

---

VALVET PRESENTERAR

NÄMNDEMANSGATAN 5, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## NÄMNDEMANSGATAN 5

Renoverat 30-tal med pool på attraktivt läge

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Blåklinten 6

**Adress:** Nämndemansgatan 5, 26241

Ängelholm

**Område:** Ängavången

**Kommun:** Ängelholm

**Skattesats:** 31.74

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1935. Utbyggnad 2017

**Storlek:** Boarea 140 m<sup>2</sup> och biarea 82 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 6 rum varav 2 sovrum.

**Tomt:** 1106 m<sup>2</sup>

Stor terrass på husets baksida med läckra detaljer som infällda corténlådor, silverpäronträd inramat av sjösten, pergola. Pergolan är delvis överbyggd med tak och har växtlighet som slingrar sig upp. Utekök med grillar.

Uppvärmd pool med liner, skjutbart pooltak.

Plats för solstolar kring poolområdet.

Spabad.

Växthus med rum för sittplatser.

I trädgården lyser solen under stora delar av dagen och in på kvällen.

**Parkering:** Grusad uppfart med plats för två bilar. Rymligt garage med plats för en bil samt förråd/verkstad.

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

**Uppvärmning:** Fjärrvärme, två luftvärmepumpar, braskamin, elslinga i bad

**Ägare:** Lars Petter Sörensen och Anita Kristina Ulrika Sörensen

### BYGGNAD

**Stomme:** Tegel, trä utbyggnad

**Bjälklag:** Trä, betong

**Fasad:** Puts, trä utbyggnad

**Tak:** Tegel, plåt utbyggnad

**Utvändigt plåtarbete:** Aluzink

**Fönster:** 3-glas isoler

**Grund:** Källare, platta på mark utbyggnad

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber

### RENOVERINGAR

Se omfattande renoveringslista under dokument

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Stadsplan (1963-01-23)

Tomtindelning (1954-10-06)

**Energideklaration:** Utförd 2024-10-09

**Energiklass:** D

**Energieffektivitet:** Primärenergital: 120 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 127 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 4 439 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 905 000 kr, mark 1 534 000 kr.

**Värdeår:** 1953

**Inteckningar:** Det finns 9 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 123 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 15 497 kr

**Hushållsström:** 28 608 kr

**V/A:** 6 177 kr

**Renhållning:** 4 500 kr

Driftkostnaderna är ca 54 782 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 9 525 (64 307) kr/år.

I kostnaden för el ingår uppvärmning av poolen maj-september till ca 30 grader och spabadet året om till 39 grader. Kostnad och kwh för elen är exklusive elbilsladdning.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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









## NÄMNDEMANSGATAN 5

---

I hjärtat av de idylliska kvarteren på Ängavången ligger detta vackra, vitputsade stenhus, vars charm kombineras med modern bekvämlighet. Villan är genomrenoverad på ett mycket smakfullt vis, fullt av karaktär, med en blandning av gammalt och nytt. Bra och genomtänkt planlösning med stora sociala utrymmen på entréplanet med plats för många. Boendet är fördelat på tre plan och är tillbyggt med ett extra vardagsrum med stora glaspartier mot trädgården. Funktionell källarvåning med gillestuga som lämpar sig väl för barnens krypin eller för gäster. På den privata baksidan breder den sköna terrassen ut sig med pergola, värmande spabad och uppvärmd pool. Här lyser solens strålar under hela dagen. Uppfart för flera bilar samt garage med laddbox.

Här bor du i en oas av lugn, med närhet till naturen och stadens bekvämligheter. Ett boende för dig som söker något utöver det vanliga.

### Entréplan

#### Hall & gästtoalett

Entréhall med klinker och sedan enstavs ekparkett på golv längre in, samt tapetserade väggar. Plats för avhängning av ytterkläder och skor i platsbyggd öppen garderob. Gästtoalett intill entrén med klinkergolv och tapetserade väggar. Tvättställskommod med förvaring och vägghängt spegelskåp, wc.

#### Kök & vardagsrum

Här är husets hjärta med fina sociala ytor som binds samman av kök, matsal och

vardagsrum. Ljusgrå skåpsinredning från Crown med profilerade luckor. Bänkskivor i kalksten. Induktionshäll, fläkt, inbyggadsugn och microvågsugn, integrerad diskmaskin, allt från Siemens. Kyl och frys från Samsung. Matsalsplats och vardagsrum med eldstad. Rummen har tapetserade väggar och samma enhetliga enstavs ekparkettgolv. Bakom eldstaden och ut i hallen har man låtit ta fram det karaktäristiska teglet på väggarna.

#### Utbyggnad

Tillbyggnaden byggdes till 2017 och tillför värdefull yta till bostaden. Detta utrymme utgör ett andra vardagsrum till hemmet och skapar plats åt många. Här går det att inreda som lounge/tv-rum och/eller matsal. Glaspartierna släpper in rikligt med ljus där altandörrarna öppnar upp mot överbyggd uteplats. Klinkergolv med vattenburen golvvärme.

#### Övre plan

##### Sovrum 1/allrum

Den majestätiska spiraltrappan från Qvesarum tar dig upp till det övre planet. Här kommer man upp i ett rum som kan användas som ett rejält sovrum, eller som allrum för den som önskar. Här är det öppet upp till nock med synliga takbjälkar. Garderober längs väggen. Utgång till balkong i österläge. Vitmålade väggar och enstavs ekparkettgolv.

##### Sovrum 2

Sovrum med fönster i kupa mot trädgården. Här får det plats med dubbelsäng och sängbord. Väggarna är målade i en ljus grön nyans och enstavs ekparkettgolv. Inbyggd

garderob.

##### Sovrum 3

Sovrum med fondtapet och vitmålade väggar, enstavs ekparkettgolv.

#### Badrum & hall

Hallen har tapetserade väggar och inbyggd garderob. Extra utrymme som går att använda till klädkammare. Helkaklat badrum med dusch, tvättställskommod och vägghängt spegelskåp. Wc. Uppvärmtd golv.

#### Källare

##### Sovrum, gillestuga, tvättstuga

Funktionell och praktisk källare med extra utrymmen. Sovrum med wood-on-wall fondvägg och heltäckningsmatta på golv. Hobbyrum/förrådsutrymme med klinkergolv (perfekt utrymme som biorum för den som önskar). Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare från Cylinda, arbetsbänk. Utgång via källarnedgång till trädgårdssidan. Badrum med vitputsade väggar och klinkergolv. Badkar, wc och tvättställskommod. Vägghängd spegel.











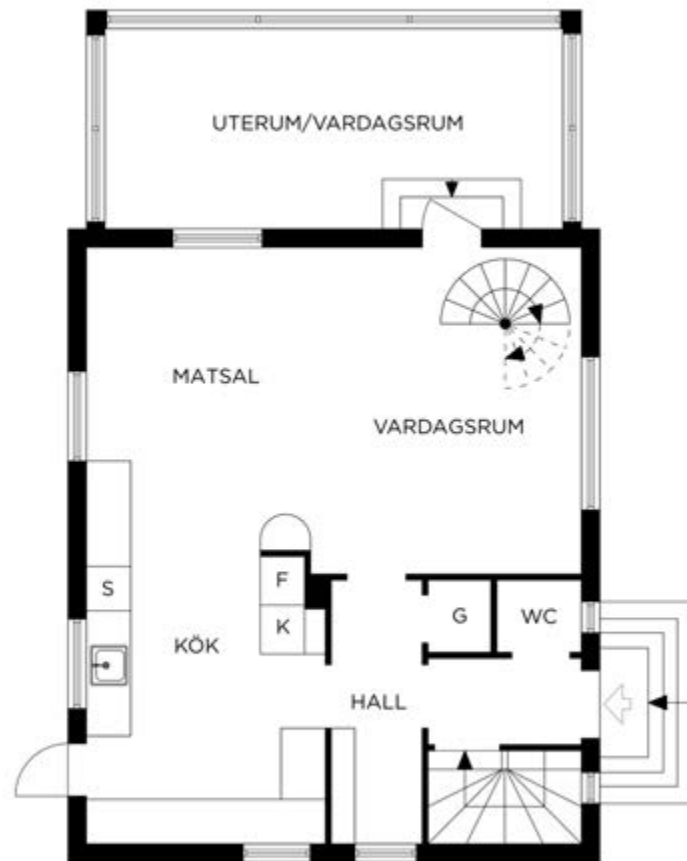








## ENTRÉPLAN



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





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991