
VALVET PRESENTERAR

SKOGHOLMSVÄGEN 1, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

SKOGHOLMSVÄGEN 1

Nybyggt enplan på hörntomt

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Söndrebalj 7:133
Adress: Skogholmsvägen 1, 26675 Hjärnarp
Område: Hjärnarp
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.74

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Storlek: Boarea 136 m² Areauppgifter enligt ritning(ar)
Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 921 m²
Huset säljs utan anlagd trädgård och uteplats.
Parkering: Möjlighet att bygga garage.
Vatten/avlopp: Kommuntalt vatten, Kommuntalt avlopp.
Uppvärmning: Frånluftsvärmepump Nibe FVP 735
Ägare: Dan Michael Malmgren

BYGGNAD

Stomme: Trä
Fasad: Trä
Tak: Betongpanor
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: 3-glas isoler
Grund: Platta på mark
Ventilation: Mekanisk frånluft
TV/Internet:
Övrigt, byggnad: Tillträde kan ej ske förrän slutbevis är utfärdat och när slutbesiktningen är gjord.

Köparen åtar sig att upplåta huset till säljarens förfogande under 2025 vid ett antal tillfällen för att använda huset som ett

visningshus.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Detaljplan (2011-07-04)
Energideklaration: Ej utförd

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 210, Småhusenhet, tomtmark
Taxeringsvärde: 340 000 kr (fastställt avseende år 2023) varav byggnadsvärde 0 kr, mark 340 000 kr.
Värdeår:

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaderna är ca 0 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 3 400 (3 400) kr/år.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





SKOGHOLMSVÄGEN 1

I lugnt och modernt villaområde säljs denna stilfulla enplansvilla med fin vy mot omkringliggande natur.

Villan som är uppförd av Vallsjöhus är byggd i ett plan i vinkel med förutsättning för stor uteplats och trädgård i sydväst. Läckert formspråk med ljus och rymd, träpanel i faluröd, rejäla fönsterpartier och altandörrar för maximalt ljusinsläpp. Huset är byggt i den populära och trendiga ladustilen med bland annat foderlösa fönster utvändigt, kort takutsprång samt hela gavlar utan skarv. Insidan är tilltänkt och anpassad med två separata sovdelar med kök och vardagsrum som sociala utrymmen i mitten. Master bedroom ligger avskilt med eget badrum en suite och egen klädkammare. Vardagsrum med ryggåstak och braskamin. Vattenburen golvvärme med enstavsparkettgolv genomgående genom hela huset. Köksinredning från Ballingslöv och övrig inredning och material av hög kvalitet rakt igenom.

För mer information se leveransdeklaration.

Läget i Hjärnarp är mycket bra med närhet till populär mataffär, skola förskola m.m.

Beskrivning

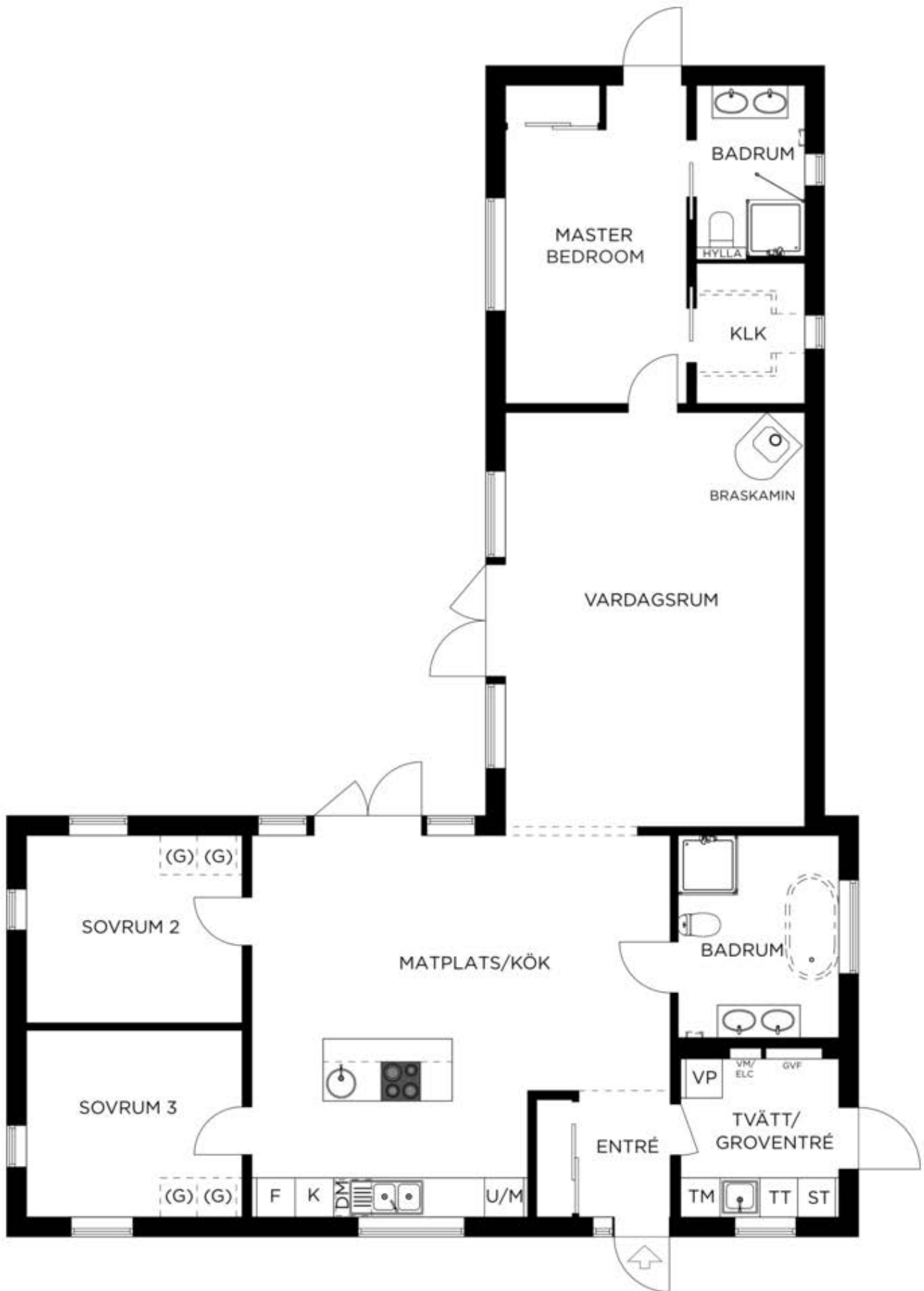
Konstruktion enligt leveransdeklarationen.
Kök enligt ritning och specifikation
Ballingslöv med lucka i grå/grön kulör samt ljus stenbänkskiva, vask och blandare i svart. 80 cm bred häll med inbyggd fläkt.
Siemens köksvitvaror Black steel.
Massiva innerdörrar Unique.
Enstavs parkettgolv vitpigmenterad.
Master bedroom badrum - dubbelkommod från Ballingslöv, med 2x runda svarta handfat, svart blandare, svart duschvägg med svart takdusch, inbyggd spegel i nisch med belysning, samt svart wc-stol med dold cistern. Kakel och klinker i ljusgrått/beige från Interni, svart handdukstork.
Badrum 2 - dubbelvask kommod i svart med spegel med inbyggd belysning, samt 1 st högsåp, svart duschvägg med svart takdusch, samt svart wc-stol med dold cistern. Svart design badkar från svenska Neptun med svart blandare, svart handdukstork. Ljusgrått/beige kakel och klinker från Interni.
Tvättstuga enligt spec och ritning Ballingslöv med tvättmaskin och torktumlare. Klinker. Braskamin Conturas nya 210.
Ytterbelysning och spotlights med Plejd system.











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 förutsättavid 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 fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens 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 felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten 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 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.

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 elinstallationer, 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 återopa 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 återopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka 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 besiktningsprotokollet, 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 försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991