
VALVET PRESENTERAR

GAMMELGÅRDSVÄGEN 6, SVENSTORP



VALVET PRESENTERAR

GAMMELGÅRDSVÄGEN 6

Stilfullt enplan med naturutsikt

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Svenstorp 1:139

Adress: Gammelgårdsvägen 6, 26698

Hjärnarp

Område: Svenstorp

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 2008

Storlek: Boarea 135 m² och biarea 8 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 1088 m²

Staketomgärdad trädgårdstomt som vänder sig i soligt söderläge. Altan i trädgården med pergola. Stor terrass intill huset mer plats för många. Uppvärmrt spabad. Odlingslådor. Trädgården är anlagd i två nivåer. Förråd.

Parkering: Stensatt uppfart med plats för flera bilar. Carport med installerad laddbox.

Vatten/avlopp: Enskilt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, braskamin

Ägare: Clara Linnea Margareta Mattsson och Jens Anders Kristian Mattsson

BYGGNAD

Stomme: Trä

Fasad: Trä, puts

Tak: Papp

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Fönster: 3-glas isoler

Grund: Platta på mark

Ventilation: Mekanisk frånluft med

återvinning

TV/Internet: Fiber

RENOVERINGAR

Bytt ut stor del av fasadmateriel samt målat löpande mellan 2016-2020, slipat samt lackat golv 2020, nytt badrum 2024, köksö uppförd 2021, häll 2021, inbyggnads kaffemaskin 2020, ugn och fläkt 2019, skjutdörrar hall 2024, ytterdörr 2021, solceller 2018, laddbox 2020, ny tvättmaskin 2020, redskapsförråd 2020.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Byggnadsplan (1981-10-14)

Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:1 ändamål: Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Kvartersanläggning
Gemensamhetsanläggning: Ängelholm svenstorp ga:5 ändamål: Vägar

Energideklaration: Utförd 2025-03-14

Energiklass: D

Energiprestanda: Primärenergital: 120 kWh/m² per år.

Energiförbrukning: 61 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 582 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 1 969 000 kr, mark 613 000 kr.

Värdeår: 2008

Inteckningar: Det finns 5 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 582 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 30 815 kr

V/A: 6 320 kr

Sotning: 167 kr

Samfällighetsavgift: 2 000 kr

Renhållning: 2 752 kr

Driftkostnaderna är ca 42 054 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (52 128) kr/år.

I kostnad för el ingår uppvärmning, hushållsel samt uppvärmning av spabadet 12 månader om året. (Laddning av elbil är inte inräknad i elkostnaden eller i kwh). VA via vattensamfällighet. Väg/samfällighetskostnad avser underhåll av mark och vägar på området.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





GAMMELGÅRDSVÄGEN 6

Här erbjuds ett modernt och välplanerat enplanshus, beläget i lugn och naturskön miljö i Svenstorp, endast 15 minuter från Ängelholm.

Huset ligger högt och har ett fantastiskt läge i syd med solig trädgård och vyer mot intilliggande omgivning. I bostaden inryms tre rymliga sovrum och en social yta där vardagsrum, matsal och kök flyter samman i en inbjudande och luftig atmosfär. Delar av huset har lutande innertak vilket skapar en känsla av extra rymd. De stora glaspartierna släpper in massor av ljus och altandörr öppnar upp mot den stora terrassen. Driftskostnaderna är låga tack vare solcellerna på taket. Utemiljön är planerad för att vara lättskött. Gräsytor för lek och kubbspel, spabad och härliga uteplatser med sol under stora delar av dagen och på kvällen. På framsidan finns carport med installerad laddbox, uppfart med plats för flera bilar och förråd.

Ca 150 meter till busshållplats samt skolskjuts. Hjärnarps samhälle med skola och omtalad matbutik ligger bara några minuter bort och inom en kvart nås flygplatsen med snabba förbindelser till bl.a. Stockholm. Närheten till E6:an gör också att man enkelt tar sig till t.ex. Helsingborg eller Båstad. Välkommen att uppleva denna pärla på plats!

Hall & gästtoalett

Entré med grå praktisk klinker på golvet. Spotlights i innertaket. Skjutdörrsgarderob med spegelglas. Gästtoalett med grå klinker på golv och ljusgrå/blå målade väggar. Vägghängd kommod med porslinsvask, vägghängd spegel med belysning.

Kök

Praktiskt kök med bra arbetsytor. Köksö som bjuder in till härligt häng med gäster eller som frukostplats för familjen. Köksinredning med luckor i trä (köksö med luckor i grått). Laminatskiva med underlimmad vask. Kyl och frys i fullhöjd, fläkt, induktionshäll, diskmaskin samt vinkyl. Grå klinker på golvet, vita släta väggar och fondtapet. Spotlights i innertaket.

Vardagsrum och matsal

Husets hjärta med stora öppen yta. Här samsas vardagsrum och matsal där glaspartierna mot trädgården släpper in rikligt med ljus. Här avnjuter man den fina vyn mot trädgården och naturen utanför. Braskamin som är fint placerad intill matplatsen. Vita väggar och ekparkett på golvet.

Sovrum 1

Master bedroom med egen utgång till terrassen och spabadet. Plats för dubbelsäng. Garderob. Gråmålade väggar och ekparkett på golvet.

Badrum

Stort ombonat badrum som renoverades 2024. Väggsåp och dubbel tvättställskommod i trä. Duschörna med glasvägg och takdusch, fristående badkar. Stora kakel och klinkerplattor i grått. Golvvärme. Spotlights i innertaket.

Tvättstuga/groventré

Praktisk vardagsingång från carporten. Grå klinker på golv. Skåpsinredning i vitt, bänkskiva i laminat. Vask. Tvättmaskin och torktumlare.

Sovrum 2 & 3

Två bra sovrum som ligger separat i andra delen av bostaden. I rummen finns garderob. Fondtapet i det ena och gråmålad fondvägg i det andra. Ekparkett på golven.

Klädkammare

Separat klädkammare med hyll/förvaringssystem.











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 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 felen 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 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.

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 symptom 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 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 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 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. 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