
VALVET PRESENTERAR

VALHALLSVÄGEN 26A, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

VALHALLSVÄGEN 26A

Lättskött i första raden mot havet

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Rånocken 29

Adress: Valhallsvägen 26A, 26260

Ängelholm

Område: Skälderviken

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 2010

Storlek: Boarea 174 m² Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 429 m²

Södervänd tomt. Lättskött tomt med platsättning i etage som omringas av en tät häck med insynskydd från gatan.

Parkering: Carport och uppfart med plats för två-tre bilar.

Uteplats: Stensatt uteplats mot havet. Elmarkiser.

Terass på plan två med fantastisk utsikt.

Terrassen har en stor elterrassmarkis, glasräcke. Liten uteplats på entrésidan.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på bv.

Ägare: Monty Bali

BYGGNAD

Stomme: Trä

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts (med luftspalt)

Tak: Papp

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Fönster: 3-glas isoler

Grund: Platta på mark

Ventilation: Mekanisk frånluft

TV/Internet:

Övriga byggnader: Trädgårdsförråd

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Detaljplan (2008-12-15)

Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm rånocken ga:1

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm rånocken ga:2

Samfällighet: Ängelholm rånocken s:1

Energideklaration: Utförd 2021-09-05

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 105 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 54 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 6 073 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 829 000 kr, mark 2 244 000 kr.

Värdeår: 2010

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 26 531 kr

V/A: 4 024 kr

Renhållning: 2 064 kr

Driftkostnaderna är ca 32 619 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (42 693) kr/år.

Bostaden används som fritidsbostad. I kostnaden för el ingår uppvärmning.

ERBJUDANDE

OMBOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





VALHALLSVÄGEN 26A

På första parkett med fritt läge och en strålände utsikt över småbåtshamnen och Skälderviken ligger detta fräscha, välplanerade parhus.

Här bor du i ett modernt och lättskött boende med låga driftskostnader och minimalt med underhåll. Allt är byggt med hög kvalitet och är väl genomtänkt med bekväm lock & leave-känsla för att kunna göra annat på fritiden än att sköta ett hus. Planlösningen är ljus och öppen och i detta hem ligger fokus på de generösa sällskapsytorna. Villan inrymmer idag tre stycken sovrum men för den som önskar går det att skapa ett till. Generös takhöjd och stora fönsterpartier som ger en fantastisk rymd och massor av ljus i huset. Terrass med bred utsikt över havet där man njuter av solnedgångens sista strålar när den sakta försvinner ner bakom horisonten.

Tomten är anlagd för att vara lättskött och erbjuder grönskande insynsskydd från gatan. Från huset går du ner till den pittoreska småbåtshamnen och till badstranden för ett dopp. I området kan man äta något gott på en av de sex restaurangerna inom gångavstånd.

I detta hem kan man leva den bekymmersfria villadrommen fullt ut med hav och salta dopp inom nära räckhåll, utan att kompromissa med närheten till Ängelholms stadskärna som ligger 3 km bort.

Ett attraktivt hem för den som ställer höga krav på sitt boende.

Entréplan

Hall

I hallen välkomnas man in med en fin siktlinje genom huset mot vardagsrummet och ut mot trädgården och hamnen. I entrén finns skjutsdörrsgarderober med spegelglas för avhängning och förvaring av ytterkläder och skor. Klinker på golv och vita släta väggar.

Sovrum 1

Ett sovrum som idag används som tv-rum. Rummet går utmärkt att använda som ett praktiskt sovrum på entréplanet. Plats för dubbelsäng. Inbyggda garderober. Ekparkett och vita väggar.

Tvättstuga

Från hallen når man den praktiska tvättstugan. Här finns tvättmaskin och torktumlare. Här står även frånluftsvärmepumpen. Vit skåpsinredning med plats för förvaring. Bänkskiva i grå laminat. Vask. Klinker på golv och vita släta väggar.

Sovrum 1

Ett sovrum som idag används som tv-rum. Rummet går utmärkt att använda som ett praktiskt sovrum på entréplanet. Plats för dubbelsäng. Inbyggda garderober. Ekparkett och vita väggar.

Kök

Välutrustat kök med luckor i vitt och bänkskivor i beige sten. Inbyggnadsugn, inbyggd micro, hel kyl och frys, diskmaskin, induktionshäll och fläkt. Köket fungerar som rumsavdelare mot matplatsen där man har

stora fönsterpartier mot havet. I öppen planlösning mot kök och matplats ligger vardagsrummet som har stora skjutsdörrspartier ut mot bostadens utemiljö. I vardagsrummet finns gott om yta för tv och soffgrupp. Klinker på golv och vita släta väggar.

Badrum

Helkaklat badrum med kakel och klinker i vitt och grått. Dusch med vikbara väggar, tvättställskommod, wc och handdukstork.



Övre plan

Allrum

Trappan leder upp till det övre planet där man kommer upp i ett ljus luftigt allrum med pulpettak vilket ger en härlig rymd i rummet. Stora fönsterpartier mot två håll som öppnar upp mot en terrass med en storslagen utsikt över havet. Allrummet är stort och rymligt och önskar man skapa fler sovrum kan man enkelt skapa ett till här uppe. Parkettgolv och vita väggar.

Sovrum 2 & 3

Två rymliga sovrum med närhet till badrummet och klädkammaren. Det ena sovrummet har inbyggda garderober och fönster över hörn vilket ger ett härligt ljus.

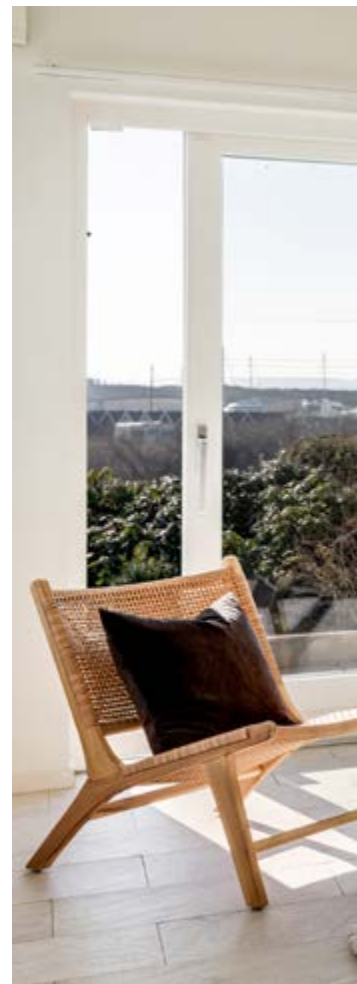
Klädkammare

Klädkammaren ligger praktiskt i anslutning till badrum och master bedroom. Här finns mycket yta för förvaring. Lucka i innertaket för att komma upp till taket.

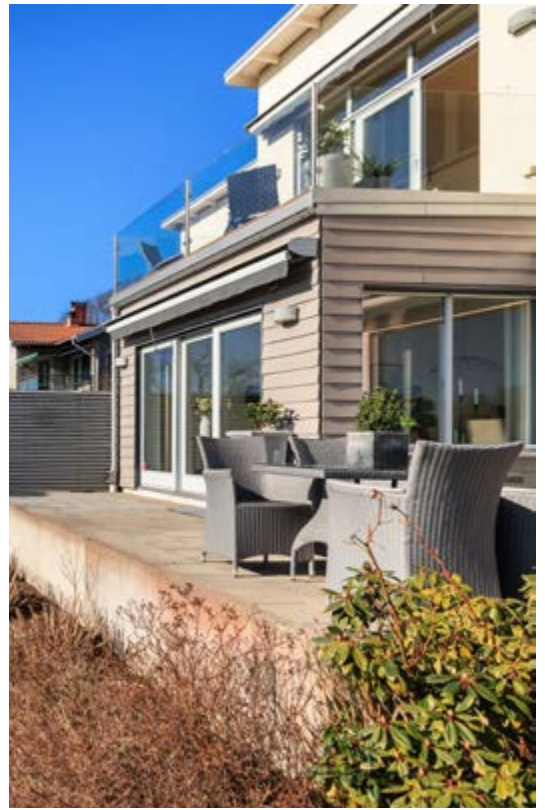
Badrum

Luftigt badrum med stor duschkörna med glasvägg (plats för badkar om så önskas), wc och bred tvättställskommod med dubbla handfat. Handdukstork.







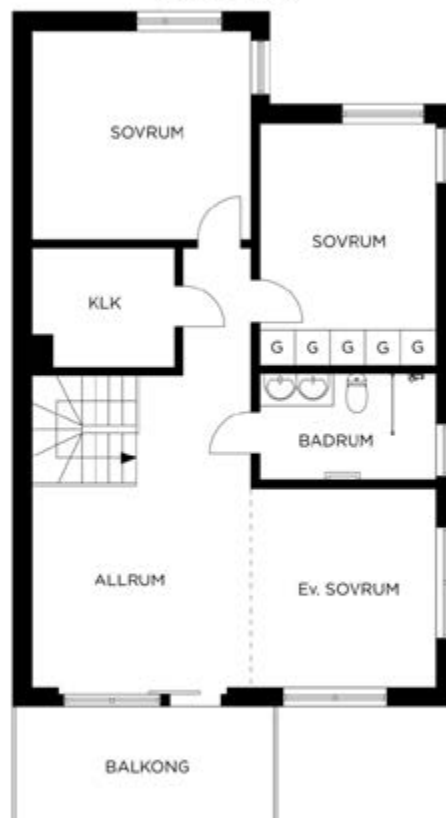


ENTRÉPLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

ÖVRE PLAN



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Fredrika Brunnström

Fastighetsmäklare/Partner

fredrika.brunnstrom@valvet.se

0723-60 16 16

Jag förmedlar bostäder i Ängelholms kommun och på Bjärehalvön. Jag älskar livet som fastighetsmäklare, är affärsmässig och har ett genuint intresse för andra människor. Varje kund är unik och likaså varje hem, därför gäller det att vara öppen och aldrig sluta att utvecklas. Jag strävar mot att alltid leverera högsta kvalitet i alla led. Det kräver tid och engagemang och att ständigt ligga i framkant. Jag behandlar varje försäljning som om det gällde min egen.

Jag har erfarenhet av försäljning och service i olika branscher. Jag är utbildad fastighetsmäklare samt har en kandidatexamen i affärsjuridik från Lunds universitet.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förut-sättavid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastig-heten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighe-tens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastighe-ten gäller i 10 år.

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 kö-paren 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 undersöknings-pliktens 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 under-sökning 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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstal-lationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter under-söka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besikt-ningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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. Säljarens utfästelser Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Avtalsfrihet, friskrivning Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Säljaransvarsförsäkring Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkring. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991