

---

VALVET PRESENTERAR

FRIDA NILSSONS VÄG 18, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## FRIDA NILSSONS VÄG 18

Nybyggt & attraktivt nära hav

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Magnarp 5:112

**Adress:** Frida Nilssons väg 18, 26655

Ängelholm

**Område:** Björkhagen

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 2022. Inredning av ovanvåning 2023

**Storlek:** Boarea 169.5 m<sup>2</sup> Areauppgifter enligt säljaren

**Antal rum:** 7 rum varav 5 sovrum.

**Tomt:** 804 m<sup>2</sup>

Nyanlagd trädgårdstomt som vänder sig i soligt sydvästläge med sol under dagen och långt in på kvällen. Häckomgärdad baksida (som kommer växa sig tät och fin) och stor gräsmatta.

Plattsatt uppfart och framsida mot gatan.

Framsidan är anlagd med snygga rabatter.

Kryddträdgård på gavelsidan med odlingslådor och spalje.

**Parkering:** Isolerat garage med automatisk port. Elcentral och förberedd med datakabel för framtida laddbox i garaget Uppfart med plats för flera bilar.

**Uteplats:** Stort trädäck med plats för många på trädgårdssidan.

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump

**Ägare:** Erik Jonathan Nilsson och Charlotte Helena Isabelle Håkansson

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Trä

**Tak:** Betongpannor

**Utvändigt plåtarbete:** Plåt

**Fönster:** 3-glasfönster isoler

**Grund:** Platta på mark

**Ventilation:** Mekanisk med återvinning

**TV/Internet:** Fiber

**Övrigt, byggnad:** Vattenburen golvvärme BV och vattenburna element OV

### RENOVERINGAR

Uppfart 2024

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2015-08-24)

**Energideklaration:** Utförd 2024-01-17

**Energiklass:** A

**Energiprestanda:** Primärenergital: 44 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 23 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 3 360 000 kr (fastställt avseende år 2023) varav byggnadsvärde 2 256 000 kr, mark 1 104 000 kr.

**Värdeår:** 2022

**Inteckningar:** Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 000 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 18 495 kr

**V/A:** 6 961 kr

**Renhållning:** 4 687 kr

Driftkostnaderna är ca 30 143 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 0 (30 143) kr/år.

I kostnaden för el ingår uppvärmning.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## FRIDA NILSSONS VÄG 18

Nybyggd, rymlig villa som är lantligt belägen i mysiga Björkhagen med endast en kort promenad ner till havet och badbryggan. Här bor man bekymmersfritt med allt vad ett nytt hus erbjuder. Driftskostnaderna är låga och huset har energiklass A (möjlighet till grönt bolån).

Interiören är genomtänkt och modern, anpassad för den stora familjen med bra sociala ytor och flera sovrum- och allrumsalternativ. Påkostat kök från HTH med bänkskivor i kvarts. Öppen planlösning med matsal och vardagsrum där glasdörrar öppnar upp mot den soliga trädgården. Utemiljön är planerad för att vara lättkött. Gräsytor för lek och kubbspel, kryddträdgård och en härlig uteplats med solen som visar sig under hela dagen och långt in på kvällen. På framsidan är marken stensatt och med prydliga rabatter mot gatan. Garage med extra förvaringsutrymmen.

Bra kommunikationer med stadsbuss och tågstation i området.  
En bodröm att längta hem till!

### Entréplan

#### Hall och groventré

Hall med klinker på golv och inbyggda skjutdörrsgarderobers med spegelglas. Groventré/tvättstuga med separat ingång. Klinker på golv även här. Skåpsinredning i vitt med bänkskiva och vask. Tvättmaskin och torktumlare Samsung.

#### Sovrum 1

Rymligt sovrum mot trädgårdssidan. Plats för dubbelsäng och sängbord. En garderob. Beige/gröna väggar och vitpigmenterad ekparkett på golvet. Altandörr mot trädgården.

#### Kök & vardagsrum

Kvalitetskök ifrån HTH, bänkskiva med stänkskydd i vit kvarts. Ugn, kompaktugn (ugn+mikro), värmelåda, häll med inbyggd fläkt ifrån Bosch. Inbyggd kyl och frys Hisense och vinkyl med två zoner ifrån Temptech. Skåpsinredning i grått och svart. Köksö.

Matplats vid fönsterparti och vardagsrum mot trädgårdssidan. Vita väggar och vitpigmenterad ekparkett på golvet.

#### Sovrum 2

Barnrum med Newbie fondtapet, vita väggar och vitpigmenterad ekparkett på golvet. Garderob.

#### Övre plan

#### Allrum

Ljust luftigt allrum med plats för soffgrupp och tv. Liten hörna vid trappan som går att inreda med t.ex. skrivbord. Grå/blå väggar och vitpigmenterad ekparkett på golvet. Klädkammare.

#### Sovrum 3-5

På det övre planet ligger tre stycken sovrum med vita väggar och vitpigmenterad ekparkett på golvet.

#### Badrum

Helkaklat badrum med stora grå/beige kakel- och klinkerplattor. Dusch och badkar. Tvättställskommod med spegel. Eldriven golvvärme.





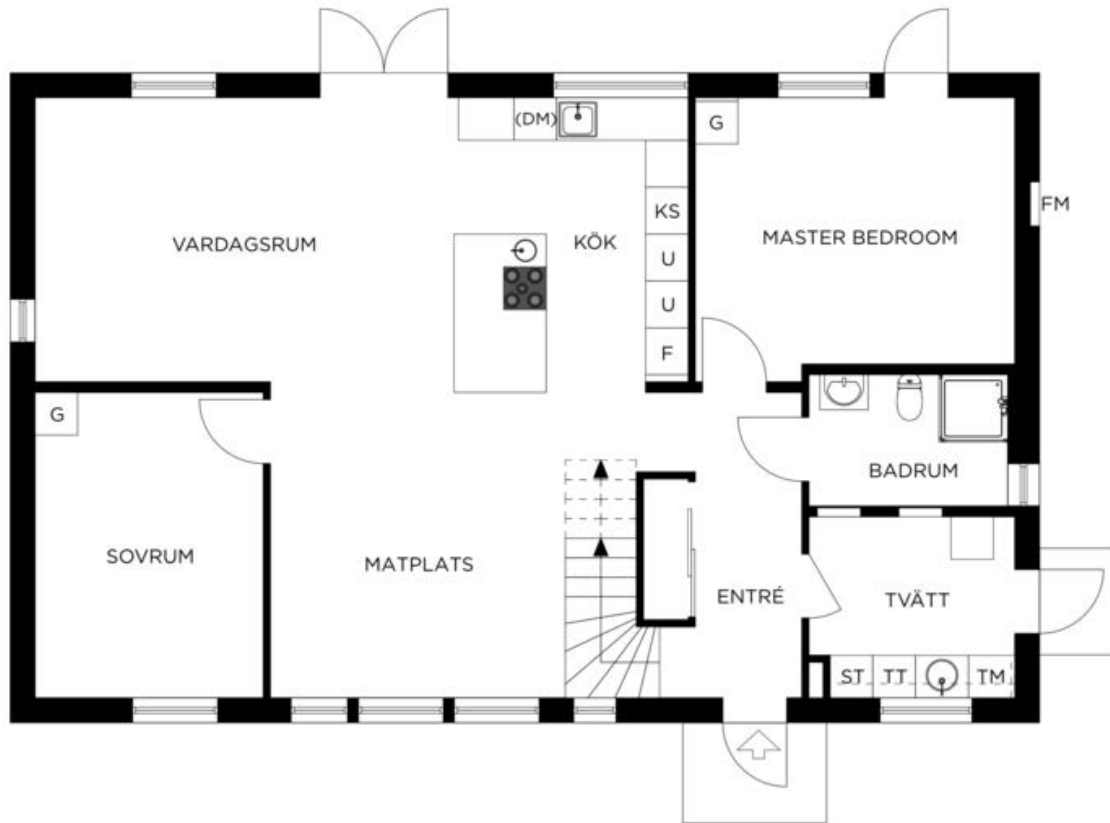






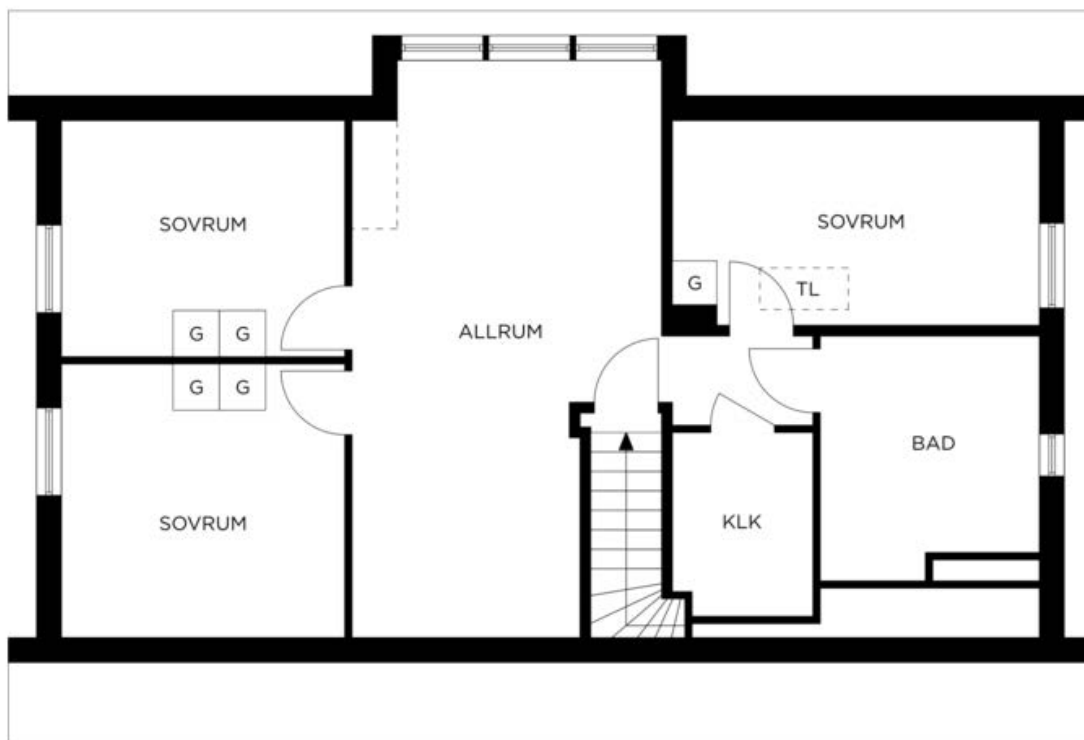


## ENTRÉPLAN



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 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/Partner  
0723-60 16 16  
fredrika.brunnstrom@valvet.se  
valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991