
VALVET PRESENTERAR

TULPANVÄGEN 5, FLORA



VALVET PRESENTERAR

TULPANVÄGEN 5

Inflyttningsklart på lugn gata med ljuvlig trädgård

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Ärrarp 25:14
Adress: Tulpanvägen 5, 26265 Ängelholm
Område: Flora
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1967
Storlek: Boarea 155 m² och biarea 24 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum.
Tomt: 1153 m²
Prydligt anlagd trädgård med planteringar, blommor och växter som ger liv och färg åt varje säsong. Stora gräsytor och rabatter med cortenkant. Natursingel.
Terrass på husets framsida i anslutning till utedet i söderläge. Trädäck på husets kortsida med kvällssol. Pergola och spabad. Stensatt altan på husets baksida.
Parkering: Asfalterad uppfart med plats för flera bilar. Bred carport.
(Laddbox ingår ej).
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme, luftvärmepump och braskamin
Ägare: Mile Dahlström och Anna Malin Dahlström

BYGGNAD

Stomme: Trä, lättbetong
Bjälklag: Gjutet betongvalv
Fasad: Tegel
Tak: Betongpannor
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Fönster: 3-glas
Grund: Krypgrund
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: Fiber
Övriga byggnader: Förråd i anslutning till carport. Trädgårdsbod samt lekstuga.

RENOVERINGAR

Se renoveringslista under dokument

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan (1992-10-20) Byggnadsplan (1969-08-27)
Energideklaration: Utförd 2025-05-23
Energiklass: C
Energiprestanda: Primärenergital: 87 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 109 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 957 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 742 000 kr, mark 1 215 000 kr.
Värdeår: 1967
Inteckningar: Det finns 10 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 674 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 16 181 kr
Hushållsström: 14 421 kr
V/A: 10 306 kr
Sotning: 500 kr
Renhållning: 4 096 kr
Driftkostnaderna är ca 45 504 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (55 578) kr/år.

Kostnaden och kwh för el är exklusive laddning av elbil.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





TULPANVÄGEN 5

Välkommen till denna inbjudande och mycket välskötta villa, belägen på lugn återvändsgata i det rofyllda och omtyckta området Flora. Här bor du i ett trivsamt kvarter utan genomfartstrafik – perfekt för barnfamiljen eller för dig som söker ett harmoniskt boende med närhet till både stad och natur. Huset är i genomgående fint skick med löpande renoveringar som skapar en modern och ombonad känsla. Planlösningen är väl genomtänkt med ljusa och öppna ytor med plats för många. Helt inflyttningsklart för nästa lyckliga ägare!

Trädgården är fint anlagd med väl valda växter och planteringar som skapar en ombonad och trivsam utemiljö. Här finns flera terrasser, ett uterum för säsongens alla väder och ett spabad för den som uppskattar avkoppling på hemmaplan. Carport och bra förrådsutrymmen.

Läget är svårslaget med närhet till både Hembygdsparken, centrum och havet – allt inom bekvämt avstånd. För barnfamiljen finns skolor och förskolor i närområdet, vilket gör vardagen smidig och enkel. Det här är ett hem att trivas i – varmt välkommen att uppleva det på plats!

Entréplan

Hall

Entrén ligger skyddat under tak i anslutning till carporten. Hall med avhängningsmöjlighet för kläder och skor samt garderober. På golvet intill dörren ligger grå klinker med elgolvvärme.

Ekparkett på golv och vita väggar.

Kök

Köksinredningen går i vitt och kommer ifrån Marbodal. Bänkskivor i komposit. Grått kakel som stänkskydd. Kyl, frys, ugn, microvågsugn och diskmaskin. Vitvarorna är från Siemens och Miele. Matplats vid fönstret. Vita väggar och ekparkett på golvet.

Från köket når man groventrén och tvättstugan. Praktiskt utrymme med grått klinker på golv, Skåpsförvaring, tvättmaskin och torktumlare från Bosch.

Vardagsrum/matsal

Stort luftigt vardagsrum och matsal med vacker fiskbensparkett på golvet. Gott om yta för många att vistas på. Braskamin. I matsalsdelen är det möjligt att sätta upp en vägg och använda utrymmet till ytterligare ett sovrum om så önskas. Spotlight i innertaket. Vita väggar. Altandörr mot uteplats på husets baksida. Från vardagsrummet når man det fina inglasade uterummet som är bostadens andra vardagsrum.

Sovrum 1/kontor

Ett något mindre sovrum som idag används som kontor. Fönster mot den fina trädgården på baksidan. Ekparkett på golv och vita väggar.

Sovrum 2

Ett lite större sovrum där det finns fem stycken garderober installerade. Vita väggar och ekparkett på golv.

Badrum

Helkaklat badrum med grå klinker på golv och grått/vitt kakel på väggarna. Glasad duschhörna, tvättställskommod, wc samt vägghängd skåpsförvaring. Spotlights i innertaket. Golvvärme el. Handdukstork.

Övre plan

Sovrum 3

Ett fint rum som används som master bedroom. Garderobsvägg med skjutbara dörrar. Plats för dubbelsäng och sängbord. Gråmålade väggar och ekparkett på golv. Altandörr till fransk balkong. Perfekt för vädring. Här finns en luftvärmepump som både kan användas som stödvärme och som AC.

Sovrum 4

Sovrum i andra änden av det övre planet. Vita väggar och ekparkett. Takfönster. Luftvärmepump även här för både värme och kyla.

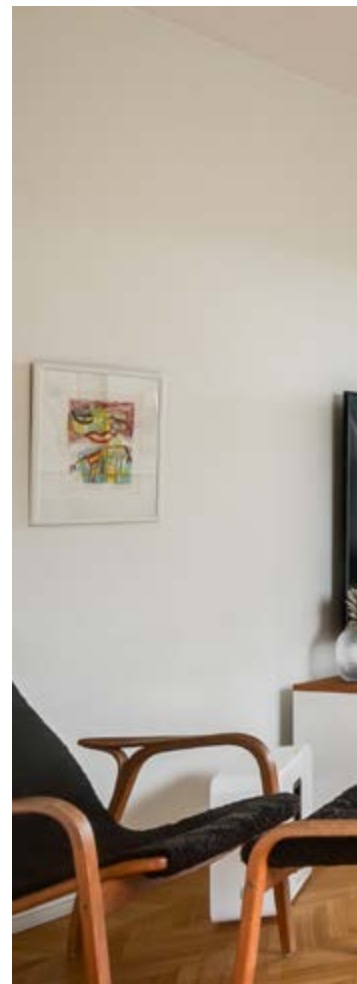
Allrum

Mysigt allrum mellan sovrummen där man får plats med en soff- och tvgrupp och en kontorshörna. Takfönster som ger extra ljus i rummet. Vita väggar och ekparkett.

Toalett

Grå klinker på golv och halvkaklade väggar. Fondtapet. Wc, tvättställskommod och spegel med belysning.

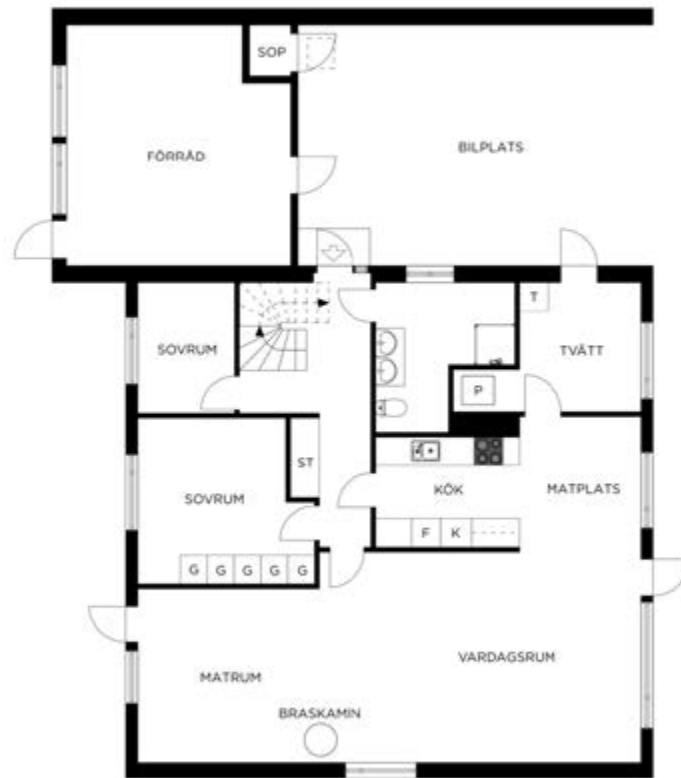








ENTRÉPLAN



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 affärsföretagsmässig 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 förutsättat 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 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

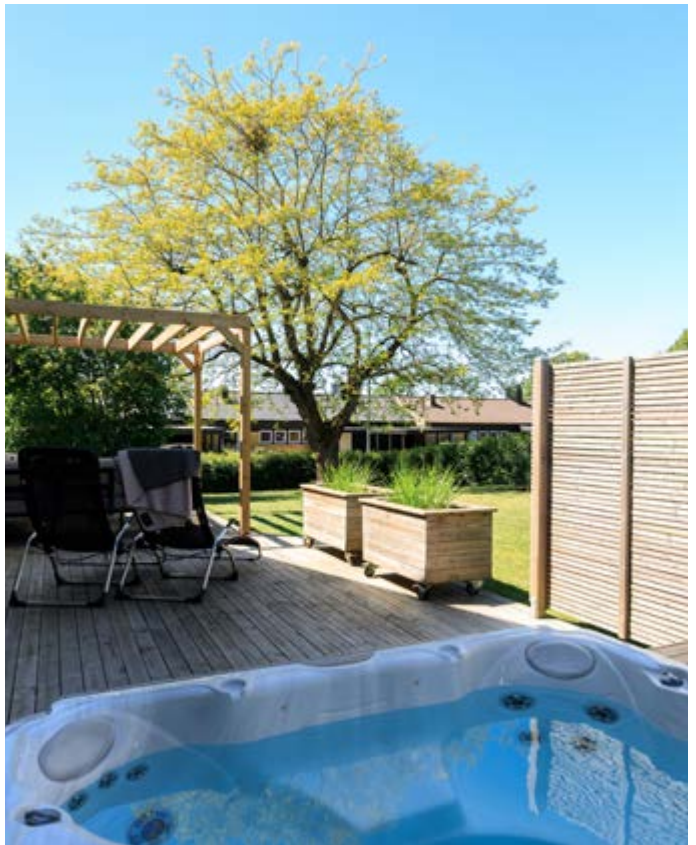
beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

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 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