtarean är fördelad på Vejby 14:24 (2006
kvm) och Vejby 14:30 (1015 kvm).

Slingan till jordvärmnen ligger nergrävd på
båda tomtarna.

Parkering: Enklare garage för en bil.

Gårdsplan med plats för flera bilar.

Uteplats: Upphöjt trädäck, läge sydöst.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och
avlopp. Finns kvar egen brunn som är
kopplad till vattenutkastare på uthuset.

Uppvärmning: Jordvärmepump IVT (-04)

BYGGNAD

Stomme: Trä

Fasad: Målad tegel och träpanel på
gavelspetsar

Tak: Eternit/papp

Fönster: Isolerglasfönster

Grund: Krypgrund

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: De två separata
fastigheterna Ängelholm Vejby 14:24
och 14:30 säljs tillsammans i ett paket.
Fastigheterna är samtaxerade.

Övriga byggnader: Uthus/gårdshus med
eternittak och korsvirkesfasad. Några nya och
några äldre fönster. Gjuten platta där golv i
inrett sovrum och badrum är isolerat och har
vattenburen golvvärme.
Entrén leder in till ett kombinerat förråd/
tvättstuga/pannrum med betonggolv,
tvättmaskin och torktumlare. Nyrenoverat
sovrum med parkettgolv och vattenburen
golvvärme och innanför sovrummet
finns nyrenoverat helkaklat badrum med
vattenburen golvvärme. Dusch med
glasväggar, vask och toalett. Fräsch och
rymlig bastu som fått nya lavar och nytt
bastuaggregat.

Garage med eternittak och korsvirkesfasad.

RENOVERINGAR

- Renovering av ett sovrum och badrum i
uthuset -21
- Dragit in kommunalt vatten och avlopp -21
- Dragit in fiber -21
- Nya isolerfönster i boningshus -12
- Jordvärmepump -04
- Installerat kamin -02
- Renoverat badrum boningshus -01
- Tillbyggt -72

INSKRIVNINGAR

Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm vejby
ga:1 ändamål: Vagar

Energideklaration: Utförd 2018-06-01

Energiklass: F

Energiprestanda: Energiförbrukning: 95
kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 148 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde 968
000 kr, mark 1 180 000 kr.

Värdeår: 1942

Inteckningar: Det finns 12 pantbrev uttagna
om sammanlagt 1 150 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 29 040 kr

V/A: 4 000 kr

Sotning: 300 kr

Renhållning: 2 525 kr

Försäkring: 4 045 kr

Driftkostnaderna är ca 39 910 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 10 074 (49 984) kr/år.

Elkostnad innefattar även

uppvärmningskostnader. Både

huvudbyggnad och uthus har varit uppvärmt.

Fastigheten har nyttjats som fritidshus men
även hyrts ut under delar av året.





VEJBYSLÄTTS STATIONSVÄG 50

Välkommen till detta söta lilla hus som ligger på en stor tomt i utkanten av pittoreska Vejbyslätt. En fantastisk plats för dig som vill bo lantligt och helt ostört, men ändå med närhet till kusten och de fina badstränderna kring Vejbystrand. Den generösa tomten är egentligen två separata fastigheter som säljs tillsammans, vilket öppnar upp för extra möjligheter.

Nuvarande ägare har haft detta som sitt sommarparadis med öppna vidder och åkerlandskapet som enda grannar. Huset är trivsamt och välhållt och fungerar lika väl som ett permanentboende, som komplement finns det även en fräsch gästlägenhet i det charmiga uthuset med korsvirkesfasad - perfekt för besökande vänner eller som uthyrningsmöjlighet. Effektivt uppvärmningssystem och andra bekvämligheter som kommunalt vatten/avlopp och fiber finns indraget. Fristående garage för en bil.

Vejbystrand med sina fina sandstränder och en trevlig småbåtshamn blomstrar som mest under sommarhalvåret men även den resterande delen av året det ett levande och trevligt samhälle. Området har ett fantastiskt läge på gränsen mellan Ängelholm och Bjärehalvön som båda bjuder på vacker natur med många spännande utflyktsmål. Vejbystrand har fin service i form av affär, skolor, bibliotek och bussförbindelser. Ängelholm är närmaste stad med goda tågförbindelser och flygplats.

En unik möjlighet att förvärva en rofylld oas med närhet till havet.

Entréplan

Entréhall

Entréhall med plankgolv. Trappa upp till övre plan.

Badrum

Helkaklat badrum med el-golvvärme. Dusch med glasväggar, handukstork, handfat och wc.

Vardagsrum

Stort härligt vardagsrum i vinkel som enkelt kan delas av till ytterligare ett sovrum. Plankgolv och synliga takbjälkar. Kamin och utgång till trädäcket på baksidan.

Matrum

Matrum med plankgolv och synliga takbjälkar.

Kök

Köket har nyare parkettgolv och inredningen är delvis ny, bl.a. nya luckor och nya bänkskivor. Rymligt skafferier och bra med plats för en matgrupp. Äldre köksfläkt, äldre spis, diskmaskin -22 och kombinerad kyl/frys i fullhöjd. I anslutning till köket finns liten hall med köksingång från gårdsplanen.

Övre plan

Allrum

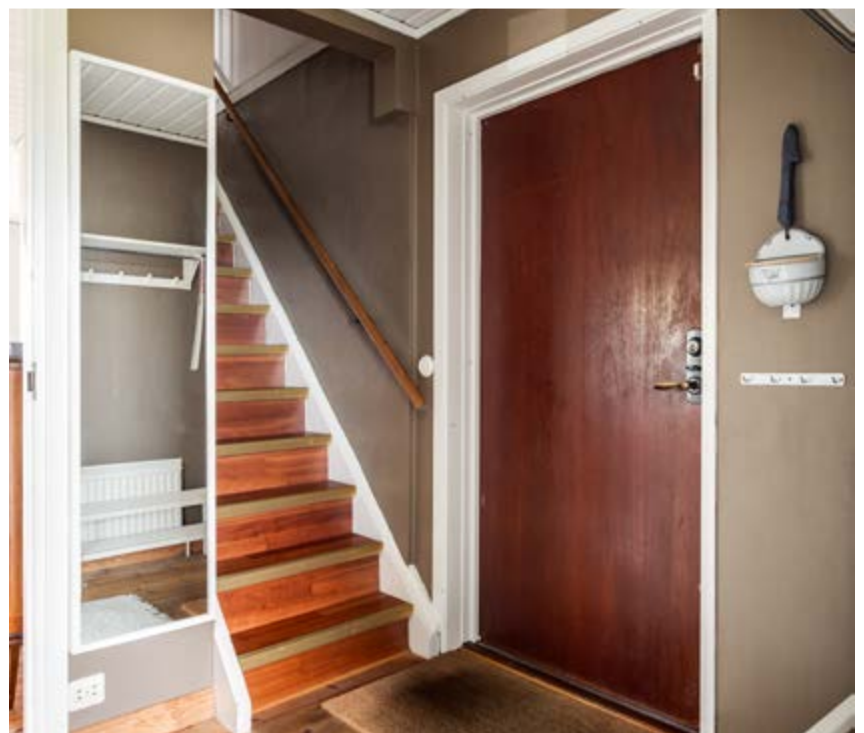
Allrum med snedtak och liten takkupa, laminatgolv.

Sovrum 1

Sovrum på gavel med snedtak och laminatgolv. Fin utsikt mot Hallandsåsen i norr.

Sovrum 2

Sovrum på gavel med snedtak och laminatgolv.







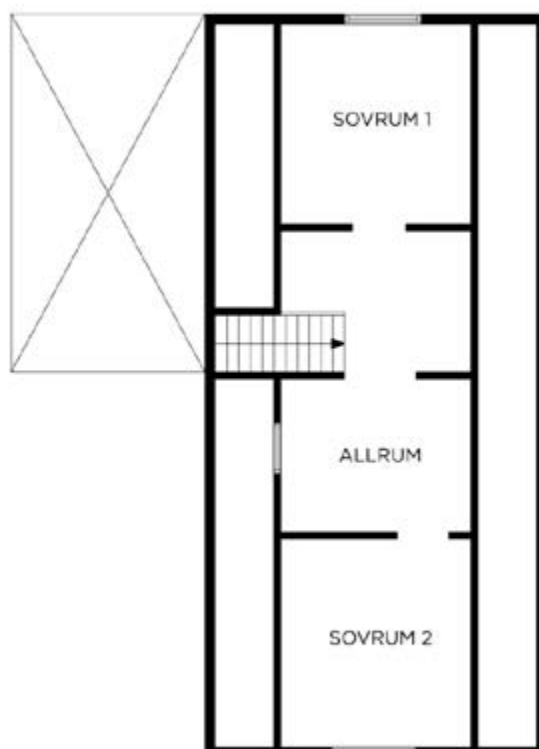


ENTRÉPLAN



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

ÖVRE PLAN



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



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 förutsättavid 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 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 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.

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 symptom 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 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. 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