

---

VALVET PRESENTERAR

NORRA KVICKVÄGEN 7, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## NORRA KVICKVÄGEN 7

Stilrent stenhus i Havsbaden med öppna ytor, 4 sovrum och västervänd trädgård. Naturnära läge nära hav och skog - här bor du bekvämt och lättskött.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Rektangeln 1  
**Adress:** Norra Kvickvägen 7, 26268  
Ängelholm  
**Område:** Havsbaden  
**Kommun:** Ängelholm  
**Skattesats:** 31.76

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 2018. Haaks stenhus  
**Storlek:** Boarea 159 m<sup>2</sup> Areauppgifter enligt taxeringsinformationen  
**Antal rum:** 6 rum varav 4 sovrum.  
**Tomt:** 433 m<sup>2</sup>  
**Parkering:** Carport samt stensatt parkeringsplats för två bilar. Laddstolpe.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Frånluftsvärmepump  
**Ägare:** Mia Norberg Nguyen och Vinh Norberg Nguyen

### BYGGNAD

**Stomme:** Lättbetong  
**Bjälklag:** Lättbetong  
**Fasad:** Puts  
**Tak:** Papp  
**Utvändigt plåtarbete:** Målad plåt

**Fönster:** 3-glas energiglas aluminiumklädda.  
**Grundmur:** Betong  
**Grund:** Platta på mark  
**Ventilation:** Mekanisk frånluft med värmeåtervinning  
**TV/Internet:** Fiber/Fiber  
**Övrigt, byggnad:** Vattenburen golvvärme i entréplan och vattenburna element på övre plan (elburen golvvärme i badrummet på övre plan).  
**Övriga byggnader:** Vidbyggd carport med isolerat förråd. Laddstolpe installerad.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2011-02-21)  
**Gemensamhetsanläggningar:**  
Gemensamhetsanläggning: Ängelholm parallelltrapetsen ga:1 ändamål: Grönområden, Avloppsanläggning  
Gemensamhetsanläggning: Ängelholm parallelltrapetsen ga:2 ändamål: Övrigt  
Samfällighet: Ängelholm ängelholm s:56  
Samfällighet: Ängelholm ängelholm s:57  
**Energideklaration:** Utförd 2025-03-05  
**Energiklass:** B  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 66 kWh/m<sup>2</sup> per år.  
Energiförbrukning: 34 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 5 036 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3 558 000 kr, mark 1 478 000 kr.  
**Värdeår:** 2018  
**Inteckningar:** Det finns 1 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 050 000 kr.

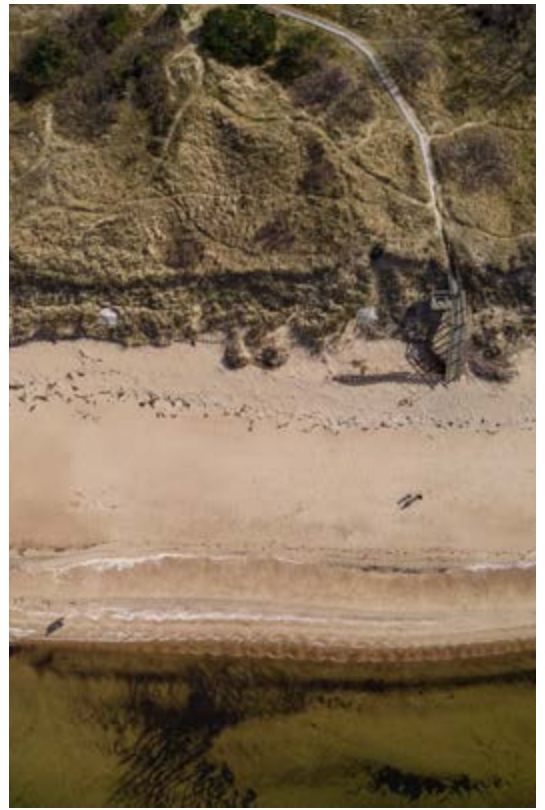
### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 15 600 kr  
**V/A:** 6 800 kr  
**Samfällighetsavgift:** 600 kr  
**Renhållning:** 2 750 kr  
Driftkostnaderna är ca 25 750 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 (25 750) kr/år. I uppvärmningskostnaden ingår även hushållselen.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## NORRA KVICKVÄGEN 7

Välkommen till detta stilrena och lättskötta kedjehus i populära Havsbaden! Här bor du i ett gediget stenhus från Haaks Stenhus, uppfört 2018, med genomtänkt planlösning och moderna materialval. Bostaden erbjuder 160 kvm fördelade på två plan, där entréplanet präglas av ljusa och öppna sociala ytor. Det rymliga vardagsrummet ligger i öppen planlösning med matplats och kök, och stora fönsterpartier suddar ut gränsen mellan inne och ute. Från vardagsrummet når du det generösa trädäcket och den insynsskyddade trädgården i soligt västerläge – en perfekt plats för avkoppling och härliga middagar. På ovanvåningen väntar den mer privata delen av huset, med fyra rymliga sovrum och ett allrum. Här finns det gott om plats för hela familjen! Huset har två helkaklade badrum, varav det ena med dusch och det andra med badkar. Tomten är lättskött och vetter mot ett litet skogsparti, vilket ger en rogivande och naturnära känsla. Till huset hör även en stor carport med vidbyggt isolerat förråd. Här bor du i ett attraktivt och naturnära område med närhet till havet, stranden och den vackra Kronoskogen med sina fina promenadstråk längs kusten.

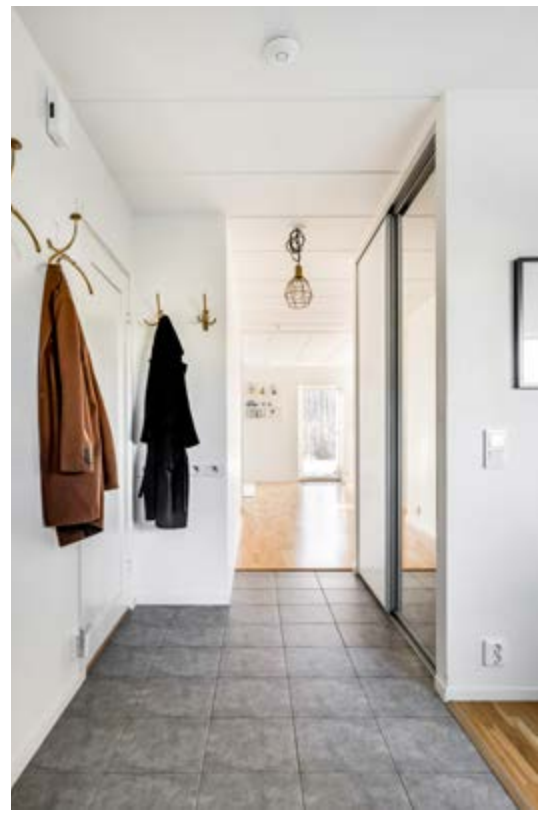
### Entréplan

Hela entréplan har vattenburen golvvärme. Entréhall med klinkergolv. Fin siktlinje genom huset. En låg vägg gränsar av mot köket vilket skapar en trevlig öppen känsla. Rejäl skjutdörrsgarderob med gott om plats för klädförvaring. Kök med stilren inredning från Ballingslöv med släta gråa luckor och läderlindade mässingshandtag. Alla vitvaror kommer från Siemens. Inbyggnadsugn och micro, hel kyl och frys, diskmaskin, induktionshäll och fläkt. Fönster ovan diskbänken. Köksö med skåpförvaring, eluttag samt sittplatser. I öppen planlösning med köket ligger vardagsrummet och matplatsen. Vardagsrummet är rymligt med stora fönsterpartier och utgång till det stora trädäcket och trädgården som vänder sig i soligt sydvästläge. Sommartid är det helt insynsskyddat tack vare det lilla skogspartiet som avgränsar i väster. Vardagsrummet är förberett för kamin för den som önskar sätta in det. I entréplan ligger även ett helkaklat badrum med badkar, toalett, handdukstork samt tvättställskommod med spegelskåp. Groventré kombinerad tvättstuga som nås från carporten. Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Garderob samt städsåp. Plats

för ytterkläder. Stort förråd under trappan som nås från tvättstugan.

### Övre plan

En svängd trappa i ek med ett stort fönster leder upp till övre plan. Rymligt allrum/TV rum. Master bedroom är ett ljust härligt rum med fönster över hörn mot trädgården i väster och helglasad altandörr med fransk balkong. Skjutdörrsgarderob. Sovrum 2 har även det fönster mot trädgården i väster samt två garderober. Sovrum 3 och 4 är lika stora och vänder sig i svalt österläge mot entrésidan. De båda rummen har tre garderober vardera. Det ena rummet har fransk balkong. Helkaklat badrum med elburen golvvärme, glasad duschhörna, tvättställskommod med spegel och toalett samt handdukstork.















# Linda Wahlberg

## Fastighetsmäklare

[linda.wahlberg@valvet.se](mailto: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 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 felet 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 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 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 återopa 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 återopa 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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 försäkring. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA  
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991