

---

VALVET PRESENTERAR

SKEPPARKROKSVÄGEN 31, SKEPPARKROKEN



VALVET PRESENTERAR

## SKEPPARKROKSVÄGEN 31

En underbar liten pärla i Skepparkroken. Ett fantastiskt sommarboende för den som söker något lättskött och pittoreskt på bästa läge

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Barkåkra 22:36  
**Adress:** Skepparkroksvägen 31, 26291  
Ängelholm  
**Område:** Skepparkroken  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.73

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Fritidshus  
**Byggår:** 1909  
**Storlek:** Boarea 56 m<sup>2</sup> och biarea 14 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 3 rum varav 2 sovrum.  
**Tomt:** 181 m<sup>2</sup>  
Liten trädgårdstomt med mysig uteplats.  
**Parkering:** Uppställningsplats för en bil på gröningen som ligger på andra sidan vägen.  
**Uteplats:** Stensatt uteplats med fantastisk havsutsikt. Läge sydväst.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Direktverkande el + kamin

**BYGGNAD**  
**Stomme:** Trä/lertegel  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Trä

**Tak:** Plåt

**Fönster:** Isolerglasfönster med spröjs -20

**Grund:** Torpargrund

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Mobilt bredband/Mobilt bredband

**Övriga byggnader:** Två separata förråd med utvändigt in-/utgång. Båda är oisolerade, ett lite mindre och ett lite större.

### RENOVERINGAR

- Bytt ut alla fönster -20
- Nytt staket ute -18
- Bytt rör för inkommande vatten -18
- Ny toalett och duschblandare -18
- Ny spis -18
- Renoverat ett av sovrummen -18
- Nya oljefyllda elradiatorer -17
- Bytt träpanel på båda gavlarna -17
- Renoverat murstock med insatsrör -17

### INSKRIVNINGAR

**Gemensamhetsanläggningar:**  
Gemensamhetsanläggning: Ängelholm  
Barkåkra GA:3 ändamål: Vägar

**Energideklaration:** Behövs ej

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 3 605 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 710 000 kr, mark 2 895 000 kr.  
**Värdeår:** 1929  
**Inteckningar:** Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 660 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 15 286 kr  
**V/A:** 3 317 kr  
**Sotning:** 400 kr  
**Renhållning:** 2 865 kr  
**Försäkring:** 1 951 kr  
Driftkostnaderna är ca 23 819 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (33 344) kr/år. Elkostnader gäller även uppvärmning. Har nyttjats främst som sommarboende, det har under perioder bott fyra personer i huset.

### ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## SKEPPARKROKSVÄGEN 31

---

Supercharmigt fritidshus i mysiga Skepparkroken. Ett fantastiskt sommarboende för den som söker något lättskött och pittoreskt på bästa läge. Det går inte att komma närmre havet än så här. På andra sidan vägen ligger den fina sandstranden, och lite längre bort ligger den söta lilla hamnen med badplats. Morgondopp och kväldsdopp kan enkelt avnjutas endast iförd badrock och sandaler.

Varken huset eller tomten är speciellt stort men här finns allt vad man behöver. Nuvarande ägare har främst bott i huset sommartid, men har även nyttjat det under övriga delar av året. Den gamla charmen lever verkligen kvar, det är lite lågt i tak och det knarrar i golven som det ska göra i gamla hus. Enkelt men funktionellt kök och badrum, vardagsrum med kamin och två sovrum varav det ena är nyligen renoverat. Mysig uteplats på baksidan varifrån man har en otroligt fin utsikt över stranden och kustlinjen mot Skälderviken.

Fastigheten säljs med en s.k. friskrivningsklausul med tanke på dess ålder.

I Skepparkroken bor man attraktivt med absolut närhet till havet. De små mysiga vägarna som leder ner till havet och de vackra omgivningarna gör detta till en riktig sommaridyll. Fin liten sandstrand och småbåtshamn med badplats. Det finns underbara promenadstråk längs med kusten och många pärlor att upptäcka. Bra bussförbindelser och gångavstånd till tågstation. I närliggande Skälderviken finns välsorterad matbutik och mysiga restauranger, önskas ett större utbud så är det inte långt till Ängelholm.

### HALL

Hall med klädkammare.

### VARDAGSRUM

Ljust och härligt vardagsrum med klädda takbjälkar. Kamin som är godkänd att elda med.

### SOVRUM 1

Nyrenoverat sovrum med fina ytskikt.

### KÖK

Enklare men funktionellt kök med egen in- och utgång via vacker staldörr. Delvis platsbyggd inredning, rostfri vask, kombinerad kyl/frys, spis med häll - 18.

### BADRUM

Duschrum med delvis kakel och klinker. Ny wc-stol och duschblandare. Tvättmaskin.

### SOVRUM 2

Långsmalt sovrum med fönster på två håll.





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.

### JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991