
VALVET PRESENTERAR

GATUBACKSVÄGEN 8, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

GATUBACKSVÄGEN 8

Drömmer du om ett hem där skogen är din närmaste granne och lugnet omsluter dig? Eller söker du en fridfull tillflyktsort för lediga dagar? Denna nybyggda, stilrena villa från 2022 erbjuder en perfekt kombination av modern bekväm design och naturnära livsstil.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Lerbäckshult 1:63
Adress: Gatubacksvägen 8, 26697 Hjärnarp
Område: Lerbäckshult
Kommun: Ängelholm
Skattesats: 31.76

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 2022
Storlek: Boarea 104 m² Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 4 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 1119 m²
Lättskött naturtomt som vänder sig i soligt söderläge. Ett stort trädäck breder ut sig längsmed hela husets söderfasad.
Parkering: Parkeringsplats på tomten. Elbilsladdare finns.
Vatten/avlopp: Enskilt vatten, vattnet ingår i den gemensamma samfälligheten med en gemensam brunn. Vattenprover tas regelbundet. Information om samfällighete hittar ni här: <https://www.vastersjon.se/>
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump med vattenburen golvvärme. Kamin.
Ägare: Ann Lönnberg och Joakim Lönnberg

BYGGNAD

Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Träpanel, järnvitriolbehandlad
Tak: Bandtäckt plåt
Utvändigt plåtarbete: Målad plåt
Fönster: 3-glas isolerglas med utvändig aluminiumprofil.
Grundmur: Betong
Grund: Platta på mark
Ventilation: FTX, mekanisk ventilation.
TV/Internet: Fiber/Fiber

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring Av Detaljplan (1998-06-16) Byggnadsplan (1975-02-05)
Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Ängelholm Lerbäckshult GA:4 ändamål: Vägar, Vattenförsörjning, Avloppsanläggning, Elledning och/eller belysning, Grönområden Kvartersanläggning, Övrigt
Läs mer på: <https://www.vastersjon.se/>
Energideklaration: Behövs ej då huset används som fritidshus.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 2 613 000 kr (fastställt

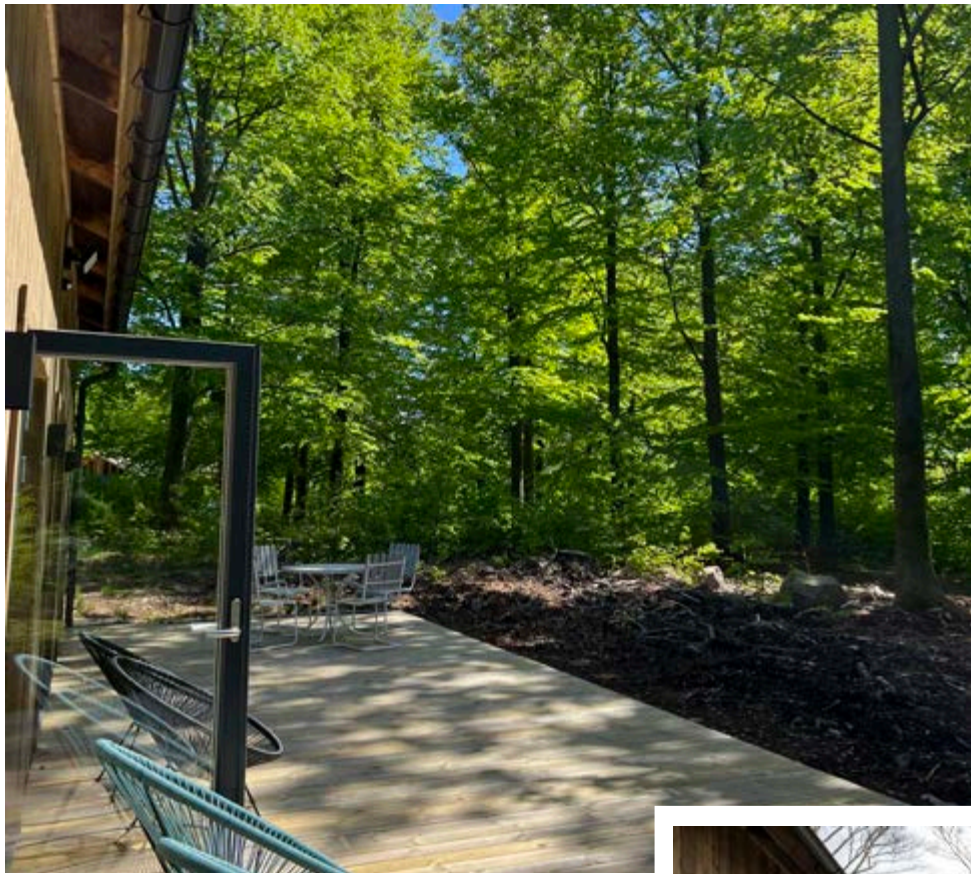
avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 096 000 kr, mark 517 000 kr.
Värdeår: 2022
Inteckningar: Det finns 5 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 695 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 14 649 kr
Sotning: 450 kr
Samfällighetsavgift: 3 200 kr
Renhållning: 3 031 kr
Driftkostnaderna är ca 21 330 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 0 (21 330) kr/år. Fastigheten har använts som fritidshus. I uppvärmningskostnaden ingår även kostnaden för hushållselen. I samfällighetens kostnad ingår kostnaden för vatten och avlopp.

ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





GATUBACKSVÄGEN 8

På en stor, insynsskyddad hörntomt i soligt söderläge möts du av ett välplanerat hem med ljusa, luftiga ytor. Villan har en smart och yteffektiv planlösning med 4 rum och kök, inklusive tre sovrum. Det generösa vardagsrummet, som ligger i öppen planlösning med köket, skapar en inbjudande samlingspunkt för familj och vänner. Här finns gott om plats för både avkoppling och umgänge, och den strategiskt placerade kaminen ger en härlig atmosfär – synlig från både soffan, matplatsen och köket.

Fyra stora helglasade dubbeldörrar öppnar upp mot ett imponerande trädäck som sträcker sig längs hela husets söderfasad. Här kan du njuta av solen från morgon till kväll och blicka ut över det rofyllda skogspartiet. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med ljus och ger en harmonisk kontakt med naturen utanför. Tomten är en lättskött naturtomt, men för den trädgårdsintresserade finns möjlighet att skapa en grönskande oas på den generösa tomten om 1 119 kvm. Elbilsladdare finns installerad.

Som boende i området har man genom samfälligheten tillgång till ett trevligt poolområde med bastu, lekplats, tennis och boulebana. Västersjön med dess fina badplats ligger på bekvämt cykelavstånd från huset.

Lerbäckshult bjuder på en fantastisk natur med milslånga vandringsleder genom vacker bokskog – ett paradiset för friluftsentusiaster och svampplockare. Vintertid prepareras tre kilometer längdskidspår av Hjärnarps orienteringsklubb. Föredrar du utförsåkning

ligger Kungsbyggets skidanläggning på andra sidan åsen. Hjärnarp, med skola (F-9) och den omtyckta ICA Arons, ligger endast några minuter bort. På bara 15 minuter når du Ängelholm, där du kan njuta av charmiga stadskvarter, vackra sandstränder och utmärkta kommunikationer med både flyg och tåg.

Här erbjuds en unik möjlighet att förverkliga drömmen om ett liv nära naturen – utan att kompromissa med modern komfort.

Planlösning

Huset är tekniskt smart vilket innebär att all teknik kan styras från mobiltelefonen såsom t ex: värmepumpen, ventilationen, belysningen (pleid & hue), larmet, dörrlåsen och billaddaren. Vattenburen golvvärme i hela huset och härdat enstavs ekparkett från Bjelin. Belysning i alla fönstersmygar som styrs med Pleid.

Hemmet bjuder på en välkomnande entréhall med fin siktlinje genom huset ut mot naturen. Hallen har en praktisk, tålig nålfiltsmatta i grafitgrått. Garderober med spegelglasdörrar.

Generöst vardagsrum som ligger i öppen planlösning med köket. Tre stora helglasade dubbeldörrar öppnar upp mot det stora trädäcket som breder ut sig i längsmed hela husets söderfasad. Här har man sol hela dagen och en rofylld utsikt mot bokskogen. Vardagsrummet rymmer såväl soffgrupp som ett stort matbord. En kamin från Contura är strategiskt placerad i rummet så att eldstaden syns från såväl soffan som från matbordet och köket.

Stilren köksinredning från IKEA med släta luckor i en mjuk grågrön färg och bänkskivor i laminatliknande granit. Två st. kyl och frys (IKEA), diskmaskin (Cylinda), 80 cm bred induktionshäll med integrerad fläkt (ej kolfilterfläkt utan är kopplad med utsug i grunden), inbyggnadsugn och micro (IKEA). Vask i rostfritt stål.

Master bedroom ligger i husets östra del och har även det en helglasad dubbel altandörr som öppnar upp mot trädäcket. I anslutning till sovrummet ligger en klädkammare samt ett stort badrum. Badrummet är kombinerad tvättstuga och har plastmatta på golvet samt våtrumstapet på vägg. Stor dusch med glasad duschvägg, tvättställskommod med dubbla handfat, spegel med infälld belysning, samt toalett. Tvättmaskin kombinerad torktumlare (AEG) samt inredningen till värmepumpen. Fönster som ger ett fint ljus i rummet.

I villans norra del ligger två sovrum som båda har fönster mot entrésidan i norr. Gästtoalett med plastmatta på golvet och våtrumstapet. Dusch med glasad duschvägg, toalett, tvättställskommod med underskåp, spegel med infälld belysning. Fönster.













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 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, krypprunder 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 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 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