
VALVET PRESENTERAR

ÖSSJÖ BYAVÄG 3, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

ÖSSJÖ BYAVÄG 3

Fantastisk villa som förverkligar drömmen om livet på landet, utan att välja bort några bekvämligheter eller vardagslyx.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Össjö 31:37

Adress: Össjö byaväg 3, 26691 Össjö

Område: Össjö

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1976

Storlek: Boarea 198 m² Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 11852 m²

Stor härlig tomt där stora delar är inhägnade.

Parkering: Garage för en bil och gårdsplan med plats för flera bilar.

Uteplats: Det finns totalt ca 200 kvm trädäck i flera etage och kring poolen.

Pooldäck med soligt söderläge. Finns även fin sittplats med pergola och vinranka.

Underbar uteplats under tak (kanalplast) och delvis inglasat med skjutpartier. Nyare el-värmare i taket.

Uteplats utanför köket med fin morgonsol.

Terrass med tak vid vardagsingång.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Jordvärmepump (-16) och direktverkande el

BYGGNAD

Stomme: Trä och tegel

Fasad: Träpanel och putsad tegel

Tak: Betongpannor

Fönster: Isolerglasfönster

Grund: Krypgrund med avfuktare

Ventilation: Mekanisk frånluft

TV/Internet: Fiber/Fiber

Övrigt, byggnad: - Fastigheten är förbesiktigad av säljaren och besiktningsprotokoll erhålles i samband med visning.

- Finns årligt serviceavtal med Anticimex gällande krypgrundsavfuktarna.

- Eldstäderna sotas regelbundet och är godkända att elda i.

- Poolen fick nytt sandfilter och värmepump -22. Ny saltklorinator -20 och ny poolpump -19.

Övriga byggnader: - Garagebyggnad för en bil, isolerat förråd och tillbyggd hundgård.

- Mindre stallbyggnad med två rejäla hästboxar och fina utrymmen för hästskötsel.

- Poolhus med all maskinell utrustning som rör poolen.

- Friliggande växthus.

- Utvändigt teknikrum.

RENOVERINGAR

- Ny pump till avloppsbrunn -24

- Ny solcellsanläggning med 34 paneler (410w) -23

- Alla avloppsrör spolades -23

- Större ommålning invändigt -21

- Nya måttanpassade rullgardiner -21

- Installation av avfuktarex3 i krypgrund-20

- Nya isolerfönster entré och grovkök -20

- Nya markiser -19

- Nya innerdörrar -19

- Nytt plankgolv kök -19

- Träfasader målades senast -19

- Ny liner och pooltak -16

- Installation ny jordvärmepump och nya markslingor -16

- Ny träfasad och tilläggsisolering av äldre delar -98

- Renovering av kök -98

- Större tillbyggnad och nytt tak på allt -98

- Tillbyggnad entré -96

- Tillbyggnad veranda -92

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Förmån: Förmån: Officialservitut Väg, 1182-593.1

Rättigheter Last: Last: Officialservitut Avlopp, 1182-773.1

Last: Officialservitut Vattentäkt, 1182-773.2

Last: Officialservitut Väg, 1182-773.3

Last: Officialservitut Väg, 11-ÖSS-227.2

Energideklaration: Utförd 2025-05-07

Energiklass: F

Energiprestanda: Primärenergital: 181 kWh/m² per år



EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 2 982 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 300 000 kr, mark 682 000 kr.

Värdeår: 1988

Inteckningar: Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 10 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 45 100 kr

V/A: 5 822 kr

Sotning: 622 kr

Renhållning: 3 600 kr

Försäkring: 6 633 kr

Driftkostnaderna är ca 61 777 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (71 851) kr/år.

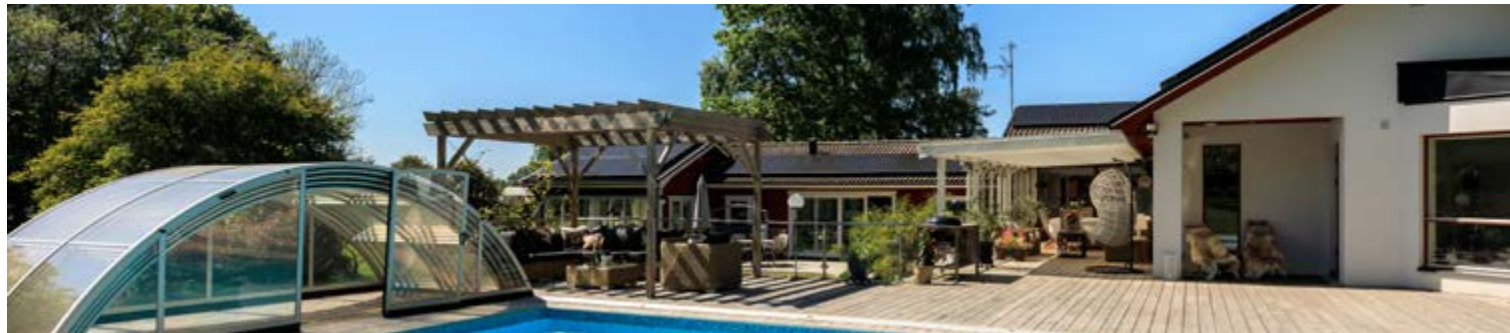
Kostnad för el innefattar även uppvärmningskostnader.



ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





ÖSSJÖ BYAVÄG 3

Välkommen till en fantastisk villa där lantlig charm möter modern komfort – en plats där du kan förverkliga drömmen om livet på landet, utan att välja bort några bekvämligheter eller vardagslyx. En unik bostad om närmare 200 kvm i ett plan och en magisk utemiljö. Här bor du naturskönt med skogen som granne och med en generös tomt där både familj och djur får gott om plats att trivas. Fastigheten har även ett mindre stall, perfekt för dig som drömmer om att ha några hästar eller vill hålla smådjur i naturskön miljö.

Huset är smakfullt renoverat och tillbyggt i etapper, allt är gjort med kvalitet vilket genomsyrar varje kvadratmeter. Den arkitektritade tillbyggnaden gör planlösningen spännande och överraskar med sina smarta lösningar och härliga rymd. Utomhusmiljön är också något utöver det vanliga. Ett stort och soligt pooldäck, komplett med uppvärmd pool med tak, flera härliga uteplatser i olika väderstreck och växthus för odlaren. Energismart uppvärmning med både nyare jordvärmeanläggning och solpaneler, vilket ger låga driftkostnader och ett hållbart boende. Möjlighet finns att även köpa grannfastighet med fint gästhus/fritidshus.

Trots det lantliga läget finns det goda kommunikationer precis intill tomtgränsen. Nybyggd skola (F-6) och förskola finns i närbelägna Össjö och bara några kilometer bort ligger Munka-Ljungby med uppskattad matbutik, bibliotek, restauranger, simhall mm. Önskas ännu större utbud av service, kommunikation och nöje så ligger

sommarstaden Ängelholm bara 10 minuter bort med bil.

Oavsett om du söker en familjevilla, ett boende för hästintresse eller bara en lugn oas nära naturen. Här får du det bästa av två världar och kan leva det goda livet året om.

Entréhall

Huvudentré i den tillbyggda delen från 1998. Klinkergolv med vattenburen golvvärme, två fasta garderober och rymlig klädkammare. Från hallen nås uteplats under tak via stort skjutparti (Hajom). Entrédörr med elektroniskt lås från Yale Doorman.

Badrum 1

Helkaklat badrum med duschkabin, wc och kommod. Vattenburen golvvärme och fina specialbyggda fönster.

Teknikrum

Teknikrum med våtrumsmatta, här finns bl.a. värmepump och torkskåp.

Sovrum 1 (gästrum)

Läckert sovrumsrum med fint skeppsgolv och stort fönsterparti. Trappa till litet sovloft.

Vardagsrum

Imponerande vardagsrum med öppet upp inock, vackert skeppsgolv med vattenburen golvvärme. Stort skjutparti (Hajom) ut till uteplats under tak. Majestätisk eldstad i massiv täljsten (NunnaUuni).

Sovrum 2

Fint sovrumsrum med stort fönsterparti i vinkel, utgång ut till trädäck och pool. Vackert skeppsgolv med vattenburen golvvärme. Klädkammare.

Sovrum 3 (kontor)

Sovrum eller kontor med vackert skeppsgolv med golvvärme. Stort specialtillverkat fönster.

Kök

Härligt kök med öppen planlösning och stort skjutparti (Hajom) ut mot trädäck. Accentväggar i vackert tegel och nytt fint plankgolv med vattenburen golvvärme. Rummet kopplar på ett fint sätt ihop den nya och gamla delen av huset. Köksinredningen är ett massivt kvalitetskök från Poggenpohl i lönn. Varmluftsgagn (Gaggenau -98), mikro (Gaggenau -98), diskmaskin (Gaggenau -16), induktionshäll (-12) och köksfläkt (-98).

Badrum 2

Helkaklat badrum med bastu. Här finns både badkar och dusch, vattenburen golvvärme. Bastun är rymlig och används ofta.

Sovrum 4

Lite mindre sovrumsrum med fint skeppsgolv och en fast garderob.

Glasveranda

Ett ljus och härligt rum med fönster på tre håll och öppet upp inock. På golvet ligger ett plankgolv. Utgång till trädäck, fungerande eldstad med insats från Keddy.



Groventré

Klinkergolv med el-golvvärme och bröstpanel på väggarna. Elektroniskt lås på ytterdörr från Yale Doorman.

Tvättstuga

Tvättstuga med våtrumsmatta på golvet. Gott om förvaring och arbetsytor. Tvättmaskin (-18) och torktumlare (-18). Centraldammsugare (-18).











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



Jonas Troedsson

Fastighetsmäklare

jonas.troedsson@valvet.se

0709-56 16 16

Jag heter Jonas Troedsson och är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Valvet förmedlar unika bodrömmar med kustnära läge i nordvästra Skåne. Så har det varit sedan vi startade 1991 och så kommer det alltid att vara. På Valvet har alla mäklare ett eget fokusområde som vi är experter på och jag förmedlar uteslutande bostäder i Ängelholm och Båstad kommun. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela försäljningsprocessen och att mina kunder ska känna att jag har fullt fokus på just deras bostadsaffär.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

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, krypprunder 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