

---

VALVET PRESENTERAR

LANDSHÖVDINGEVÄGEN 18, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## LANDSHÖVDINGEVÄGEN 18

Elegant 50-talsvilla med originaldetaljer

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Vildanden 2  
**Adress:** Landshövdingevägen 18, 26252  
Ängelholm  
**Område:** Centrum  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 1950  
**Storlek:** Boarea 188 m<sup>2</sup> och biarea 135 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 7 rum varav 5 sovrum.  
**Tomt:** 1421 m<sup>2</sup>  
Uppvuxen trädgårdstomt som vänder sig i  
soligt sydvästläge. Insynsskyddat från  
grannar. Stort ekträd, perenner,  
rhododendronbuskar och liten äldre damm.  
**Parkering:** Grusad uppfart med plats för  
flera bilar. Garage.  
**Uteplats:** Terrass i Öländsk kalksten på  
trädgårdssidan.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten,  
Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Fjärrvärme, öppen spis,  
elslinga bad  
**Ägare:** Nils-Göran Gisslén och Maria Gisslén

### BYGGNAD

**Stomme:** Lättbetong (Siporex)  
**Bjälklag:** Betong  
**Fasad:** Tegel  
**Tak:** Taktegel  
**Utvändigt plåtarbete:** Plåt  
**Fönster:** 3-glasfönster isoler, några 2-glas  
**Grund:** Källare  
**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber

**Övrigt, byggnad:** Fastigheten är  
förbesiktigad. Protokoll fås i samband med  
visning. Fastigheten säljes med  
friskrivningsklausul då säljarna är äldre.

Tillträde gärna 1 september eller enligt ö.k.

### RENOVERINGAR

2023 - planterat häck mot gatan för  
insynsskydd.  
2018 - Lagt glasbetongblock på terrass mot  
källarfönster. Balkong.  
2014 - Murade gavelpannor och  
murbruksförbättring.  
2009 - nytt badrum övre plan. Byte av  
kallvattenrör.  
1998-2015 byte av de flesta fönstren.  
1998 - dränering.  
1991 - nytt tak garage och justering tak  
entré. Nytt kök.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Tomtindelning  
Stadsplan Stadsplan Stadsplan Stadsplan  
**Energideklaration:** Utförd 2014-07-10  
**Energiklass:** E  
**Energiprestanda:** Energiförbrukning: 138  
kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 2 979 000 kr (fastställt  
avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2  
015 000 kr, mark 964 000 kr.  
**Värdeår:** 1950  
**Inteckningar:** Det finns 1 pantbrev uttagna

om sammanlagt 380 000 kr.

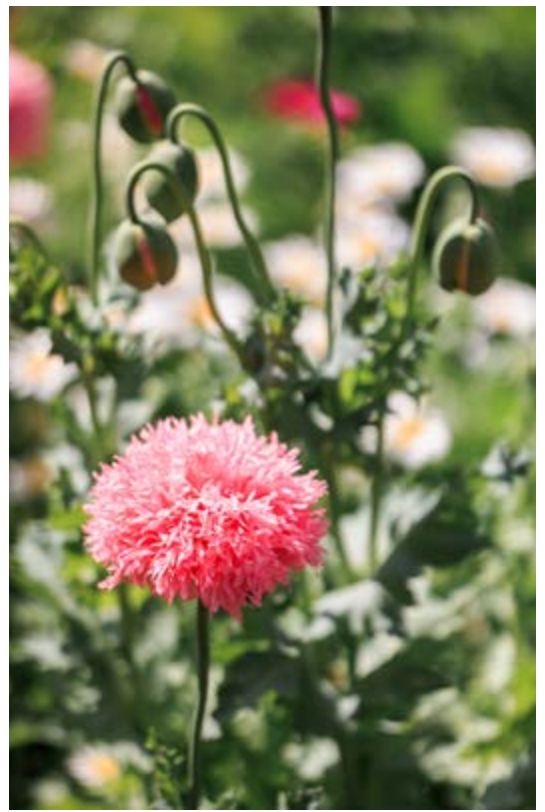
### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 38 563 kr  
**V/A:** 6 723 kr  
**Sotning:** 250 kr  
**Renhållning:** 4 848 kr  
Driftkostnaderna är ca 50 384 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 9 525 (59 909) kr/år.  
I kostnaden för el ingår även kostnad för  
uppvärmning

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## LANDSHÖVDINGEVÄGEN 18

---

På centrumnära och attraktivt läge ligger förstklassiga "Engelska villan" med stor insynsskyddad trädgård. Huset är ett gediget stenhus med fina attribut som en vacker tegelfasad, stavlimmad fiskbensparkett, pampig öppen spis och en majestätisk inomhustrappa. Villan är ritad av Charles Elmström som var en flitigt anlita arkitekt i NV-Skåne under början och mitten av förra seklet. Hans verk finns att skåda på ett flertal av stans finare adresser. Huset är rymligt med ljusa sällskapsrum och erbjuder upp till sex sovrum för den som önskar. Bra uppvärmningssystem via fjärrvärme. Trädgården är grön och lummig med mycket blommande perenner och pampigt ekträd. Uteplats i läcker ölandskalksten med många soltimmar. Här bor man nära Vattnets hus och en kort promenad bort ligger Ängelholms fina stadskärna.

### Entréplan

#### Hall & gästtoalett

Huvudentré med plats för avhängning av ytterkläder. Tidstypiskt klinker på golvet. Intill ligger liten klädskåp och en gästtoalett med wc och tvättställ. Vidare in i bostaden ligger den pampiga hallen med den otroligt vackra trappan som leder upp till det övre planet. I entrén ligger fiskbensparkett på golvet och väggarna är vitmålade. Fint blyinfattat fönster mot gatan.

#### Vardagsrum/matsal

Luftigt och ljust vardagsrum i vinkel med vardagsrumsdel samt matsalsdel. Murad öppen spis med kassett. Altandörr mot

trädgårdssidan. Platsbyggt bokhylla vid matsalen. Fiskbensparkett och vitmålade väggar.

#### Kök

Kök med matplats. Altandörr till terrass. Köksinredning med skåplockor i ek. Laminatbänkskiva. Ugn med spis, fläkt, diskmaskin, kyl och frys (dismaskin och frys är äldre och sjunger på sista refrängen). Plastmatta på golv och ljusa väggar. Ingång till köksentré (används ej) med liten hall och klädskåp.

#### Sovrum 1

Praktiskt sovrum/kontor/gästrum på entréplan. Fiskbensparkett och vita väggar. Ingång till köksentré.

#### Övre plan

#### Sovrum 2-5

På det övre planet ligger fyra stycken bra sovrum. Ett av rummen ligger tillsammans ytterligare ett litet rum lämpligt för walk in closet eller för att dela av till ytterligare ett sovrum för den som önskar. Garderober och klädskåp i några av rummen. Sovrummen har laminatgolv och vita väggar. Hallen vid trappan har vackert stavparkett i ek och garderober längs väggen. Trappa upp till funktionell inredd vind med heltäckningsmatta.

#### Badrum

Helkaklat badrum med badkar. Tvättställskommod med förvaring, spegel med hylla. Wc.

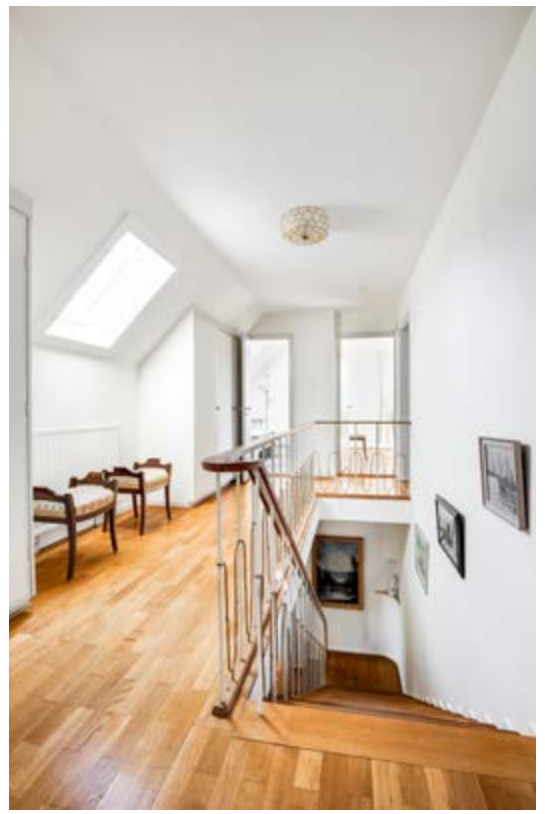
#### Källarplan

Rejäl brukskällare med förvaringsutrymmen, verkstad, matkällare, dusch, toalett och tvättstuga.











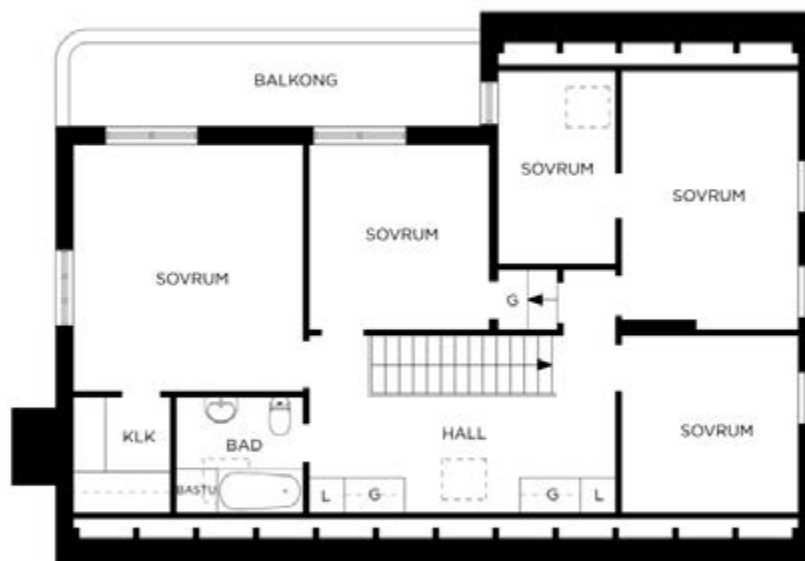


## ENTRÉPLAN



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

## ÖVRE PLAN



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

# 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 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.

## 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





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991