

---

VALVET PRESENTERAR

KÄRLEKSSTIGEN 11, SKÄLDERVIKEN



VALVET PRESENTERAR

## KÄRLEKSSTIGEN 11

Spatiös sutterängvillan med fantastisk havsutsikt

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Jungmannen 3  
**Adress:** Kärleksstigen 11, 26260 Ängelholm  
**Område:** Skälderviken  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 1969  
**Storlek:** Boarea 346 m<sup>2</sup> och biarea 113 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt uppmätning  
**Antal rum:** 10 rum varav 3 sovrum.  
**Tomt:** 1067 m<sup>2</sup>  
Anlagd, terrasserad trädgård. Stenlagda gångar och altan i sydväst.  
Utomhusbelysning.  
**Parkering:** Nyanlagd grusad uppfart med plats för flera bilar. Garage med bra förvaringsutrymme.  
**Uteplats:** Terrassen är hemmets "vardagsrum" på sommarhalvåret och har ett perfekt solläge från morgon till långt in på kvällen. Härifrån beskådar du havets fantastiska skiftningar året om.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt  
**Uppvärmning:** Luftvärmepump, direkt el, kakelugn, öppen spis m. kassett  
**Ägare:** Sven Johan Kristofer Karlsson och Johanna Linda Linnéa Nilsson

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Mexitegel  
**Tak:** Betongpannor  
**Utvändigt plåtarbete:** Målad plåt  
**Fönster:** 3-glas (Några få tvåglas kvar).

**Grundmur:** Betong  
**Grund:** Platta på mark  
**Ventilation:** Självdrag  
**TV/Internet:** Fiber  
**Övriga byggnader:** Fristående garage med vidbyggt förråd.

### RENOVERINGAR

Se bifogad renoveringslista under dokument.  
Renovering av tidigare ägare:  
Hela huset genomgår en stor renovering 1989/1990. Därefter är det löpande underhållet. Nytt tak samt ny plåtning och nya hängrännor och stuprör 2014. Alla vatten och avloppsrör relinade 2017. Nya självrengörande fönster i kupa på ovanvåningen samt i uterummet. 2019 Nya markiser på hela söderfasaden.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Ändring Av Detaljplan (1997-06-16) Stadsplan (1977-09-05)  
Tomtindelning (1974-08-27) Stadsplan (1964-12-15) Stadsplan (1958-03-14)  
**Energideklaration:** Utförd 2023-11-22  
**Energiklass:** C  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 80 kWh/m<sup>2</sup> per år.  
Energiförbrukning: 41 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 4 428 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 3 208 000 kr, mark 1 220 000 kr.

**Värdeår:** 1969  
**Inteckningar:** Det finns 14 pantbrev uttagna om sammanlagt 5 942 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 27 815 kr  
**V/A:** 7 200 kr  
**Sotning:** 350 kr  
**Renhållning:** 3 895 kr  
Driftkostnaderna är ca 39 260 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (48 785) kr/år.  
I uppvärmningskostnaden ingår även kostnaden för hushållselen.  
Uppvärmningskostnaden är baserad på en schablonkostnad på 1,50 kr/kwh.

### ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## KÄRLEKSSTIGEN 11

---

Sätt nyckeln i denna unika suterrängvilla på högt fritt läge med fantastisk utsikt över Skälderviken och småbåtshamnen. Den rymliga villan har flera tydliga kvaliteter från 60-talet och funktionalismens formspråk. De raka linjerna och stora fönsterpartierna ger byggnaden ett horisontellt uttryck som förstärks av den stora terrassen om 50 kvm som löper så gott som utmed hela husets söderfasad. En magisk plats optimal för avkoppling och festligheter när solen sakta sträcker sig ner mot horisonten.

Med sina väldisponerade kvadratmeter och sitt enastående läge är detta ett hem för den riktiga livsnjutaren. Hemmet bjuder på ett bekvämt boende med generöst ljusinsläpp och stora öppna sällskapsrum med plats för många. Här erbjuds både plats för den växande familjen och för hemmakontor. De senaste åren har bostaden genomgått flera förbättrande renoveringar med bland annat en ny gästlägenhet med separat entré, perfekt för uthyrning eller för bekväm gästfrihet. Generöst uterum och insynsskyddad trädgård med havsutsikt. Spatsera ner den korta lilla biten till badstranden för dagens första dopp eller åt något gott på en av de närliggande restaurangerna inom gångavstånd. Här bor du på riktigt guldäge- året om!

### Entréplan

#### Hall och vardagsrum

Hall med fin siktlinje mot terrassen och ett stort öppet sällskapsrum med en hänförande havsutsikt. I fil med allrummet ligger ett stort matsalsrum med stora panoramafönster. Kakelugn. Vitmålade väggar och nytt

ekparkettgolv.

#### Gästtoalett

Charmig gästtoalett med mönstrat kakel och klinker och väggar klädda med träpanel. Äldre kommod med tvättställ i porslin.

#### Kök

Separat kök med möjlighet att öppna upp mot matsalsrummet för den som önskar en mer öppen planlösning. Köket har äldre skåpsinredning men har fått nya luckor 2016. Även modern uppdatering med nytt kakel och bänkskivor 2023. Maskinell utrustning: Spis/ugn från Electrolux, Fläkt utbytt 2023, Diskmaskin från Siemens, Kyl/frys från Cylinda, Vinkyl från Hoover. Ett skafferiskåp och ett städskåp.

#### Master bedroom en suite

Rummet ligger som i en egen svit i husets östra del. Stort sovrum som även det har havsutsikt. I direkt anslutning till sovrummet ligger en walk in closet. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger ekparkett. Nyrenoverat lyxigt badrum med stora kakel/klinkerplattor, dusch med glasvägg, wc, dubbelkommod och stor spegel.

### Övre plan

#### Allrum

Ljust, rymligt allrum med stort fönsterparti i kupa med ny markis. Grönmalade väggar och ljus heltäckningsmatta på golvet. Platsbyggda garderober i stödbensväggarna med gott om förvaring.

#### Sovrum 2 & 3

I husets västra gavel ligger ett stort sovrum som går att dela av till två för den som önskar fler rum. I den östra delen ligger det andra sovrummet.

#### Badrum

Helkaklat badrum med dusch, ny tvättställskommod och ny toalettstol.

#### Suterrängvåning

#### Allrum/kontor

Utrymme för kontor eller som ett extra allrum med tv. Klinker på golvet. Förrådsutrymme med mat/vinkällare.

#### Inglasat uterum

Stora dubbeldörrar öppnar upp mot ett inglasat uterum om ca 50 kvm med infravärme. Nyare glaspartier med självrengörande glas där stora skjutpartier öppnar upp mot den anlagda trädgården i söder. Även härifrån har man fin havsutsikt.

#### Badrum/relaxrum

Generöst helkaklat badrum som rymmer en stor nybyggd bastu (2017), dusch. Ny toalettstol och ny kommod.

#### Tvättstuga

Helkaklad tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare från Cylinda.

Varmvattenberedare från Nibe

#### Gästlägenhet

Nyrenoverad och ombyggd gästlägenhet, isolerat och uppvärmt som nås utifrån (dörr från allrum/kontor går att öppna upp om man önskar). Perfekt för tonåringen, gäster

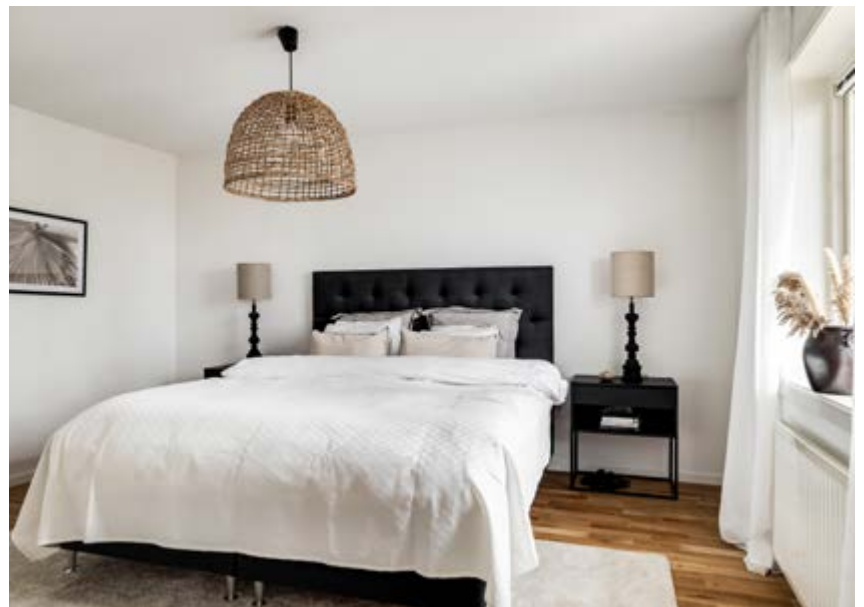


eller för uthyrning permanent eller under några veckor om året, för en fin extrainkomst. Nytt parkettgolv och renoverade ytskikt. Möjlighet att inreda med kök och badrum, förberett med vatten och avlopp. Öppen spis med värmekassett.















# 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.

### FREDRIKA BRUNNSTRÖM

Fastighetsmäklare

0723-60 16 16

fredrika.brunnstrom@valvet.se

valvet.se



Valvet



PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991