

---

VALVET PRESETERAR

ALLÉGATAN 7A, HÖGANÄS



VALVET PRESENTERAR

## ALLÉGATAN 7A

Charmigt parhus i hjärtat av Höganäs

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Harven 10

**Adress:** Allégatan 7A, 26333 Höganäs

**Område:** Höganäs

**Kommun:** Höganäs

**Skattesats:** 31.2

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 1850. Värdeår 1930

**Storlek:** Boarea 105 m<sup>2</sup> Areauppgifter enligt uppmätning.

Bottenplan uppmätt till 80 kvm, ovanplan 25 kvm.

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

**Tomt:** 471 m<sup>2</sup>

Insynsskyddad tomt i sydostligt läge

**Parkering:** Biluppställningsplats

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

**Uppvärmning:** Luft/luftvärmepump samt el

**Ägare:** Fatemehzahra Norouzi

### BYGGNAD

**Stomme:** Sten/Trä

**Fasad:** Puts

**Tak:** Tegelpannor

**Fönster:** 2-glas kopplade med spröjs

**Grund:** Torpargrund samt mindre källare

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber ej indraget. Finns i gatan

**Övriga byggnader:** Förråd

### RENOVERINGAR

2024

Installation av kompletterande luftvärmepump.

Nya persienner på bottenplan.

2022

Nya fönster (ej i glasverandan. Takfönstret insatt tidigare.)

Putsning och målning av fasaden.

Skorstenarna murades och putsades om.

2016

Installation av luftvärmepump.

2008

Ytskikten i köket renoverades.

Installation av golvvärme (el) i kök och glasveranda.

Renovering och inredning av sovrum på övre plan med nya golv, isolering, innerväggar och takfönster.

2006

Badrumsrenovering. (Tidigare ägare.)

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Stadsplan (1980-06-17)

Tomtindelning (1957-11-12)

**Energideklaration:** Utförd 2025-03-27

**Energiklass:** D

**Energiprestanda:** Primärenergital: 104 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 1 662 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 803 000 kr, mark 859 000 kr.

**Värdeår:** 1930

**Inteckningar:** Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 214 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 14 708 kr

**V/A:** 11 040 kr

**Renhållning:** 2 679 kr

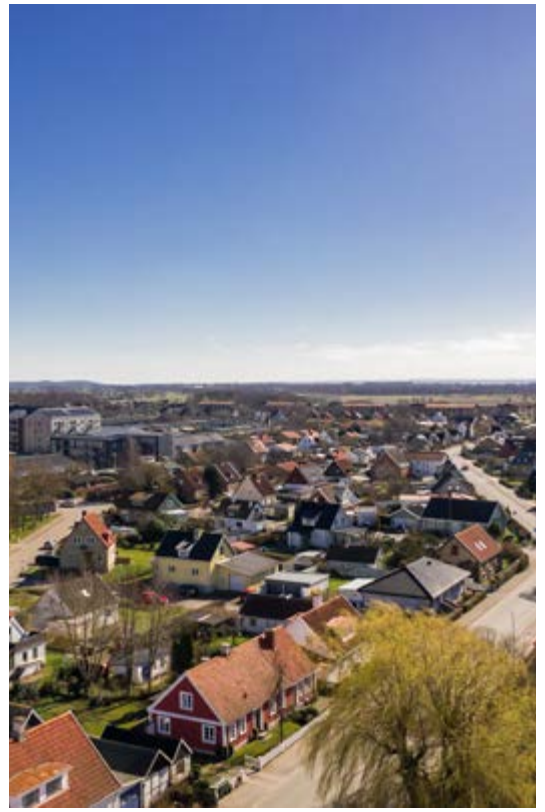
Driftkostnaderna är ca 28 427 kr/år.

Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (38 501) kr/år.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## ALLÉGATAN 7A

Välkommen till detta vackra parhus från 1850 – ett hem där historisk charm bevarats med fin omsorg genom åren. Här möts du av en varm och inbjudande atmosfär, där fina detaljer harmonierar med moderna bekvämligheter.

På bottenplan finns ett generöst allrum som skapar en härlig samlingspunkt med plats för både matsalsmöblemang och mysig soffgrupp. Intill ligger köket, som har utgång till den fina glasverandan. Både köket och verandan har utrustats med golvvärme för ett behagligt klimat och skapar tillsammans den perfekta platsen för morgonkaffet. Ytterligare två rum i fil ger flexibla möjligheter för arbetsrum, tv-rum eller extra vardagsyta. Det helkaklade badrummet är utrustat med dusch och inrymmer även tvättmaskinen. De vackra, nyinsatta spröjsade fönstren förstärker husets karaktär och låter ljuset flöda in.

En trappa upp, på villans ovanvåning, ryms två trivsamma sovrum och här finns bra med förvaringsutrymmen i klädkammare. Det stora sovrummet har ett fint takfönster som bidrar med vackert ljus.

Trädgården bjuder på en insynsskyddad oas med plats för både lek och vila. På tomten finns uppställningsplats till bilen och ett praktiskt förråd som underlättar att hålla ordning. Detta är ett hem med själ och historia, perfekt för dig som uppskattar charm och trivsel och samtidigt önskar ha allt Höganäs har att bjuda precis runt knuten.

### Bottenplan

#### Entré

Välkomnande hall med plats för ytterkläder och skor.

#### Badrum

Helkaklat med spotbelysning. Handfat med mindre kommod, dusch och toalett. Tvättmaskin från Electrolux. Golvvärme.

#### Matrum/Allrum

Generöst ljust rum i anslutning till köket med plats för både matsalsbord och soffgrupp. Fönster ut mot både gatan och den fina trädgården.

#### Kök

Klinkergolv med golvvärme (el). Utgång till glasveranda. Vita luckor, ugn/spis. Plats för mindre fukostbord.

#### Glasveranda

Klinkergolv med golvvärme (el). Utgång till trädgården.

#### Allrum

Ett mångsidigt rum i anslutning till köket. Här finns idag kyl och frys från Electrolux (2024) samt förvaring.

#### Allrum/tv-rum

Nyttjas idag som tv-rum. Fönster ut mot gatan samt mot villas gavel.

### Ovanplan

#### Sovrum

Sovrum med mindre klädkammare

#### Sovrum

Stort sovrum med fint takfönster som släpper in bra med ljus.

#### Klädkammare

Stor klädkammare med gott om plats för förvaring.

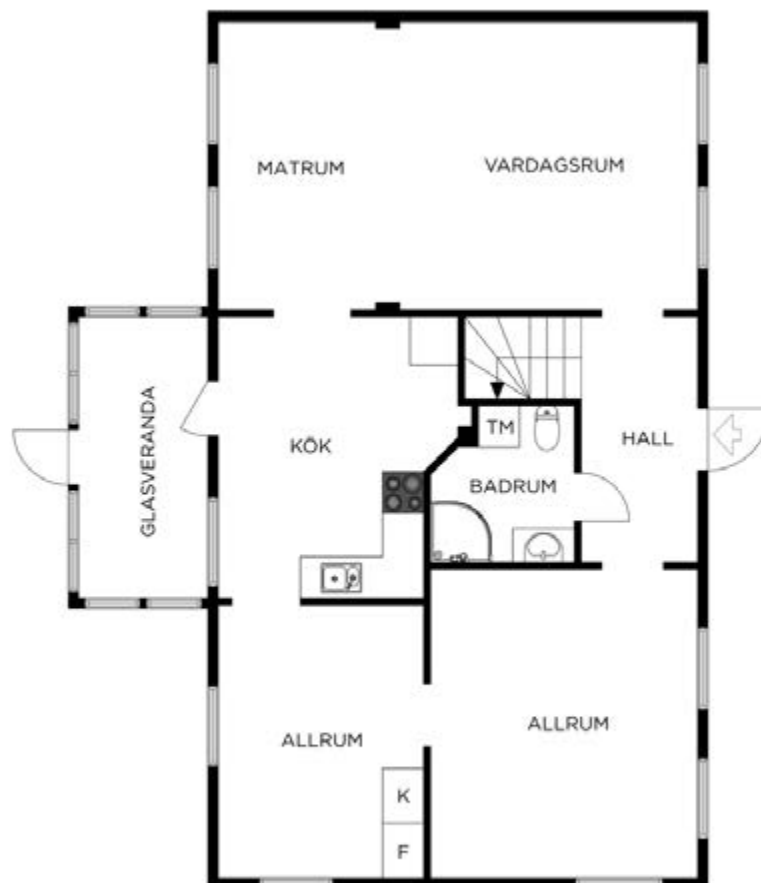




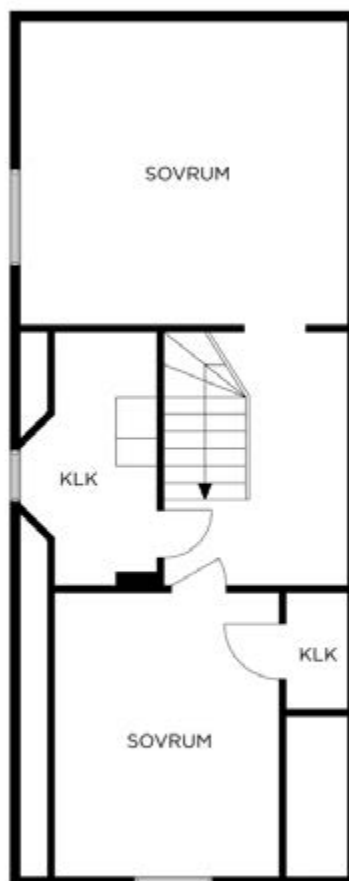








Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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



## Fredrika Brunnström

**Fastighetsmäklare/Partner**

[fredrika.brunnstrom@valvet.se](mailto: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.



## Sara Claranius

**Fastighetsmäklare**

[sara.claranius@valvet.se](mailto:sara.claranius@valvet.se)

0732-61 16 16

Jag specialiserar mig på villor och bostadsrätter i vackra Kullabygden. För mig är kundnöjdhet och ett optimalt slutpris mina största mål. Hör gärna av dig så kan vi prata om hur jag kan hjälpa just er med er bostadsaffär.

Jag har en magisterexamen i Företagsekonomi vid Lunds Universitet samt en påbyggnadsutbildning med fastighetsmäklarriktning vid Halmstad Högskola.

---

## 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 förutsett vid 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 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.

### 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 åberopa 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 åberopa 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 sälja-

ren 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 försäkringens. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA  
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991