
VALVET PRESENTERAR

VILOHEMSVÄGEN 1, VEJBYSTRAND



VALVET PRESENTERAR

VILOHEMSVÄGEN 1

Välskött enplan nära stranden

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Vejby 15:436
Adress: Vilohemsvägen 1, 26653 Vejbystrand
Område: Vejbystrand
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1985
Storlek: Boarea 144 m² och biarea 18 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 1104 m²
Anlagd villaträdgård kantad av stenmur mot gatan och uppvuxna träd. Stora gräsytor, flaggstång. Mindre friggebod/stuga med ett rum lagom stort för soffa eller säng.
Uppvärmd och går att vistas i året om. Bred stensatt/grusad uppfart med plats för flera bilar. Garage med direktaccess in till bostaden. Laddbox finns installerad.
Grusade gångar kring huset. Det finns en grävd brunn för trädgårdsbevattning. (Vedeldad badtunna ingår ej).
Uteplats: Stort trädäck i soligt sydvästläge intill hus och trädgård.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme, luftvärmepump, braskamin, golvvärme el i bad
Ägare: Lina Wickström och Magnus Wickström

BYGGNAD

Stomme: Trä
Fasad: Trä
Tak: Betong

Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 3-glas
Grund: Platta på mark
Ventilation: FTX
TV/Internet: Fiber

RENOVERINGAR

2010-2011: Invändig totalrenovering inkl badrum, gäst-WC och tvättstuga, ny elcentral
2010: Spång byggdes på hela vinden och utrymmet ovanför vardagsrummet gjordes tillgängligt för inspektion
2012: Ny trall på altan och nytt staket samt nya hängrännor längs altanen. Ny trall på veranda vid entrédörr.
2012: Trädgårdsanläggning
2012: Träfasad och grund ommålad
2023: Nytt kök och nya vitvaror
2023: Nya trägolv i kök och vardagsrum
2023: Nytt torkskåp
2023: Tapetsering och ommålning av kök, matplats och entréhall
2023: Nytt dubbelhandfat i badrum, nya kranar
2023: Ny luftvärmepump
2023: Nytt gnistskydd vid öppen spis i vardagsrum
2023: Nytt staket och grindar runt sopkärl, ny brevlåda
2023: Elektroniskt dörrlås entrédörr
2023: Installation av laddare till elbil
2023: Ommålning av ytterdörr
2025: Ny fjärrvärmeväxlare

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan (1995-08-08) Byggnadsplan (1968-05-03)

Energideklaration: Utförd 2025-07-23
Energiklass: E
Energiprestanda: Primärenergital: 132 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 114 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 814 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 651 000 kr, mark 1 163 000 kr.
Värdeår: 1990
Inteckningar: Det finns 6 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 195 450 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 19 944 kr
Hushållsström: 26 308 kr
V/A: 17 341 kr
Sotning: 925 kr
Renhållning: 4 097 kr
Driftkostnaderna är ca 68 615 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (78 689) kr/år.
I kostnaden för el ingår även laddning av elbil, ca 627 kwh. Både garage samt gäststuga är uppvärmt 12 månader om året till ca 22 grader. Önskar man sänka elförbrukningen kan man justera ner temperaturen i dessa utrymmen.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





VILOHEMSVÄGEN 1

Ett välplanerat och inflyttningsklart enplanshus med gångavstånd till stranden i omtäckta Vejbystrand. Huset har löpande renoverats och är i gott skick.

Bostaden erbjuder en öppen planlösning mellan kök, matplats och vardagsrum. Det finns tre till fyra sovrum, beroende på hur man väljer att disponera rummen, vilket ger flexibilitet för både familj och gäster.

Från köket finns utgång till en rymlig terrass i västerläge med sol under eftermiddagen och kvällen. Tomten är lättskött och rymmer även en mindre fristående stuga, som lämpar sig väl för övernattande gäster eller som extra utrymme.

Huset har ett vidbyggt garage med direkt ingång till bostaden. Laddbox finns installerad.

Lugnt och barnvänligt område med närhet till både natur och service. Fastigheten lämpar sig för både permanentboende och fritidsboende.

Hall

Entré med grå klinker på golvet och tapetserade väggar. Hatt och skohylla med plats för ytterkläder och skor.

Badrum

Helkaklat badrum renoverat 2010/2011. Vit dubbel tvättställskommod med vägghängt spegelskåp ovan. Badkar, wc samt dusch med glasvägg. Dörr från både hall och från sovrum 3.

Kök

Nyrenoverat och smakfullt kök från IKEA med vit skåpsinredning med bänkskiva i stenkompis. Köksö som naturlig samlingspunkt med plats för flera barstolar. Mysig sittbänk intill fönster mot trädgården. Kylskåp, spishäll, fläkt, diskmaskin samt microvågsugn. Kylskåp Miele, spishäll Electrolux, spisfläkt Siemens, Ugn (Dual Cook) Samsung, diskmaskin Asko. Vitt kakel på väggarna.

Trevlig matplats med fint ljusinsläpp från fönsterpartierna framför. Väggarna i kök och matplats är målade i ljusgrön samt med fondtapet i matchande färg. På golvet ligger nytt enstavs vitpigmenterad ekparkett.

Vardagsrum

Rummet ligger i husets vinkel och har en braskamin som värmer gott under de lite kallare månaderna på året. Plats för stor soffgrupp och tv. Här är väggarna målade i grått och golvet är samma enstavsparkett som i köket.

Sovrum 1

Sovrum med litet burspråk mot husets baksida. Trestavs ekparkettgolv samt gråmålade väggar med en fondvägg i rött. Inbyggda garderober.

Sovrum 2

Rummet ligger med fönster mot husets norrsida. Vitmålade väggar och trestavs ekparkett på golvet. Inbyggda garderober.

Sovrum 3

Ett lite större sovrum med plats för dubbelsäng. Garderober längs två väggar.

Trestavs ekparkett på golv och gråmålade väggar och en fondvägg med tapet.

Gästtoalett

Grå klinker på golv och vitmålade väggar. Tvättställ, spegel samt wc.

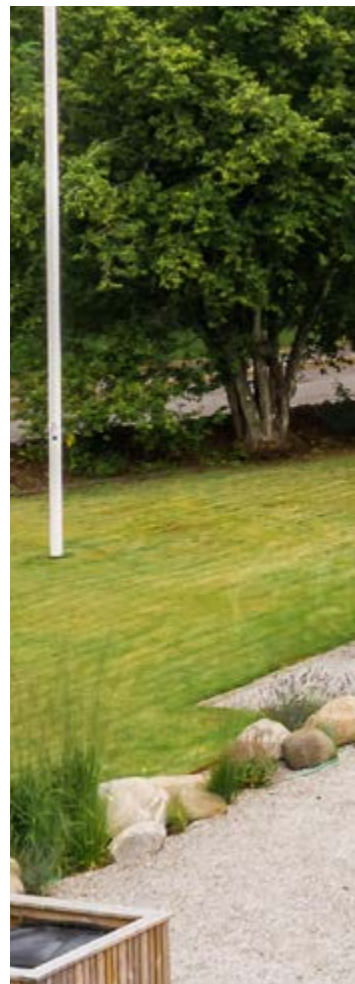
Tvättstuga

Med plastmatta på golv och målade väggar i grönt. Vit skåpsinredning med bra förvaring. Vask, tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, fjärrvärmecentral samt frysskåp (Samsung).

Sovrum 4/kontor/förråd

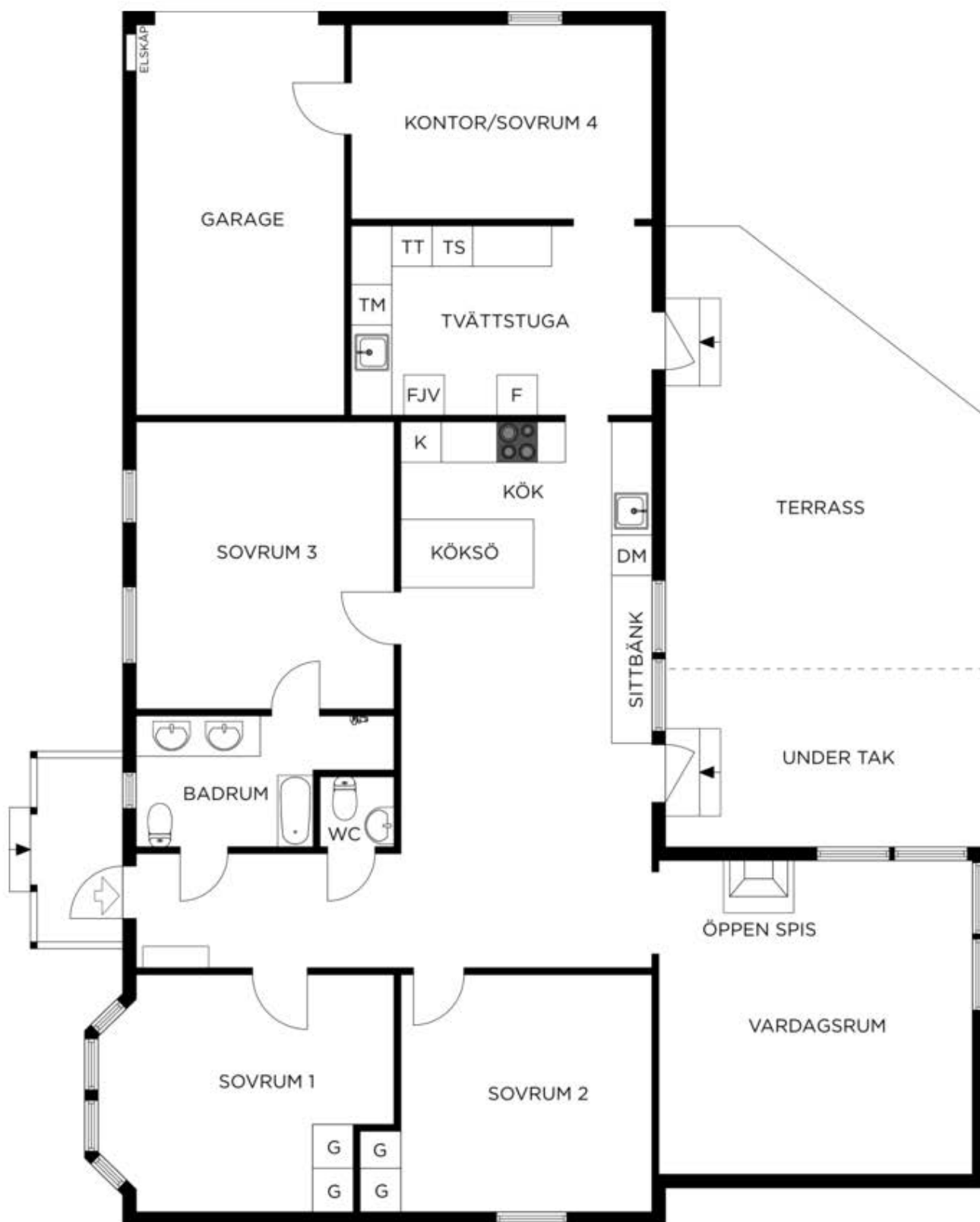
Ett mycket praktiskt extrarum som kan nyttjas som kontor, förråd eller som ett extra sovrum. Genom rummet kommer man ut till garaget. Väggarna är gråmålade och på golvet ligger trestavs ekparkett.











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



Fredrika Brunnström

Fastighetsmäklare/Partner

fredrika.brunnstrom@valvet.se

0723-60 16 16

Jag förmedlar bostäder i Ängelholms kommun och på Bjärehalvön. Jag älskar livet som fastighetsmäklare, är affärsmässig och har ett genuint intresse för andra människor. Varje kund är unik och likaså varje hem, därför gäller det att vara öppen och aldrig sluta att utvecklas. Jag strävar mot att alltid leverera högsta kvalitet i alla led. Det kräver tid och engagemang och att ständigt ligga i framkant. Jag behandlar varje försäljning som om det gällde min egen.

Jag har erfarenhet av försäljning och service i olika branscher. Jag är utbildad fastighetsmäklare samt har en kandidatexamen i affärsjuridik från Lunds universitet.

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