

---

VALVET PRESENTERAR

DANIELSLUNDSGATAN 51A, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## DANIELSLUNDSGATAN 51A

Utsiktsvilla i ett plan vid Rönne å

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Luntertun 1:114

**Adress:** Danielslundsgatan 51A, 26265  
Ängelholm

**Område:** Luntertun

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1986

**Storlek:** Boarea 135 m<sup>2</sup> och biarea 20 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 4 rum varav 3 sovrum.

**Tomt:** 1004 m<sup>2</sup>

**Parkering:** Dubbelcarport

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten,

Kommunalt avlopp.

**Uppvärmning:** Fjärrvärme, luftvärmepump,  
öppen spis

**Ägare:** Britt Karin Monika Berg

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Träpanel

**Tak:** Betongpannor

**Utvändigt plåtarbete:** Målad plåt

**Fönster:** 3-glas

**Grundmur:** Betong

**Grund:** Krypgrund

**Ventilation:** Mekanisk frånluft

**TV/Internet:** ADSL (Fiber ligger i tomtgräns  
intill stenmur mot å-sidan)

**Övrigt, byggnad:** Till markisen ingår en  
"partytältsanordning" som man kopplar på  
markisen vid dåligt väder.

### RENOVERINGAR

1998 renoverades huset interiört.

Planlösningen ändrades, nytt kök, renovering  
av badrum. Installation av öppen spis. Nya  
golv och ommålning av väggar och tak.

Gråstensmur byggdes och alla gångar och  
stensättningar anlades. Anläggning av  
trädgård. Ombyggnation av carport.

Därefter löpande underhåll och ommålning  
av fasad.

2021: Ny luft/luft värmepump (även för AC)

### INSKRIVNINGAR

**Rättigheter Förmån:** Förmån:

Officialservitut Väg, 1182-296.2

**Rättigheter Last:** Last: Avtalservitut Kabel,

11-IM5-72/6479.1

Last: Officialservitut Vatten-Och

Avloppsledning, 1182-296.1

**Inskrivna servitut och övriga gravationer:**

Avtalservitut Kabel

**Planbestämmelser:** Ändring Av Detaljplan

(1992-10-20) Byggnadsplan (1970-10-16)

Fornlämning (1 st)

**Energideklaration:** Utförd 2022-08-31

**Energiklass:** D

**Energiprestanda:** Primärenergital: 99 kWh/  
m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 95 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 3 018 000 kr (fastställt  
avseende år 2021) varav byggnadsvärde 1

938 000 kr, mark 1 080 000 kr.

**Värdeår:** 1986

**Inteckningar:** Det finns 6 pantbrev uttagna  
om sammanlagt 1 268 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 12 138 kr

**Hushållsström:** 20 505 kr

**V/A:** 6 335 kr

**Renhållning:** 3 895 kr

**Försäkring:** 5 445 kr

**Övrigt:** 250 kr

Driftkostnaderna är ca 48 568 kr/år.

Utöver driftskostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 9 525 (58 093) kr/år.

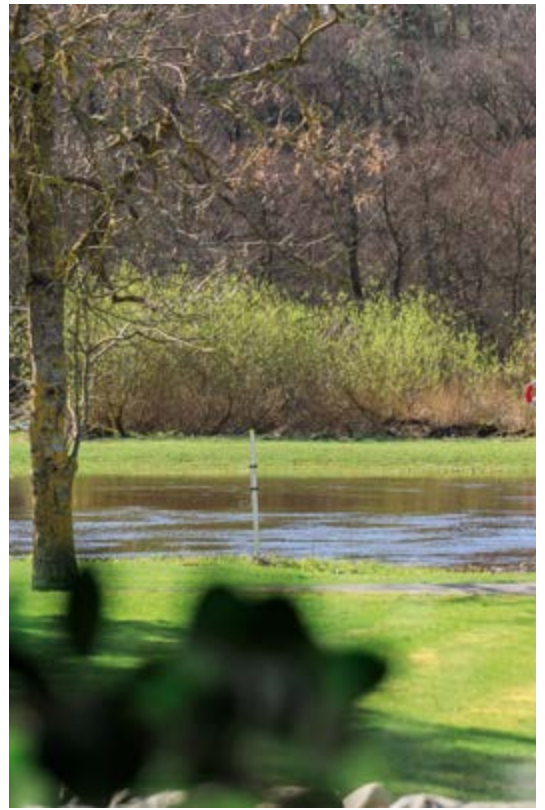
Posten "övrigt" avser den årliga kostnaden  
för bryggan.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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









## DANIELSLUNDSGATAN 51A

På lugnt, rofyllt läge som gränsar till grönområde, utsikt över Rönneå och med Havsbadens skog som en grön fond på andra sidan ån, ligger denna välskötta ensplansvilla. Underbar trädgård med stort trädäck som breder ut sig i soligt söderläge där man kan njuta av Rönneå och dess trevliga båtliv. En privat brygga (på kommunens mark) tillhör fastigheten.

Välgenomtänkt och funktionell planlösning där husets hjärta utgörs av det centralt placerade vardagsrummet och det rymliga köket. Vardagsrummet rymmer såväl soffgrupp som matsalsbord och har en murad öppen spis med kassett. Utgång till trädäcket i söderläge med terrassmarkis. Köket är ljukt och luftigt och har även det plats för en stor matplats. De stora, lågt sittande fönsterna bjuder på usikt över Rönneå även från detta rum.

I övrigt finns det tre sovrum, gästtoalett, ett badrum med både badkar, dusch och bastu samt en rejäl tvättstuga och separat groventré.

Den mysiga trädgården är anlagd för att vara lättskött och är en riktig oas med vacker kvällsbeslysning. En gräsmatta breder ut sig runt huset och här finns flera omsorgsfullt anlagda planteringar som skapar fina rumsbildningar. En gråstensmur gränsar till grönområdet och cykelstigen i söder och en grind i muren leder ner till bryggan som ligger nedanför huset. Stenlagda gåingar och uppfart. Dubbelcarport med vidbyggt förråd.

Ett mycket välbyggt enplanshus med ypperligt läge mellan centrum och havet.

Goda kommunikationer där cykelstigen som går förbi huset tar dig till såväl småbåtshamnen och stranden som in till Ängelholms centrum. Busshållsplats strax utanför huset.

### Entréhall

Välkomnande entréhall med fin siktlinje genom huset ut mot trädgården och Rönneå. Tåligt, ljust klinkergolv innanför entrén samt parkettgolv.

### Vardagsrum

Vardagsrummet är ljukt och luftigt och rymmer såväl soffgrupp som matsalsbord. En murad öppen spis med kassett värmer gott kalla vinterdagar och skapar en mysig stämning. Tre fönster samt utgång till trädäcket i söderläge. Stor terrassmarkis. Golv i ekparkett.

### Kök

Rymligt kök med stor matplats. Stora, lågt sittande fönster bjuder på en vacker utsikt mot Rönneå även när du sitter till bords. Köksinredning med luckor i massiv körsbär, bänkskivor i granit och golv i körsbärsparkett. Kyl (Elvita, 2023), Induktionshäll (Schott ca 2014), diskmaskin (Miele), inbyggnadsugn och inbyggnadsmicro (båda från Husqvarna). (Extra kyl/frys i groventrén samt ytterligare frys och en kyl/frys i det utvändiga förrådet).

### Master bedroom

Golv i askparkett, målade väggar och fönster i öster. Tre garderober infällda i vägg.

### Sovrum 2

Detta sovrum ligger direkt till vänster innanför entrén. Ljus heltäckningsmatta och målade väggar. Fönster mot entrésidan i norr. Tre garderober infällda i vägg.

### Gästtoalett

Gästtoalett i anslutning till master bedroom och sovrum 2. Lackerat trägolv, målade väggar och fondtapet. Tvättställskommod, spegel med belysning och toalett.

### Sovrum 3

Detta sovrum ligger till höger i entréhallen. Ljus heltäckningsmatta och målade väggar. Fönster mot entrésidan i norr. Skjutdörrsgarderob med vita släta dörrar.

### Badrum med bastu

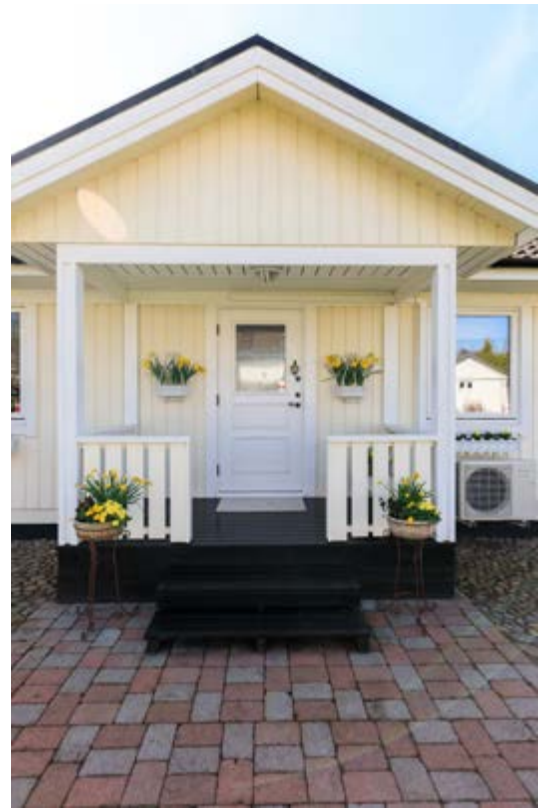
Golv i blå mosaik och vitmålade väggar. Dusch med glasdörrar och mosaik på vägg. Tvättställskommod i körsbär och spegelskåp med belysning. toalett och badkar. Elektrisk handdukstork. Bastu (aggregat är borttaget).

### Tvättstuga

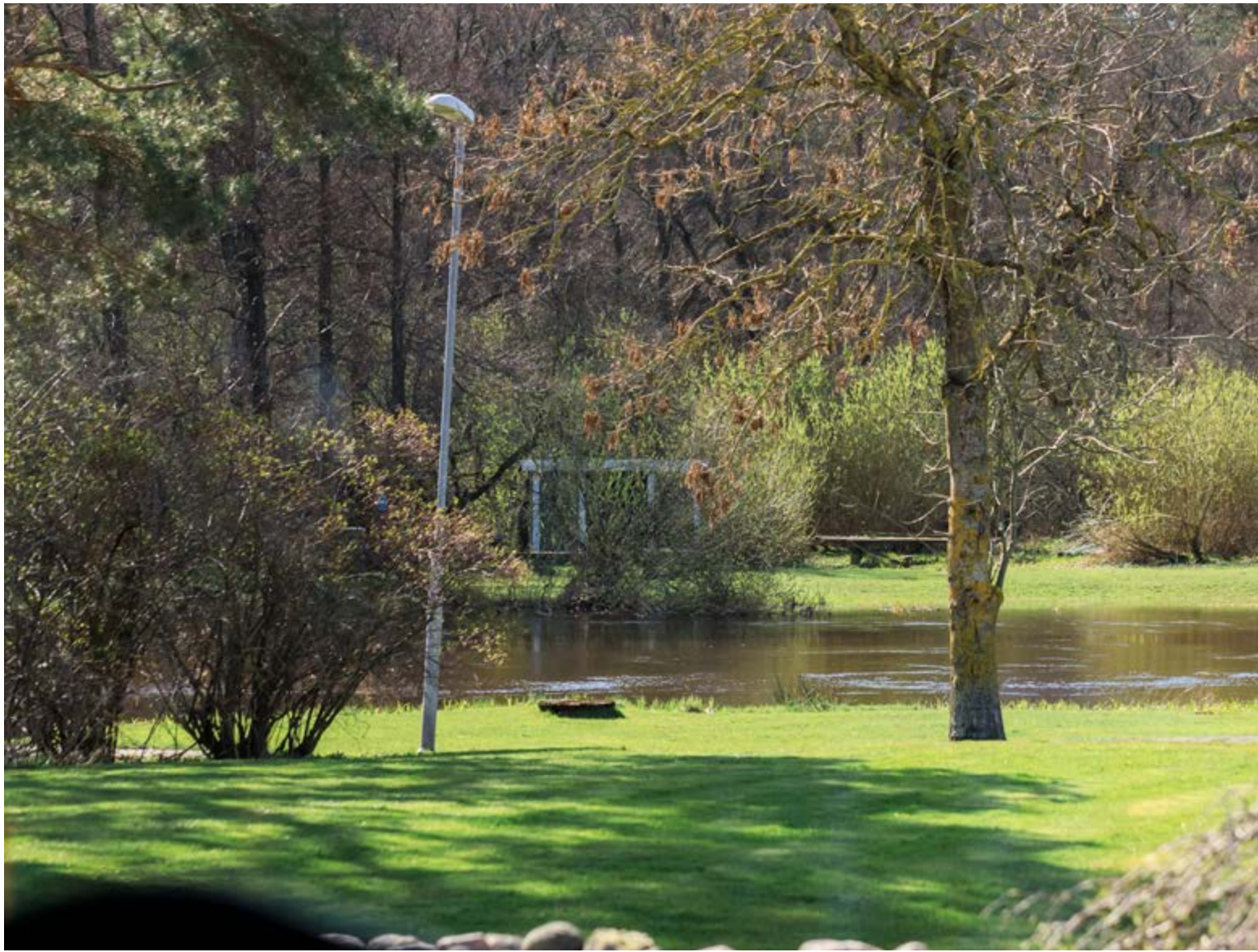
Rymlig tvättstuga med fönster mot trädgården i söder. Plastmatta och målade väggar. Tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Bosch). Två garderober samt linneskåp. Här är även fjärrvärmecentralen placerad. Lucka till vinden.

### Groventré

Klinkergolv och ljusmålade väggar. Två garderober, städsåp samt extra kyl/frys.























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 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







PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991