

---

VALVET PRESENTERAR

VINTERVÄGEN 16, HAVSBADEN



VALVET PRESENTERAR

## VINTERVÄGEN 16

Högkvalitativt och modernt i klassisk stil nära stranden

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Jägaren 8  
**Adress:** Vintervägen 16, 26268 Ängelholm  
**Område:** Havsbaden  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.76

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 2020  
**Storlek:** Boarea 165 m<sup>2</sup>. Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 5 rum varav 3 sovrum.  
**Tomt:** 703 m<sup>2</sup>  
Lättskött trädgård med gräsmattor med bevattningssystem och robotgräsklippare. Garageuppfart (ca 100 kvm) med storgatsten samt gångar (ca 40 kvm) lagda med smågatsten. Rabatter kantade med cortenplåt. Ett murat uterum med stora fönsterpartier samt en putsad mur skapar en fin rumsbildning åt altanen. Altanen om ca 50 kvm har gjuten platta med klinkergolv. Motordriven terrassmarkis på altanen.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump, luftvärmepump, braskamin  
**Ägare:** Dödsboet efter Johan Finn Brykt

### BYGGNAD

**Stomme:** Isolerleca  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Puts  
**Tak:** Taktegel  
**Utvändigt plåtarbete:** Lackerad plåt  
**Fönster:** 3-glas isoler  
**Grundmur:** Betong

**Grund:** Platta på mark  
**Ventilation:** Mekanisk frånluft  
**TV/Internet:** Fiber  
**Övrigt, byggnad:** Fastigheten är titad av Karin Pettersson arkitektbyrå.

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul då säljaren är ett dödsbo.

**Övriga byggnader:** Isolerat garage med automatisk garageport. Fristående trädgårdsförråd. Murat uterum med platta på mark.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2011-12-22)  
Tomtindelning (1983-03-25)  
**Energideklaration:** Beställd

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 6 899 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 4 392 000 kr, mark 2 507 000 kr.  
**Värdeår:** 2020  
**Inteckningar:** Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 900 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 17 189 kr  
**V/A:** 5 312 kr  
**Sotning:** 500 kr  
**Renhållning:** 2 750 kr  
Driftkostnaderna är ca 25 751 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 (25 751) kr/år.

I kostnaden för el ingår även uppvärmning. Driftskostnaderna baseras på säljaren faktiska kostnader. Notera att huset varit obebott under delar av den beräknade tiden. Det är rimligt att förvänta sig att driftskostnaderna blir något högre vid permanentboende. (Kwh är under period då bostaden använts permanent).

### ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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









## VINTERVÄGEN 16

---

Arkitektritad stenhus i hjärtat av Havsbaden - bara en kort promenad ner till Ängelholms vackra sandstrand.

Välkommen till denna välbyggda och smakfulla bodröm på attraktivt läge i lugnt villakvarter. Villan som byggdes 2020 erbjuder tidlös elegans med material som stora spröjsade fönster, stavlimmad fiskbensparkett och generös takhöjd. Inbjudande klassisk stil på både in- och utsida där dubbeldörrar öppnar upp till det sociala och välkomnande entréplanet. Kök och vardagsrum i öppen planlösning och praktisk groventré med tvättstuga. Gästrum och hall med separat kapprum och gästtoalett med dusch. På det övre planet finns allrum, två sovrum, badrum och walk-in-closet. Energieffektivt boende med låga driftskostnader.

Murat uterum med glaspartier mot den stensatta innergården med härlig eftermiddags- och kvällssol. Lättskött anlagd trädgård med uppfart och gångar i svensk gatssten. Garage.

Ett mycket kvalitativt och påkostat hus med vackra proportioner som smälter fint in i omgivande bebyggelse. Bara att flytta rakt in!

### Entréplan

Villan har en öppen planlösning på entréplan mellan kök, matplats och vardagsrummet med en takhöjd på 2,6 m. Spotlights i innertaket. Vardagsrummet har öppet upp inock och en imponerande takhöjd om 5,50 m. En öppen spis tronar vackert i fonden och spröjsade dubbeldörrar öppnar upp mot

den gjutna och stensatta altanen i västerläge. Kök med klassisk inredning och bänkskivor i granit. Kyl och frys från Liebherr, ugn och microvågsugn från Husqvarna, spishäll, samt fläkt från Thermex. Rejäl groventré/kombinerad tvättstuga. Yale Doormanlås. Huvudentrén har dubbeldörrar och kapprum med klinkergolv. Helkaklat badrum med dusch samt ett sovrum/kontor på entréplanet. På entréplanet ligger vacker stavlimmad fiskbensparkett på golven. Innerväggarna är putsade och vitmålade.

### Övre plan

En platsbyggd trappa med vilplan leder upp till ovanvåningen som även den har 2,60 meter i takhöjd. Man kommer upp i ett litet allrum. Två rejäla sovrum, ett i vardera gavel av huset. Det ena rummet är avdelningsbart vilket ger möjlighet att få ut tre sovrum på ovanvåningen.

Master bedroom, som vetter åt väster har spröjsade dubbelaltandörrar och balkong. I sovrummet är även en AC installerad.

Garderobsrad längs väggen.

Walk-in-closet.

Helkaklat badrum med både dusch och badkar.

Plisségardiner i fönsterna. På det övre planet ligger enstavs ekparkett på golvet.

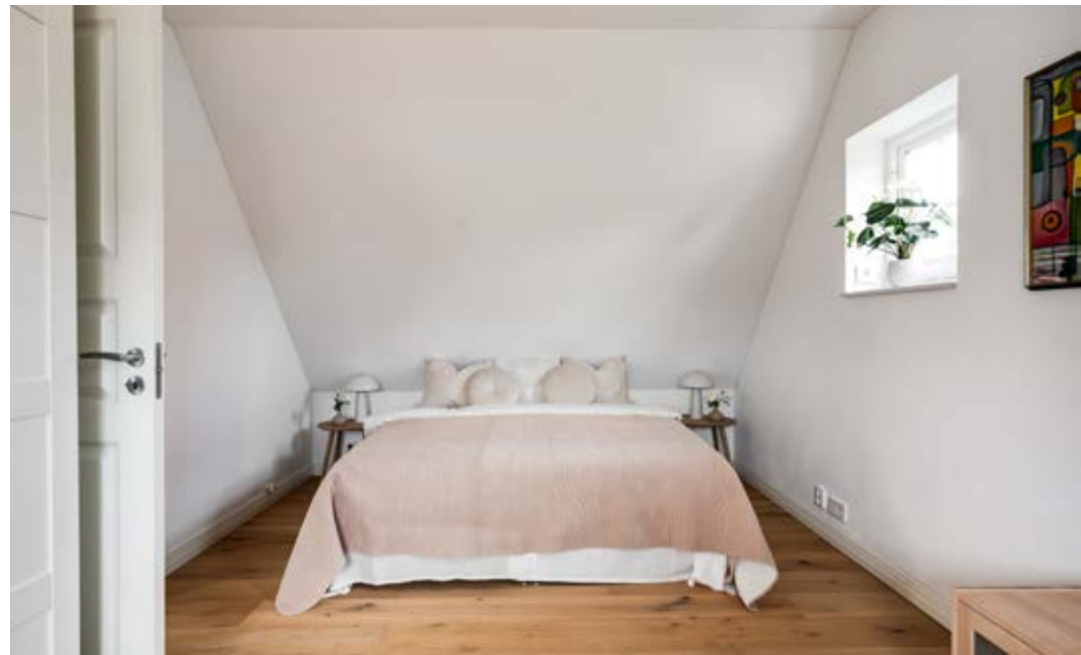














## ENTRÉPLAN



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](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.

## 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, 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