
VALVET PRESENTERAR

LINGONVÄGEN 5, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

LINGONVÄGEN 5

Modern & smakfull familjevilla

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Vejby 246:63
Adress: Lingonvägen 5, 26652 Vejbystrand
Område: Vejbystrand
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 2015
Storlek: Boarea 178 m² och biarea 9 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 7 rum varav 4 sovrum.
Tomt: 848 m²

Ljus, hörntomt som vänder sig i soligt västerläge. Tomten är omgärdad av staket och en hög häck som gränsar av och skapar insynsskydd. Trädgården är anlagd för att vara lättskött. En stor gräsmatta breder ut sig runt huset och det stora trädäcket bjuder på flera fina uteplatser. Här har man sol hela dagen till långt in på kvällen. Liten köksträdgård med svartmålade pallkragar. Frukträd är planterade runt huset. Gruslagda gångar och stor uppfart med plats för flera bilar. Carport med vidbyggt rymligt förråd samt trädgårds- och cykelförvaring.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

Ägare: Sofie Ulrika Edelberg och Per Jonas Edelberg

BYGGNAD

Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä

Tak: Betongpannor
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: Treglas, träfönster.
Grundmur: Betong
Grund: Platta på mark
Ventilation: Mekanisk
TV/Internet: Fiber
Övrigt, byggnad: Rörvikshus.

Energiklass B vilket gör det möjligt för köparen att få grönt bolån med bolånerabatt.

Övriga byggnader: Carport med vidbyggt isolerat förråd och cykel/trädgårdsbod.

RENOVERINGAR

2024/2025

- Nya duschdörrar i båda badrummen
- Platsbyggd hallmöbel samt målning
- Tvätthängningssystem i tvättstugan
- 5 st. spotlights i fönstersmygarna i vardagsrum/matsal
- Spotlightskena i köket
- Garderobsinredning i samtliga garderober på ovanvåning
- Ett rum på ovanvåning ombyggt till kontor samt målat, indragen el samt belysning
- Ett sovrum ommålat
- Gardinskenor i samtliga rum
- Nymålat staket
- Trampstenar framsida
- Grönfri behandling av tak på både hus och carport

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Detaljplan (2009-08-24)
Energideklaration: Utförd 2023-09-13
Energiklass: B

Energiprestanda: Primärenergital: 55 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 29 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 538 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 455 000 kr, mark 1 083 000 kr.
Värdeår: 2015
Inteckningar: Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 655 000 kr.

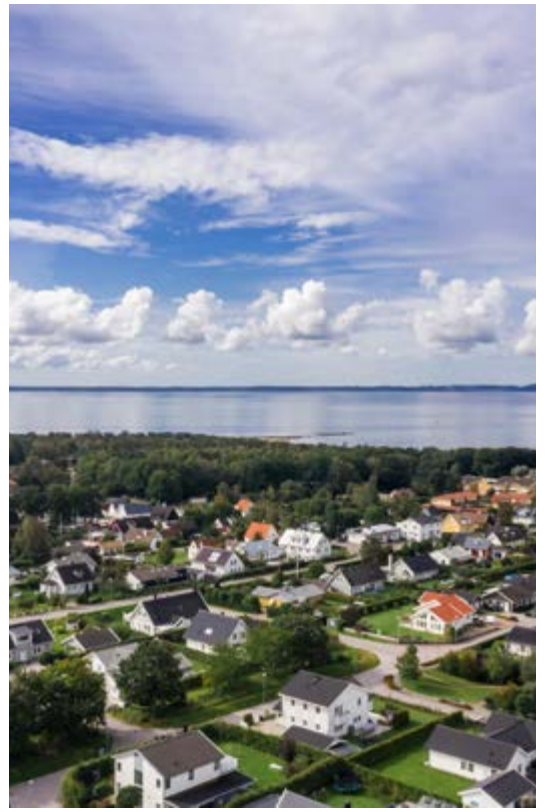
DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 16 582 kr
V/A: 8 063 kr
Renhållning: 3 693 kr
Driftkostnaderna är ca 28 338 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 (28 338) kr/år. Kostnaden för el inkluderar även uppvärmning.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





LINGONVÄGEN 5

Välkommen till ett stilfullt och modernt hem i klassisk New England-stil – en modern 2-plansvilla i toppskick med mycket låg driftkostnad och alla bekvämligheter du kan önska.

Här bor du ljust och luftigt på en solig och insynsskyddad hörntomt i centrala Vejbystrand, med gångavstånd till hav, skola och byns service. Den öppna planlösningen skapar en social och inbjudande känsla med generösa ytor, fina materialval och fantastiskt ljusinsläpp. Upp till fem sovrum ger plats för både familj, gäster och hemmakontor. Utomhus väntar ett trädäck med plats för många och en lättskött trädgård med anlagda rabatter. Stor uppfart med carport.

Ett inflyttningsklart drömhjem!

Entréplan

Entréhall

Entrén nås via en överbyggd veranda. Platsbyggd bänk med förvaring innanför entrén samt skjutdörrsgarderober med gott om plats för ytterkläder. Tåligt klinkergolv innanför entrén.

Vardagsrum/matrum

I öppen planlösning med matplats och kök ligger vardagsrummet. Stora fönster vänder sig i söder och i väster. Platsbyggt TV/mediaskåp.

Kök

Välplanerat kök med klassisk inredning med vita luckor från HTH och bänkskivor i laminat.

Köksö med förvaring och sittplatser. Samtliga vitvaror från Miele. Hel kyl och frys, inbygggnadsugn och micro. Induktionshäll, fläkt och diskmaskin.

Tvättstuga

Klinkergolv, inredning från HTH med vask, skåpinredning och fönster. Tvättmaskin och torktumlare från Miele. Här står även frånluftsvärmepumpen från Nibe.

Sovrum 1

Rymligt sovrum med stor garderobsvägg. Fönster i norr och öster.

Badrum

Helkaklat badrum med glasad dusch-hörna. Vask med underskåp, toalett och fönster.

Övre plan

Allrum

Platsbyggd bokhylla med sittplats. Allrum invid stora dubbeldörrar som öppnar upp mot en överbyggd balkong som vänder sig i soligt västerläge. Det är möjligt att sätta upp en vägg här om ytterligare ett sovrum önskas.

Sovrum 2/master bedroom

Rymligt sovrum med fönster i väster och norr. Garderobsvägg i hela rummets bredd med spegelglas.

Sovrum 3

Fönster i söder och väster. En garderob. Greigemålade väggar.

Sovrum 4

Sovrummet har fönster i norr och öster och utgång till balkong. Garderob.

Sovrum 5/kontor

Ett mindre rum som fungerar utmärkt att användas som kontor eller mindre sovrum. Det är även möjligt som en walk-in-closet.

Badrum

Stort helkaklat badrum. Fönster i öster och i söder. Hörnbadkar, dusch och dubbla handfat samt toalett.

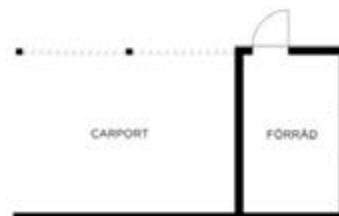








BOTTENPLAN



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

OVANPLAN



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 affärsmissig 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, 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 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