
VALVET PRESENTERAR

BJÄLLERÖDSVÄGEN 7, SKÄLDERVIKEN



VALVET PRESENTERAR

BJÄLLERÖDSVÄGEN 7

Tidlös modernism i Skälderviken

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Staget 4
Adress: Bjällerödsvägen 7, 26260 Ängelholm
Område: Skälderviken
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1964
Storlek: Boarea 128 m² och biarea 125 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 0 rum
Tomt: 1079 m²
Parkering: Asfalterad och stenlagd uppfart med plats för flera bilar. Garage med förrådsdel.
Uteplats: Trädäck i snygg design i soligt söderläge. På långsidan av huset finns en storstenssatt terrass med bra insynsskydd från gatan. Stora gräsytor, uppvuxna perenner, häckar och fruktträd.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump, braskamin
Ägare: Tobias Jan Gustaf Sjögren och Helén Sofie Klackenstam

BYGGNAD

Stomme: Lättbetong/trä
Bjälklag: Betong
Fasad: Tegel/trä
Tak: Papp (shingel)
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: 3-glas, 2-glas
Grund: Källare
Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber

RENOVERINGAR

Se renoveringslista under dokument

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring Av Detaljplan (1997-06-16) Tomtindelning (1962-02-06) Stadsplan (1958-03-14)
Energideklaration: Utförd 2023-04-04
Energiklass: D
Energiprestanda: Primärenergital: 111 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 64 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 346 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2 123 000 kr, mark 1 223 000 kr.
Värdeår: 1964
Inteckningar: Det finns 11 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 096 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 37 418 kr
V/A: 6 612 kr
Sotning: 500 kr
Renhållning: 3 684 kr
Driftkostnaderna är ca 48 214 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (58 288) kr/år.
Kostnaden för el och kwh är exklusive elbilsladdning. Fastigheten har en 25a säkring installerad vilket avser 6096 kr av den totala elkostnaden.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





BJÄLLERÖDSVÄGEN 7

Stilren, arkitektritad enplansvilla med funktionell källare i eftertraktade Skälderviken. Huset uppfördes 1964 av arkitekt Peter Broberg och bär den moderna, minimalistiska 60-talsarkitekturens signum: rena linjer, öppna ytor och ett naturligt ljusflöde från stora fönster och skjutpartier mot verandan. Planlösningen är praktisk och social med ett nytt elegant kök och tre sovrum i avskild del mot trädgården. På entréplanet ligger ett exklusivt Chevronparkettgolv som höjer husets karaktär och känsla. Braskamin som hjälper till att värma upp huset under de lite kallare månaderna. Källaren med egen ingång rymmer allrum, pentry, badrum, tvättstuga och förråd – perfekt för uthyrning eller verksamhet. Tomten ligger insynsskyddat med grönskande häckar, flera uteplatser och garage med förråd. Ett tidlöst hem där 60-talets formspråk möter dagens krav på funktion och estetik – i ett lugnt läge nära hav och natur.

Entréplan

Hall & gästtoalett

Entréhall med nylagt kalkstengolv från Jämtland. Väggarna är vitmålade och inntaket är klätt med träpanel. Plats för avhängning av ytterkläder och skor bakom draperi. Fräsch gästtoalett med vitkaklade väggar och klinkergolv med golvvärme (el). Wc samt handfat.

Kök, matplats & vardagsrum

Modernt och stilrent kök med inredning från

IKEA. Luckorna är lackerade hos lackerare i en grå nyans. Rostfria handtag. Bänkskivor och stänkskydd i Lemon Ice/polerad granit. Köksö mot matplatsen. Spishäll med integrerad fläkt (kolfilter). Integrerad kyl/frys. Ugn, kombiugn/microvågsugn samt integrerad diskmaskin. Köket ligger tillsammans med matplatsen (som likväl kan användas som ett vardagsrum och vice versa). I vardagsrum och matsal ligger det vackra Chevronparkettgolvet, väggarna är vitmålade (vissa väggar i huset har synligt vitmålat tegel) och vitmålad träpanel med spotlights i inntaket. Murstocken i vitt målat tegel fungerar som naturlig rumsavdelare mellan matplats och vardagsrum. Gnistskydd i kalksten från Jämtland.

Sovrum 1, 2 & 3

Tre bra sovrum som ligger placerade i bakre delen av huset i det svala norrläget. Rummen har altandörr mot trädgården/terrassen. Garderober i samtliga rum. Heltäckningsmatta på golven. Utanför sovrummen finns en luftvärmepump/AC installerad vilket gör miljön extra behaglig för både kyla och extra värme om det skulle behövas.

Badrum

Badrum med helkaklade väggar i vitt samt klinkergolv i vitt och ljust grönt. Utrustat med kommod, hörnbadkar, handdukstork och förvaringsskåp. Separat wc med klinkergolv, väggar i vitt kakel och vitmålad yta, handfat samt spotlights i tak.

Nedre plan

Källare

Källarplanet nås via en hall med klassiskt klinkergolv från Höganäs, garderober, vitputsade väggar samt utgång till källartrappan. Genomgående finns vitputsade väggar i hela källaren. Planlösningen rymmer gästrum, gillestuga, tvättstuga, badrum med bastu, separat wc, pannrum, verkstad samt flera förrådsutrymmen.

Sovrum4/gästrum/kontor

Rymligt rum med ljust klinkergolv, elgolvvärme, vitmålade väggar och fönster.

Gillestuga

Större sällsapsrum med plastmatta, vitputsade väggar samt pentry med vit köksinredning, kyl/frys och vask.

Tvättstuga

Tvättutrymme med klinkergolv, vita väggar, överskåp, arbetsbänk, vask, tvättmaskin och torktumlare.

Badrum/bastu

Duschutrymme med turkost kakel, vitt klinkergolv och vitmålad yta. Intill finns bastu med elaggregat.

WC

Separat wc (renoverad 2014) med grått klinkergolv, vitmålad yta, vägghängd toalett, kommod och spegelskåp med belysning.









ENTRÉPLAN



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

NEDRE 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 kontraktetsdag 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