
VALVET PRESENTERAR

STORGATAN 118, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

STORGATAN 118

Charmigt skånelänga i hjärtat av Ängelholm - historia och modern komfort i perfekt harmoni

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Gröngölingen 9
Adress: Storgatan 118, 262 62 Ängelholm
Område: Kronotorp
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1861/1975
Storlek: Boarea 190 m² Areauppgifter enligt säljarnas uppmätning. Enligt taxeringsinformationen är boarea 160 kvm. För den som önskar en exakt boarea rekommenderas att göra en uppmätning.
Antal rum: 7 rum varav 4-5 sovrum.
Tomt: 895 m²
Parkering: Parkeringsplats med plats för tre bilar.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: 2 st luft/luftvärmepumpar, direktverkande el.
Ägare: Jan Adamsson och Susanne Adamsson

BYGGNAD

Stomme: Korsvirke samt tegel
Bjälklag: Trä
Fasad: Målad tegel samt korsvirke
Tak: Papptak (taket omlagt 2008)
Utvändigt plåtarbete: Målad plåt
Fönster: Tvåglas
Grundmur: Gråsten, betong
Grund: Liten källardel, torpargrund (ej besiktningsbar)
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: ADSL samt parabol/ADSL
Övrigt, byggnad: Den lilla källardelen utgörs av ett skyddsrum med ståhöjd.
Övriga byggnader: Stor jordkällare som fungerar som förråd och matkällare.

RENOVERINGAR

Se separat bilaga.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Tomtindelning (1975-10-03) Stadsplan (1974-07-05) Stadsplan (1959-07-09)
Energideklaration: Utförd 2025-02-20
Energiklass: C
Energiprestanda: Primärenergital: 79 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 41 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 412 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 814 000 kr, mark 1 598 000 kr.
Värdeår: 1929
Inteckningar: Det finns 10 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 000 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 27 451 kr
V/A: 6 837 kr
Renhållning: 4 097 kr
Försäkring: 7 305 kr
Driftkostnaderna är ca 45 690 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 074 (55 764) kr/år. I uppvärmningskostnaden ingår även kostnaden för hushållsel.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





STORGATAN 118

Välkommen till detta unika och mycket välskötta gathus i klassisk skånelänga-stil, beläget centralt i Ängelholm. Huset dateras tillbaka till 1861 och 1975 tillkom en vinkel med en vacker korsvirkeslänga. Idag erbjuder hemmet ljusa, luftiga rum med fina sällskapsytor. I vardagsrummet flödar ljuset in från två väderstreck, och i matsalen skapar den öppna spisen en mysig atmosfär. Välplanerat kök med matplats och utgång till den insynsskyddade innergården. Bostaden har två separata övervåningar – en optimal lösning för familjen med tonårsbarn, gäster eller för dig som vill ha ett ostört hemmakontor. Dessutom finns möjlighet att ha ett stort sovrum på entréplanet. Den insynsskyddade trädgården är anlagd för att vara lättskött. Trädgården ligger i etage där gräsmattan är upphöjd från marknivå och nås via en trappa. Här sköter en robotgräsklippare klippningen åt dig. En överbyggd uteplats, perfekt placerad för att fånga solen hela dagen till sent in på kvällen, är en självklar plats för både avkoppling och umgänge. I trädgården finns även en flaggstång, några äppleträd samt odlingsbäddar med sparris och hallon. En stor jordkällare ger gott om plats för förvaring och matförvaring. Här bor du med närhet till allt Ängelholm har att erbjuda – skolor, charmiga butiker, mysiga caféer, restauranger, och det vackra

RUMSBESKRIVNING:

Entréhall

Välkomnande entréhall som nås från entrésidan mot Storgatan. Klinkergolv och garderobsvägg med tre garderober. Frilagda takbjälkar.

Vardagsrum

Till vänster om entréhallen ligger ett ljust, luftigt vardagsrum med ljusinsläpp genom spröjsade fönster. Vitvaxat furugolv. Pardörrar i glas gränsar av mot entréhallen.

Matsalsrum

Matsalsrum med fönster i två väderstreck. En stor murad öppen spis tronar fint i rummet. (Denna har inte använts på många år). Vitvaxat furugolv. En trappa leder upp till övervåning 1. (Under matsalsrummet finns ett skyddsrum som nås via en lucka i golvet).

Hall/köksentré

Entré med staldörr som nås från innergården.

Wc/dusch

Helkaklat badrum med dusch (renoverat 2008). Elburen golvvärme samt handdukstork. Glasad dusch-hörna. Handfat med underskåp och infälld spegel i kakel, toalett. Två högt sittande fönster.

Kök med matplats

Ljust trevlig kök med luckor i laserad ask från Ballingslöv (1992). Köket renoverades 2015: bänkskivor i stenkompasit samt nya vitvaror. Två st. kyl/frys (Electrolux), inbyggnadsugn och inbyggnadsmicro (Siemens), diskmaskin (Bosch). Extra bred induktionshäll (Siemens) med frihängande fläkt. Matplats invid fönster med plats för 6-8 personer.

Tvättstuga

Våtrumsmatta på golv. Tvättmaskin och torktumlare (Bosch). Arbetsbänk och överskåp.

Hall

Hall som nås från innergården närmast parkeringen. hallen går i vinkel. Rakt fram hallen ligger en trappa som leder upp till övervåning 2. Hallen leder vidare

mot köksdelen och i denna del ligger ett stort förråd (under trappan). Här står varmvattenberedaren.

TV-rum/sovrum 1

Detta rum ligger i husets södra gavel och har fönster åt såväl söder som norr. Laminatgolv.

Övanvåning 1

Hall

Hall med heltäckningsmatta. Åtta st. låga garderober.

Sovrum 2

Sovrum med fönster i norr. En garderob.

Sovrum 3

Sovrum med fönster i söder.

Badrum

Badrum i äldre utförande. Våtrumsmatta på golv och klinkers på vägg. Badkar, handfat med underskåp. Toalett och förvaring med garerob.

Övanvåning 2

Hall

Hall med garderob.

Sovrum 4

Ljus heltäckningsmatta (ny 2023). Direktaccess till privat badrum med dusch. Dubbel garderob.

Wc/dusch

Våtrumstapet och våtrumsmatta. Dusch, toalett och handfat.

Sovrum 5

Ljus heltäckningsmatta (ny 2023). Direktaccess till privat badrum med dusch. Dubbel garderob.

Wc/dusch

Våtrumstapet och våtrumsmatta. Dusch, toalett och handfat.













Linda Wahlberg

Fastighetsmäklare

linda.wahlberg@valvet.se

0708-61 16 16

Jag heter Linda och jag är mäklare på Valvet Mäklarfirma. Vi förmedlar bodrömmar i nordvästra Skåne. På Valvet har alla mäklare sitt eget fokusområde och jag förmedlar bostäder i Ängelholms och Båstads kommuner. Min vision är att leverera premiumkvalitet genom hela affären och att mina kunder ska känna att jag har fullt fokus på just deras bostadsaffär.

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 förut-sättavid 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 fastig-heten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighe-tens 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 fastighe-ten 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 skorstensstock. 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 undersöknings-pliktens 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 under-sökning 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 symtom 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 elinstal-lationer, 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 under-söka 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 besikt-ningsprotokollet, 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 försumelse. 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