
VALVET PRESENTERAR

IRISGATAN 24, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

IRISGATAN 24

Klassiskt och charmigt på lugn gata

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Röksvampen 2

Adress: Irisgatan 24, 26262 Ängelholm

Område: Roslunda

Kommun: Ängelholm

Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1946. Utbyggnad 2000. Veranda 2012.

Storlek: Boarea 140 m² och biarea 55 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 8 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 880 m²

Uppvuxen trädgård i klassisk stil med fruktträd, ligusterhäck, syréner, rosor m.m. Gräsytor som sträcker sig runt stora delar av huset. Utedusch med varm- och kallvatten. Byggd i lärkträ och galvad stål. Terrass i tre etage i soligt sydvästläge. Markis samt spabad.

Parkering: Stor grusad uppfart med plats för flera bilar. Garage med förrådsdel.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Jordvärme, luftvärmepump (komfortkyla), kamin, elslinga, luftaggregat

Ägare: Philip Johan Skarstedt och Jannie Egeriis Skarstedt

BYGGNAD

Stomme: Trä, betong i källaren

Fasad: Trä

Tak: Tegelpannor, plåt, koppar

Utvändigt plåtarbete: Plåt

Fönster: 2-glas (kopplade), 3-glas, 2-glas, 1-glas

Grund: Källare, betongplatta tillbyggnad, plintad farstu

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber

Övrigt, byggnad: Yale doormanlås i källaringång

RENOVERINGAR

Av nuvarande ägare:

2018 - renoverat badrum övre plan. Nytt golv vardagsrum entréplan. Spabad samt förlängning av trädäck. Tagit bort en hel del buskage på tomten samt planterat Ligusterhäck mot gatan. Tapetserat stora sovrummet. Diskmaskin.
2019 - luftvärmepumpar installerades.
2021 - tepetserat tre svorum.
2022 - nytt staket. Tvättmaskin och torktumlare. Kyl och frys.
2024 - renoverat gästtoalett.
2025 - slipat samt hårdvaxoljat alla golv på entréplan. Bytt ut plank på garaget mot söder samt lagt ny papp på garagetaket. Ugn och microvågsugn.

Av tidigare ägare:

1993 - Ny el på ovanvåningen
1994 - Dränerades källaren
2001 - Byggsdes huset ut och en isolerad betongplatta som grund
2003 - Jordvärme
2004 - Grävdes källaren ut i badrum/ tvättstugan/entrén och isolerades
2004 - Ny el i källaren, nya avloppsrör och vattenrör, golvvärme installerades
2004 - Byggsdes badrummet och tvättstugan i källaren
2010 - Nytt kök, ny el på entréplan

Installerades kaminen i köket

All värme/vattenledningar byttes på köksplan

2012 - Byggsdes verandan

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Stadsplan (1977-04-29)

Energideklaration: Utförd 2017-09-12

Energiklass: D

Energiprestanda: Energiförbrukning: 54 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 118 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 024 000 kr, mark 1 094 000 kr.

Värdeår: 1960

Inteckningar: Det finns 9 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 303 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 45 667 kr

V/A: 10 062 kr

Sotning: 350 kr

Renhållning: 3 650 kr

Driftkostnaderna är ca 59 729 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 10 074 (69 803) kr/år.

I kostnaden för el ingår även uppvärmning.

Spabadet är igång året runt och värms upp till ca 38 grader och bastun används dagligen.



**ERBJUDANDE OM
BOENDEKOSTNADSKALKYL:**

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





IRISGATAN 24

Välkommen till detta smakfulla hem där klassisk snickarglädje möter moderna bekvämligheter. Här väntar en villaidyll i tilltalande stil med vita knutar, fasad i gult trä, spröjsade fönster och punchveranda. Huset är fint placerat på hörntomt på en stillsam gata nära allt som kan tänkas behövas.

Invändigt erbjuder villan en trivsamt och mysig planlösning där varje plan nyttjas till fullo. Tidlösa materialval med trägolv, tapetserade väggar och braskamin. På entréplanet ligger ett platsbyggt kök tillsammans med vardagsrum i etage i utbyggd del. Totalt inrymmer villan fyra sovrum, dubbla vardagsrum, charmigt sovloft och badrum på varje plan. Den påkostade källaren är fullt utgrävd med golvvärme och rymmer förutom tvättstuga och förrådsutrymmen, en exklusiv relaxavdelning med bubbelbadkar, dusch och bastu. Perfekt för avkoppling året runt. Bra uppvärmning via jordvärme till vattenburet system.

Utemiljön bjuder på en mysig, uppvuxen trädgård med solsäker terrass, spabad, utedusch och lekvänliga gräsytor. Här finns gott om plats för både umgänge och familjeliv. Huset ramas in av ett vitt staket och ligusterhäck. Stor uppfart och garage. Lugnt område med närhet till skola, förskolor, grönområden, matbutiker och stadskärnan.

Ett unikt boende för dig som söker både charm, funktion och det lilla extra.

Entréplan

Punchveranda

En vacker och inbjudande entré till huset som tillkom 2012. Spröjsade fönster, pärlspont och oljat ekplankgolv som ligger i hela entréplanet (ekparkett i vardagsrum). Trevligt extra sällskapsutrymme för såväl långfrukost som kvällsdrink.

Kök

Ett mycket fint, platsbyggt kök från Lindéns. Ljusgrå skåpsinredning med innanförliggande luckor, rostfria beslag och vintrindel. Bänkskivor i rostfritt och ek. Ugn och kombiugn från Electrolux, kyl och frys från Cylinda. Integrerad diskmaskin samt fläkt. Stor social köksö intill murstock och braskaminen. Sittbänk. Matplats intill fönster och dubbla glasdörrar till terrassen.

Vardagsrum

Under 2001 byggdes huset ut efter ritningar av Karin Pettersson arkitektbyrå. Vardagsrummet på entréplan och det stora sovrummet på övre plan skapades. Vardagsrummet ligger ett trappsteg ner från köket. Stort och luftigt rum med fina ljusinsläpp från fönsterna och dubbeldörrarna mot terrassen. Träpanel på en vägg samt spotlights i taket. Här finns plats att möblera med rejäl soffgrupp som det är idag- men det går också bra att ha mindre soffa och då även få plats med ett matsalsbord även här. Golvvärme.

Sovrum 1

Ett fint sovrum med tapetserade väggar och inbyggd garderob. Fönster mot gatan.

Inbyggda hyllor i vägg med spotlights. Träpanel på en av väggarna.

Gästtoalett

Gästtoaletten har klinker på golv i York-mönster, tapetserade väggar och pärlspont. Fint tvättställ i äldre stil. WC.

Övre plan

Allrum

På det övre planet ligger massivt plankgolv. Luftigt allrum med öppet upp inock och synliga takbjälkar. Gjutjärnskaamin (används ej). Perfekt som bostadens andra vardagsrum med plats för soffa och tv (eller bioduk som det är idag). Utgång till balkong i öster. Trappstege upp till loftet som är ett perfekt litet krypin för övernattande gäster.

Badrum

Badrummet renoverades helt 2018 och har stora marmorinspirerade kakel- och klinkerplattor i en grön nyans. Glasad duschhörna med takduschset i mässing, wc, väggskåp och tvättställskommod i mörkt trä. Vägghängd spegel.

Sovrum 2

Det största sovrummet som lämpar sig väl som master bedroom. Öppet upp inock med synliga takbjälkar, fint fönster i homeja. Tapetserade väggar. Garderob med skjutdörrar bakom sänggaveln.

Sovrum 3 & 4

Två fina sovrum med tapetserade väggar och inbyggda garderober.



Källarplan

Hall, tvättstuga och förråd

En perfekt groventré till huset med dörrlås från Yale doorman. Grå klinker på golv med golvvärme. Vitputsade innerväggar, spotlights i taket och platsbyggda/inbyggda garderober. En fin trappa i ek leder upp till entréplanet.

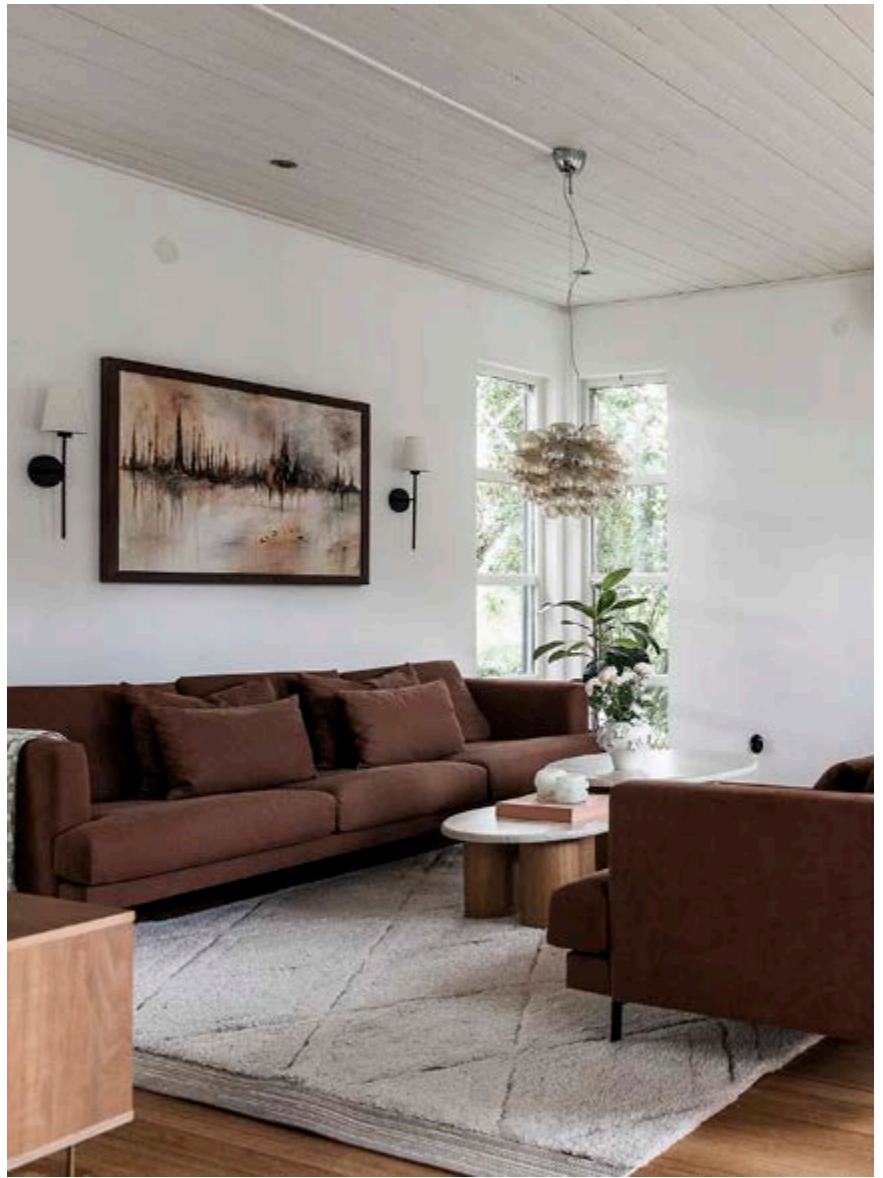
Tvättstuga med tvättmaskin från Siemens och torktumlare från Samsung. Väggskap, bänkskap samt arbetsbänk med vask. Förrådsrum med extra kyl och frys samt plats för bra förvaring.

Relaxrum

Helkaklat rum med hörnbadkar, dusch samt lyxig bastu. Wc, tvättställskommod samt handukstork. Ett väldigt användbart och uppskattat rum.







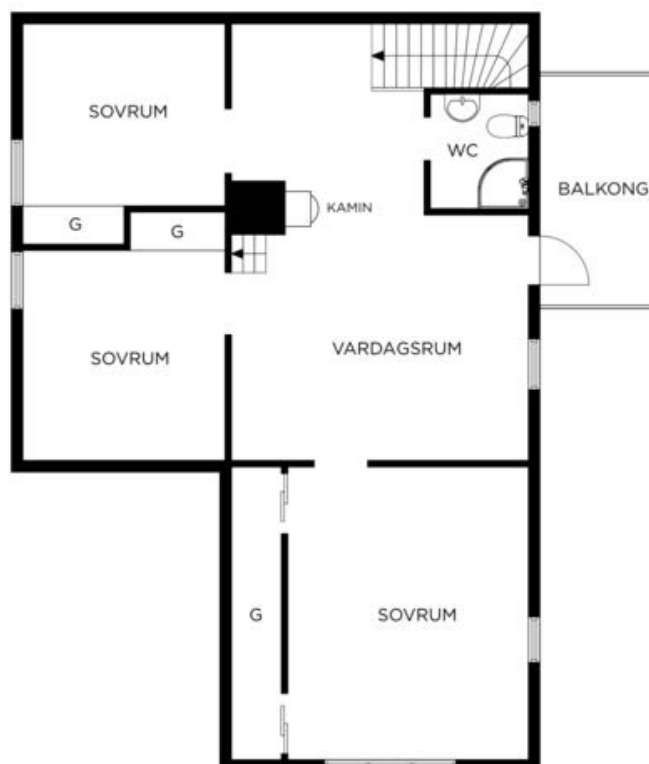


ENTRÉPLAN



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

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.

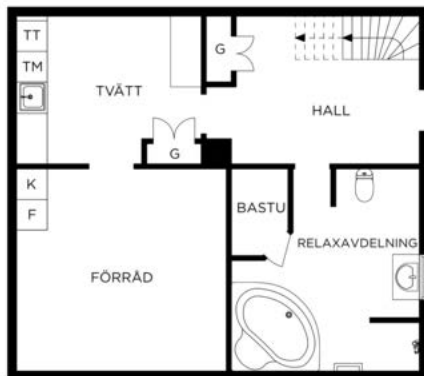
ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

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.

KÄLLARPLAN



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



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991