

---

VALVET PRESENTERAR

FALKVÄGEN 1, VEJBYSTRAND



VALVET PRESENTERAR

## FALKVÄGEN 1

På kort promenad från havet och sandstranden ligger denna vackra 20-talsvilla i mysiga Vejbystrand. Vejbystrand har ett fantastiskt läge i gränsen mellan Ängelholm och Bjärehalvön som bjuder på vacker natur och många fina utflyktsmål och upplevelser.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Vejby 163:1

**Adress:** Falkvägen 1, 26653 Vejbystrand

**Område:** Vejbystrand

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.72

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1928

**Storlek:** Boarea 207 m<sup>2</sup> och biarea 135 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt uppmätning. Enligt taxeringsinformationen är boarean 200 kvm + Studio i sidobyggnad om 45 kvm.

**Antal rum:** 8 rum varav 5 sovrum.

**Tomt:** 1313 m<sup>2</sup>

**Vatten/avlopp:** Kommunalt

**Uppvärmning:** Jordvärme (dec 2002), vattenburet system. Öppen spis, Dir. el ov.

### BYGGNAD

**Stomme:** Tegel

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Puts

**Tak:** Betongpannor

**Utvändigt plåtarbete:** Lackerad plåt

**Fönster:** 2-glas kopplade samt 3-glas isolerglas

**Grund:** Källare

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber

**Övriga byggnader:** Rymlig, professionell musikstudio om 45 kvm, isolerad och uppvärmd. Förberett med vatten och avlopp för den som önskar inreda den som gästhus. Tidigare var byggnaden ett dubbelgarage. För den som önskar garage kan man enkelt återställa det igen.

### RENOVERINGAR

2011: Garaget byggdes om till musikstudio, inkl badrum (avlopp draget), målade om samtliga väggar på entréplan och övervåning

2012: Trädäcket byggdes, samtliga fönster skrapades och målades.

2013: Pergolan byggdes, taktvätt och byte av trasiga pannor och svartlackerades.

2015: Byggde extra sovrum övervåningen (tidigare allrum).

2019: Köket totalrenoverades (golv, vitvaror, fläkt, inredning etc)

2020: Ny varmvattenberedare.

2021: Hela fasaden puts och målad.

2023: Muren ommålad

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Ändring Av Detaljplan (1995-08-08) Byggnadsplan (1947-04-08)

**Energideklaration:** Utförd 2023-10-16

**Energiklass:** B

**Energiprestanda:** Primärenergital: 63 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 32 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 3 544 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2 550 000 kr, mark 994 000 kr.

**Värdeår:** 1929

**Inteckningar:** Det finns 1 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 700 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 48 710 kr

**V/A:** 7 298 kr

**Sotning:** 551 kr

**Renhållning:** 5 139 kr

Driftkostnaderna är ca 61 698 kr/år.

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 287 (70 985) kr/år.

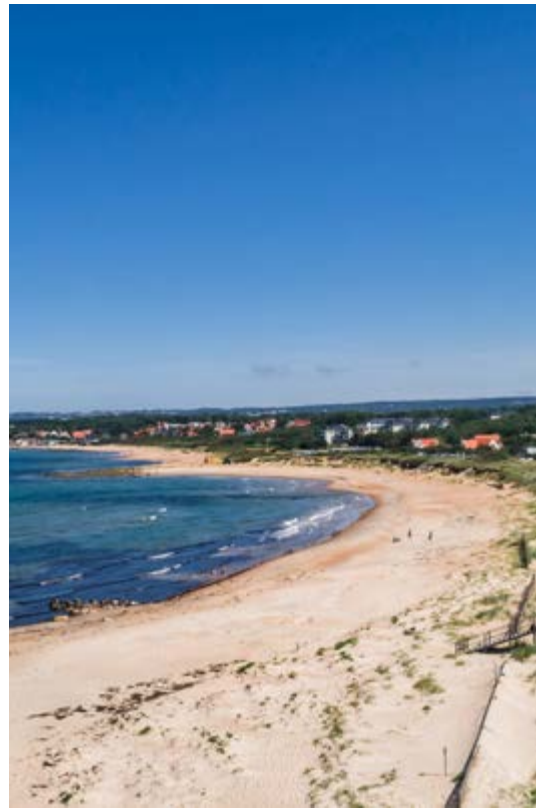
I uppvärmningskostnaden ingår även kostnaden för hushållselen.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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









## FALKVÄGEN 1

---

På kort promenad från havet och sandstranden ligger denna vackra 20-talsvilla i mysiga Vejbystrand. Villan är en gedigen stenvilla och här finns gott om plats för den stora familjen. 1920-talets rena linjer och vackra symmetri gör sig gällande såväl interiört som exteriört. Generös takhöjd med spröjsade fönster, takstuckaturer och vackra vitlaserade trägolv är bara några av de kvalitéer denna villa har att erbjuda.

Interiören bjuder på en varm och hemtrevlig atmosfär med flera stora sällskapsutrymmen. Det härliga orangeriet med sitt vackra handslagna terracottagolv fullkomligt badar i ljus och förlänger sommarsäsongen till långt in på senhösten.

Ovanvåningen bjuder på fem rymliga sovrum, ett stort badrum samt en takterrass i sydvästläge. Källare under hela huset med tvättstuga och stora förvaringsutrymmen

På tomten finns även ett dubbelgarage som är ombyggt till en professionell musikstudio om 45 kvm (uppvärmd och vinterbonad).

Denna är förberedd med vatten och avlopp så att den enkelt kan byggas om till gästhus för den som önskar. Stor muromgärdad hörntomt med gruslagd garageuppfart med plats för många bilar. I söder breder ett stort trädäck ut sig med matplats under pergola. Vackra rabatter och planteringar runt huset anlagda av trädgårdsdesigner.

I Vejbystrand är naturen nära. Badrocksavstånd ner till underbar sandstrand, som är det givna valet vid morgon och kvällsdoppet. Den lilla småbåtshamnen når du på endast en kort promenad från huset. Likaså Vejbystrands lilla centrum. Vackra vandringsleder sträcker sig utmed kustbandet. I Vejbystrand finns två grundskolor och flera förskolor. Ängelholm som närmsta stad och dess flygplats ligger bara 15 minuter bort med bil. Pågatågstation på 15 min cykelväg från huset med förbindelse till såväl Malmö, Köpenhamn och Göteborg.

### Entréplan

Entréhall med klinkergolv. Hatt hylla och två garderobers. Gästtoalett med klinkergolv och målade väggar. Toalett och handfat. Dubbeldörrar öppnar upp mot det stora luftiga vardagsrummet som sträcker sig utmed hela villans västra fasad och har golv i vitlaserad furu. Trappan upp till ovanvåningen med dess platsbyggda bokhylla fungerar som en naturlig rumsavskiljare i mitten av rummet och delar upp rummet i två avdelningar. Vardagsrumsdelen vänder sig i sydväst och har glasade spröjsade altandörrar med fransk balkong. Murad öppen spis med kassett värmer skapar hemtrevnad och värmer gott kalla vinterdagar. Dubbeldörrar

öppnar upp mot matsalsrummet som även det har vitlaserat furugolv. I anslutning till matsalsrummet ligger det vidbyggda orangeriet. Ett underbart sommarrum som fullkomligt badar i ljus. Vackert handslaget terracottagolv och putsade vita väggar. Stora glaspartier med dubbeldörrar öppnar upp mot det generösa trädäcket och dess pergola.

I anslutning till matsalsrummet ligger ett underbart renoverat kök i klassisk stil. Köket totalrenoverades 2019 med golv i vitpigmenterad enstavs ekparkett och köksinredning samt vitvaror från IKEA. Köket bjuder på gott om förvaring och rejäla arbetsytor. Den stora köksön med sittplatser och skåpförvaring, blir den naturliga samlingspunkten och är perfekt att duka upp för buffé på fester. Vit köksinredning som följer husets 20-talsstil med tåliga bänkskivor i grå granit.

80 cm bred induktionshäll och frihängande fläkt i rostfritt. Två vaskar, helintegrerad diskmaskin, två st. kyl/frys. Inbyggnads ugn och micro i bekväm arbetshöjd. Platsbyggd sittplats i köket. Stora spröjsade fönster. Köksentré med utgång till trädgården. I anslutning till köket ligger matsalsrummet. Vitlaserat furugolv.

### Ovanvåning

En svängd trätrappa leder upp från vardagsrummet till ovanvåningen. Hela ovanvåningen har charmiga vitmålade plankgolv. Till vänster ligger ett sovrum med vitmålade väggar och fönster mot skogspartiet i norr. Master bedroom (sovrum 2) har två fönster i kupa och stor



garderobsvägg. Sovrum 3 har även det fönster i kupa och fransk balkong i västerläge. Sovrum 4 har gråmålade väggar och fönster ut mot takterrassen i söder. Sovrum 5 har även det fönster ut mot takterrassen. Den stora takterrassen nås från hallen och vänder sig i soligt sydvästläge. Terrassen omgärdas av räcken i klarglas. Rymligt, helkaklat badrum med elburen golvvärme. Badrummet rymmer både dusch och nedsänkt hörnbadkar. Dubbla handfat med underskåp. Toalett.

#### Källarplan

Rymlig källare under hela huset med 1,90 i takhöjd. Källaren nås via nedgång från köket samt källarnedgång utifrån. Tvättstuga med tvättmaskin (Miele 2023) och torktumlare (Electrolux 2018). Vask.

Pannrum. Här står jordvärmeanläggningen samt varmvattenberedaren och elcentralen. Tre stora förrådsrum/hobbyrum samt en möblerbar hall.

#### Musikstudio/gästhus

Fristående professionellt byggd Eora ljud-inmätt musikproduktions-studio som är akustiskt arkitektritad. Studion har en takhöjd på ca 4 m. (Detta är det gamla dubbelgaraget som byggts om). Studion är dessutom förberedd med VA för kök och badrum, så för den som önskar går det enkelt att inreda till ett gästhus eller hemmakontor.

























# 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 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.

## 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.

### LINDA WAHLBERG

Fastighetsmäklare

0708-61 16 16

[linda.wahlberg@valvet.se](mailto:linda.wahlberg@valvet.se)

[valvet.se](http://valvet.se)





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991