
VALVET PRESENTERAR

HORTENSIÄVÄGEN 5, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

HORTENSIÄVÄGEN 5

Inflyttningsklart sutteränghus på lugn gata

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Luntertun 1:125
Adress: Hortensiavägen 5, 26265 Ängelholm
Område: Luntertun
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1993
Storlek: Boarea 172 m² och biarea 43 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 708 m²
Infart från Hortensiavägen. Stensatt uppfart av gatsten med plats för en bil. Garage.
Anlagd trädgårdstomt i två nivåer.
Insynsskyddad trädgård med skyddande mur samt grind mot Danielslundsgatan. Uterum och uteplats under tak. Stor balkong på det övre planet med eftermiddags- och kvällssol.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Frånluftsvärmepump, luftvärmepump, elgolvärme
Ägare: Dödsboet efter Ole Simonni Mun Nielsens

BYGGNAD

Stomme: Trä, Leckablock
Bjälklag: Trä
Fasad: Träpanel, puts/slammat på tegel
Tak: Betongpannor, plåt på burspråk
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Fönster: 3-glasfönster
Grundmur: Isolerleca
Grund: Motfyllda väggar, betongplatta isolerad

Ventilation: FTX

TV/Internet: Fiber

Övrigt, byggnad: Fastigheten säljs med friskrivningsklausul då säljaren är ett dödsbo

RENOVERINGAR

Utfört av föregående ägare:
2015: Nya trädäck till balkong resp. uterum samt tak. Ny inomhustrappa. Duschvägg/handtork i två badrum.
2016: Walk in closet-inredning
2019: Kontinuerlig målning. senast -19.
Installerat fiber
2018: Installerat larm.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Stadsplan (1987-11-09)
Energideklaration: Utförd 2020-09-28
Energiklass: D
Energiprestanda: Primärenergital: 116 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 59 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 217 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 008 000 kr, mark 1 209 000 kr.
Värdeår: 1993
Inteckningar: Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 000 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 23 122 kr
V/A: 4 646 kr
Renhållning: 2 750 kr
Driftkostnaderna är ca 30 518 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (40 592) kr/år.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





HORTENSIÄVÄGEN 5

Längst in på en lugn återvändsgata väntar detta hemtrevliga sutteränghus – ett boende som kombinerar rymd, ljus och ett riktigt bra läge. Här möts du av stora, öppna sällskapsytor med imponerande takhöjd och en härlig balkong på hela 40 kvm i soligt sydvästläge med sol hela dagen till långt in på kvällen. Från balkongen blickar du ut över den gröna trädgården och får dessutom en skymt av ån.

Huset erbjuder flera sovrum, två allrum och badrum med bastu som gör det både funktionellt och flexibelt för familjens olika behov. Här finns också ett inglasat uterum för mysiga kvällar och en insynsskyddad trädgård som bjuder in till avkoppling och lek.

Garage.

Läget är svårslaget – nära busshållsplats och med gångavstånd till både centrum och stranden.

Ett hem att trivas i från första stund

Entréplan

Entréhall med klinkergolv med elburen golvvärme. Fin siktlinje rakt genom huset. Till höger innanför entrén ligger ett kapprum med skjutdörrsgarderob. Helkaklad gästtoalett.

Stort, ljus allrum med en härlig takhöjd om hela 4,20 m. Öppen planlösning mellan allrum, matplats och kök. Mitt i allrummet är en specialdesignad trappa placerad med ett förråd som fungerar som en naturlig rumsavdelare och ger möjlighet till förvaring samt upphängning av vägghängd TV.

Matplats intill stora fönster samt skjutdörrsparti som öppnar upp mot den stora balkongen om ca 40 kvm i sydvästläge. Balkongen har en stor terrassmakris. I från matplatsen och vardagsrummet har man en härlig utsikt mot Rönneå i sydväst.

Välldisponerat kök med luckor i amerikansk al och bänkskivor i laminat. Hel kyl och frys (Siemens 2015), spishäll (Siemens, äldre), inbyggnadsugn och -microugn (Siemens 2015), Diskmaskin (Siemens 2013).

Skafferiskåp samt städsåp.

På entréplan ligger även ett rymligt sovrum med dubbeldörrar ut till en liten balkong mot trädgården på entrésidan. Direktaccess till ett helkaklat badrum som rymmer såväl dusch som bubbelbadkar. Tvättställ samt

toalett. I anslutning till sovrummet ligger även en rymlig klädkammare.

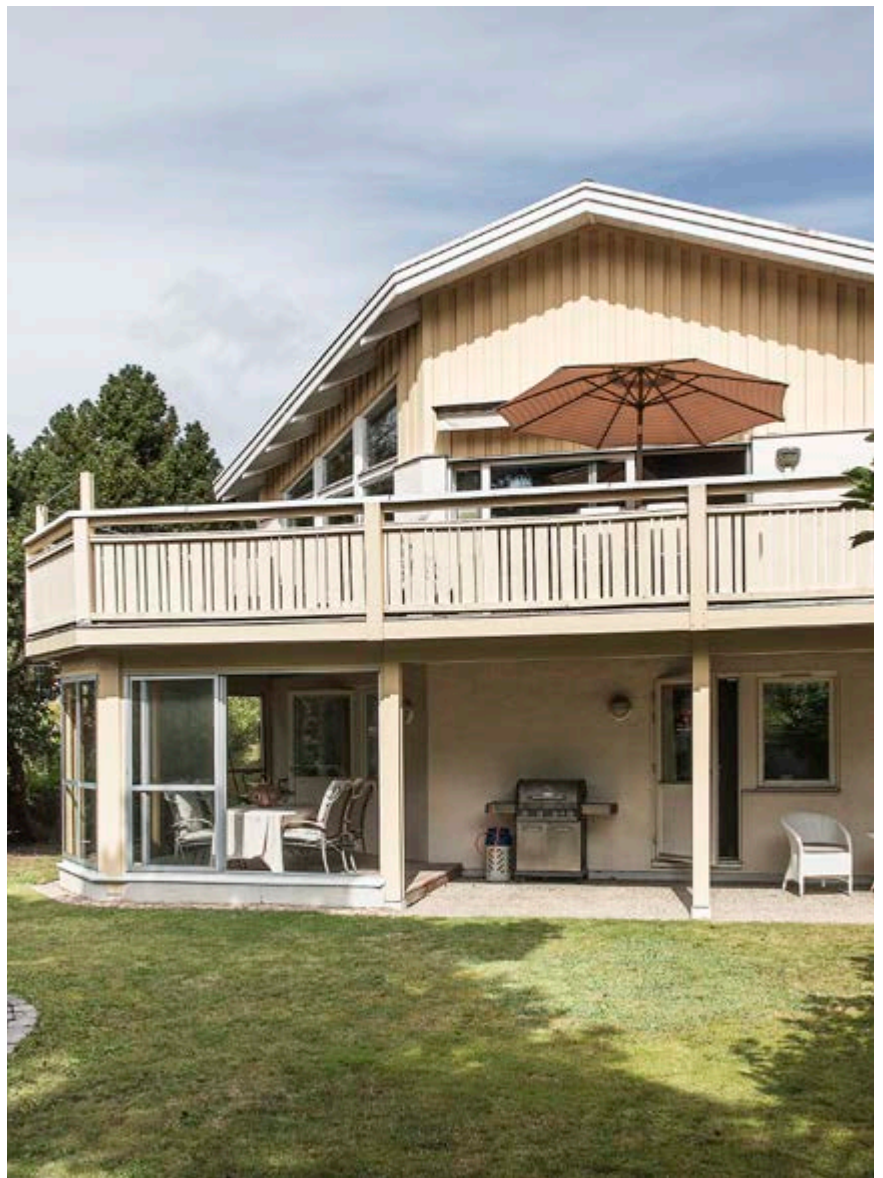
Sutterängplan

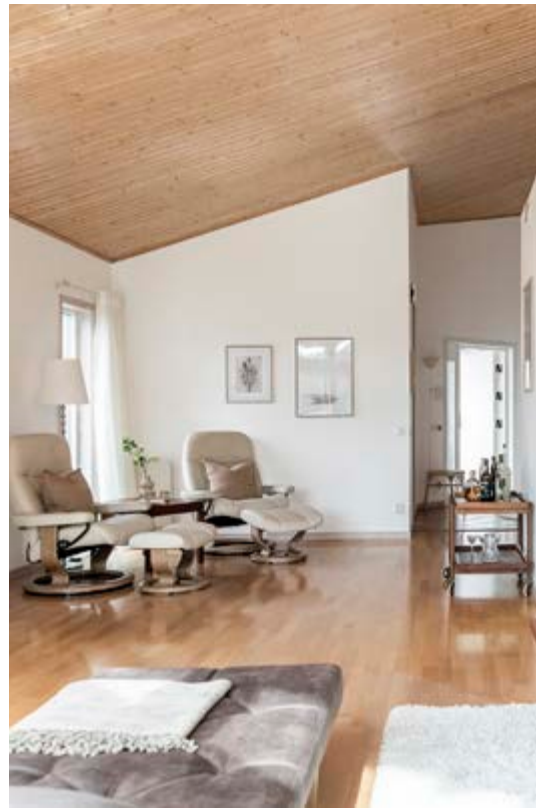
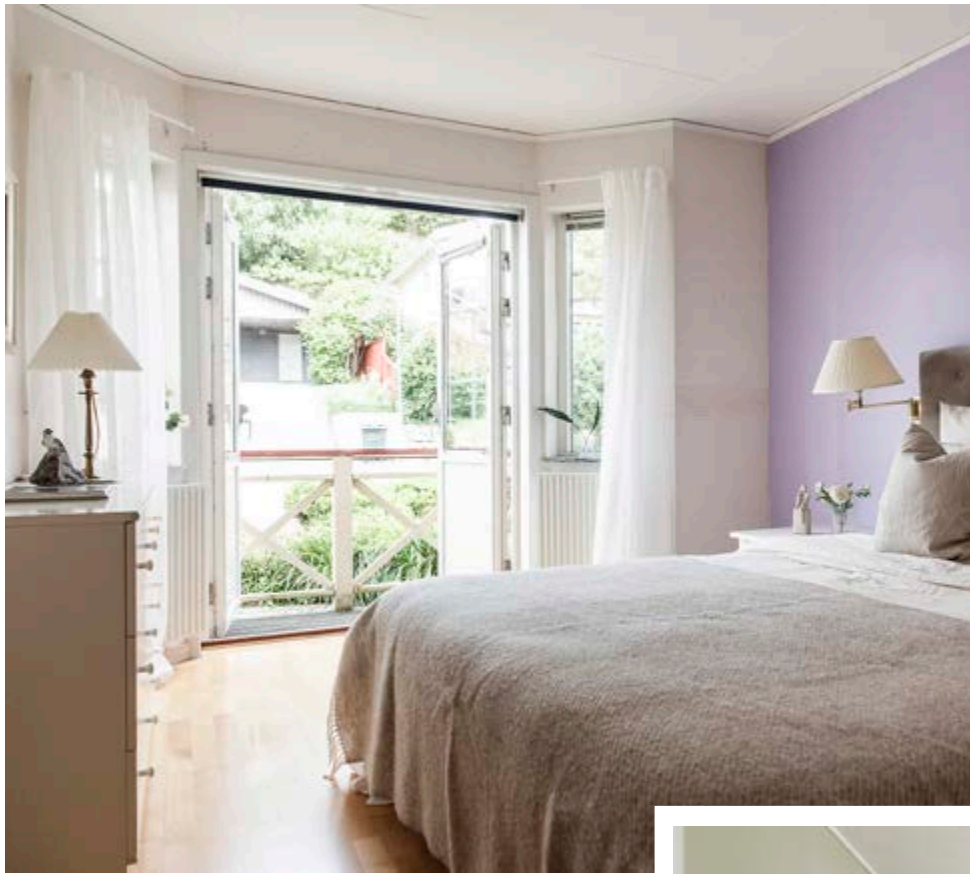
Allrum som har utgång till delvis inglasat uterum som övergår till överbyggd stensatt altan. Stort sovrum med klädkammare och utgång till altanen. Ytterligare ett lite mindre sovrum med garderob infälld i vägg. Helkaklat badrum med dusch och bastu. Tvättstuga med utgång till trädgården. Tvättstugan har plastmatta på golv och målad väv på vägg. Tvättmaskin (Electrolux 2002), Torktumlare (Bosch 2013). Vask samt värmepump (2006).

Ett rymligt förrådsrum med en altandörr ut mot trädgården. Ytterligare två oinredda rum som idag används som förråd.

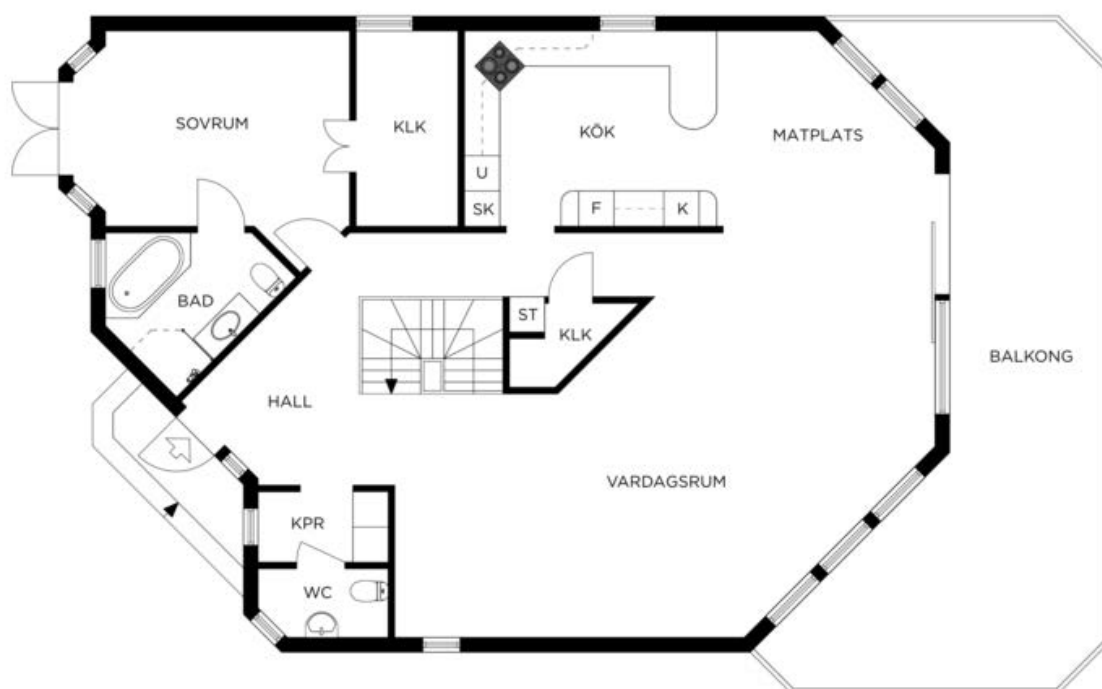






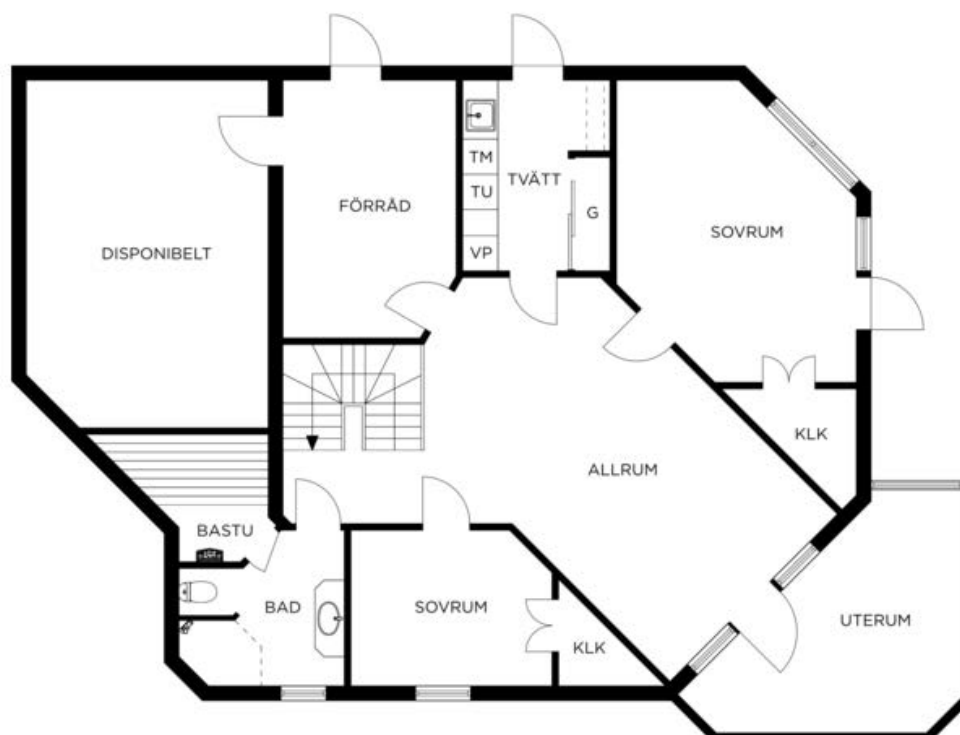


ENTRÉPLAN



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

SUTERRÄNGPLAN



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 affärsföreläsningsmässig 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 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 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