

---

VALVET PRESENTERAR

KOLLEBÄCKSVÄGEN 2, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## KOLLEBÄCKSVÄGEN 2

Gulligt hus nära idyllisk natur

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Munka Ljungby 28:5

**Adress:** Kollebäcksvägen 2, 26633

Munka-Ljungby

**Område:** Munka-Ljungby

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1928

**Storlek:** Boarea 127 m<sup>2</sup> och biarea 6 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 4 rum varav 2 sovrum.

**Tomt:** 977 m<sup>2</sup>

Uppvuxen trädgårdstomt med stora gräsytor, träd, buskar och häckar. Rhododendron.

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

**Uppvärmning:** Luftvärmepump/ direktverkande el

**Ägare:** Fredrik Gunnar Sjö

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Spiktegel

**Tak:** Plåt

**Utvändigt plåtarbete:** Plåt

**Fönster:** 2-glas kopplade

**Grund:** Krypgrund, delvis källare

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber finns i gatan men är ej indraget i fastigheten

**Övrigt, byggnad:** Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.

**Övriga byggnader:** Äldre förrådsbyggnad med vidbyggt garage, enkel förrådsbyggnad/

uterum, hobbyväxthus. El utdraget till förrådsbyggnad/garage och uterum.

### RENOVERINGAR

Alla väggar och tak är målade. Golv är bytta till laminatgolv, tagit fram trägolv i kök och matrum/sovrum. Tagit fram trägolv på hela ovanvåningen, målat de vita. Korridoren på övre plan är golvet bytt med nya golvplankor (pga lutning och vågigt golv).

Köksluckor är ommålade och kyl/frys är bytt. Även byggt in varmvattenberedaren i hallen. Entrédörren på framsidan är bytt till en svart dörr från Nordiska fönster. Badrummet är renoverat med ny kommod och plastmattorna och väggarna är målade med våtrumsfärg. Handdukstork är nyinstallerad. Ventilerna är insatta i sovrummen på övre plan. Fasaden är ommålad samt fönster, även taklister. Vindskivorna är bytta 2024. Luft luft värmepump installerad. Samt elbilsladdare med lastbalansering och nya säkringar till dessa.

### INSKRIVNINGAR

**Gemensamhetsanläggningar:** Samfällighet: Ängelholm Munka Ljungby S:4

**Energideklaration:** Utförd 2021-03-18

**Energiklass:** F

**Energiprestanda:** Primärenergital: 207 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 105 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 1 423 000 kr (fastställt

avseende år 2024) varav byggnadsvärde 803 000 kr, mark 620 000 kr.

**Värdeår:** 1929

**Inteckningar:** Det finns 7 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 062 500 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 25 201 kr

**V/A:** 3 955 kr

**Renhållning:** 2 750 kr

Driftkostnaderna är ca 31 906 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (41 431) kr/år.

I kostnaden för el ingår uppvärmning.

Elkostnaden och kwh/år är exklusive laddning av elbil.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## KOLLEBÄCKSVÄGEN 2

---

Välkommen till detta charmiga lilla hus, som andas historia och karaktär. Beläget strax utanför byn, är det en idyll för den som söker lugn och närhet till naturen. Här bor du ombonat och mysigt, med skogen och perfekta promenadstråk med svamplockning alldeles runt knuten. Huset är inbjudande med hemtrevlig atmosfär och bevarade detaljer som fina plankgolv. På den rymliga tomten finns även äldre sidobyggnader och garage, vilket ger gott om möjligheter för förvaring eller hobbyverksamhet. Dessutom finns ett inbjudande uterum, där du kan njuta av de svalare kvällarna. Installerad laddbox. En lantlig oas att trivas i!

### Entréplan

Ingång från baksidan av huset med groventré med plats för avhängning av kläder och skor. Inre hall med laminatgolv och vitmålade väggar. Varmvattenberedare i skåpsmodul. Badrum som är uppfräschat med ommålade väggar och golv i grått. Tvättställskommod, vägghängd spegel och handdukstork (el). Toppmatad tvättmaskin. Äldre kök som är uppfräschat med ommålade luckor. Kyl/frys, spis/ugn, fläkt. Vedspis. Plats för matbord och stolar. Plankgolv och vitmålade väggar.

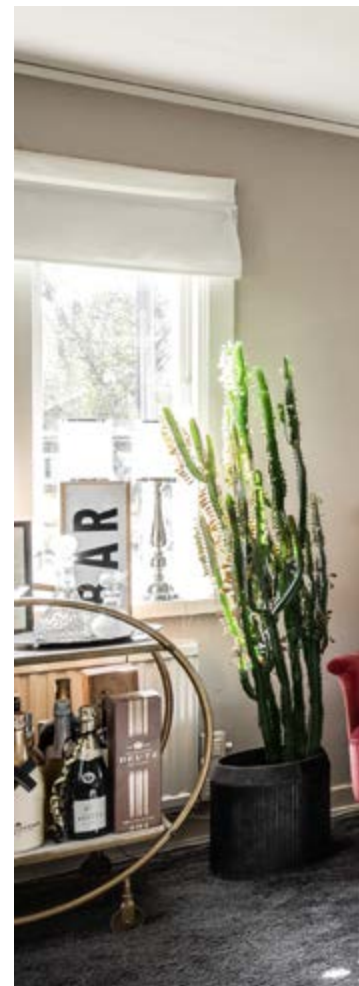
Matsalsrum som även kan användas som ett sovrum på entreplanet. Väggarna är målade i mörkgrått, plankgolv.

Huvudentré med laminatgolv och beige-målade väggar. Litet utrymme bredvid trappan för klädförvaring. Vill man göra badrummet större så går det utmärkt att slå ut väggen bakom och göra utrymmet större. Stort, luftigt vardagsrum med plats för både soff/tv-grupp samt matsalsmöblemang för den som önskar. Laminatgolv och beigemålade väggar.

### Övre plan

Hall med kattvindar samt klädkammare. Två stycken sovrum i vars en ände av övervåningen. Plats för dubbelsäng och förvaring/skrivbord i båda. Balkong i det ena rummet. Vitmålade plankgolv och beigemålade väggar.





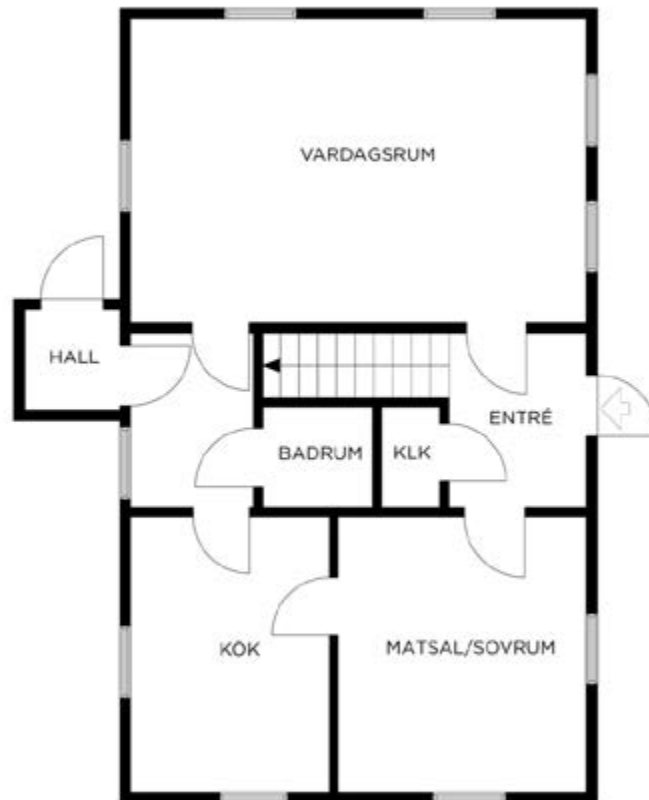








## ENTRÉPLAN



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