TOCKARP / MARGARETETORP

TOCKARPSVÄGEN 22





TOCKARP / MARGARETETORP

Vidsträckt utsikt, pool och stora sällskapsytor vid Hallandsåsen

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högt och naturnära läge med vidsträckt utsikt över det öppna landskapet.
Friliggande enplansvilla om 108 + 22 kvm.
Fyra rum och kök, varav tre möjliga sovrum.
Social planlösning där kök, matplats och vardagsrum möts.

VÄLKOMMEN TILL TOCKARPSVÄGEN 22

Redan när du kliver in möts du av ett hem med ljus, rymd och en naturlig känsla av trivsel. Kök, matplats och vardagsrum binds samman i en social och inbjudande planlösning där familj och vänner kan samlas. De stora fönstren och glasdörrarna släpper in naturen och låter utsikten följa med genom rummen.
Det ljusa köket har en lantlig känsla med vaniljvita luckor, gott om arbetsyta och plats för ett stort matbord. Här finns utrymme för långfrukostar, bakning och middagar som får dra ut på tiden. I vardagsrummet skapar braskaminen en varm mittpunkt, medan dörrarna mot trädäcket gör det enkelt att flytta livet utomhus när solen tittar fram. Sovrummen ligger avskilt i olika delar av huset och ger plats för såväl familj och gäster som ett rofyllt hemmakontor. Här finns även ett rymligt badrum, en separat gäst-wc och en praktisk tvättstuga med dusch och wc. Utomhus väntar en alldeles särskild plats. Det cirka 65 kvm stora trädäcket följer huset runt tre sidor och bjuder på både soliga hörn och skyddade platser. Under pergolan finns rum för långa sommarkvällar kring bordet, och den inbyggda poolen blir en självklar favorit för både stora och små.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

André Wahlström

070-628 77 17
andre.wahlstrom@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

ENTRE & HALL
Välkomnande entré med plats för avhängning och förvaring. Härifrån nås bostadens samtliga delar genom en praktisk och lättöverskådlig planlösning. Hallen öppnar sig mot hemmets sociala ytor och bidrar till fina siktlinjer genom huset.

KÖK & MATPLATS
Ljust och rymligt kök med klassiska vaniljvita skåpsluckor, generösa arbetsytor och gott om förvaring. Köket är utrustat med spishäll, ugn, fläkt, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Intill köket finns en naturlig matplats med utrymme för ett större matbord. Den öppna kontakten med vardagsrummet gör detta till en självklar plats för såväl vardagsmiddagar som större sällskap.

VARDAGSRUM
Ett generöst och ljust vardagsrum med gott om plats för flera möbleringsgrupper. De stora fönsterpartierna och glasdörrarna låter landskapet bli en del av interiören och ger direkt access till trädäcket. Braskaminen skapar både värme och stämning under årets svalare månader. Härifrån är utsikten över omgivningarna särskilt framträdande.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum i husets tillbyggda del. Den generösa rymden och det sluttande taket ger rummet en luftig karaktär. Här finns plats för dubbelsäng, förvaring och en mindre sitt- eller arbetsplats.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och kompletterande möbler. Fönster i flera riktningar ger fint ljusinsläpp och utsikt över den lantliga omgivningen.

SOVRUM 3/ KONTOR
Flexibelt rum som i dag kan användas som kontor eller hobbyrum men som även lämpar sig väl som sovrum, gästrum eller barnrum. Rummet har fönster mot det öppna landskapet.

BADRUM
Rymligt badrum med fristående badkar, separat duschplats, wc och handfat med kommod. Fönstret ger ett behagligt dagsljus och möjlighet till naturlig vädring.

TVÄTTSTUGA MED DUSCH OCH WC
Praktiskt utrymme med tvättmaskin, torktumlare, duschkabin, wc, handfat och varmvattenberedare. Här finns även arbets- och förvaringsytor samt en separat utgång.

GÄST WC
Separat gästtoalett med wc och handfat, centralt placerad i bostaden.

UTEPLATS & TRÄDGÅRD
Det cirka 65 kvm stora trädäcket löper runt tre sidor av huset och erbjuder flera naturliga platser för matgrupp, loungemöbler och solstolar. En del av uteplatsen ligger under pergola och ger en skyddad plats för långa måltider. Den inbyggda poolen blir en självklar samlingspunkt under sommaren. Tomten omfattar 1 736 kvm och erbjuder både öppna gräsytor, uppvuxna planteringar och skogen som närmaste granne.

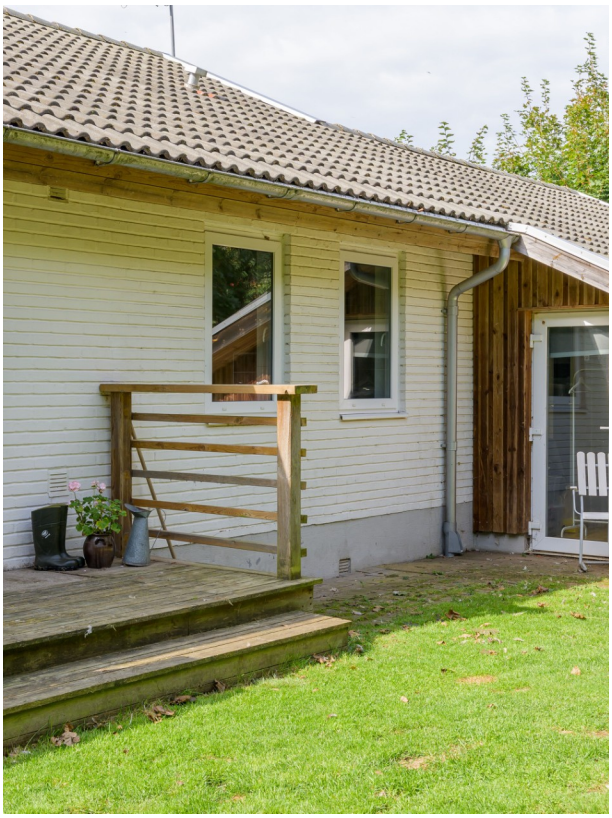




TOCKARPSVÄGEN 22










40år
RUST












EXCELLENT















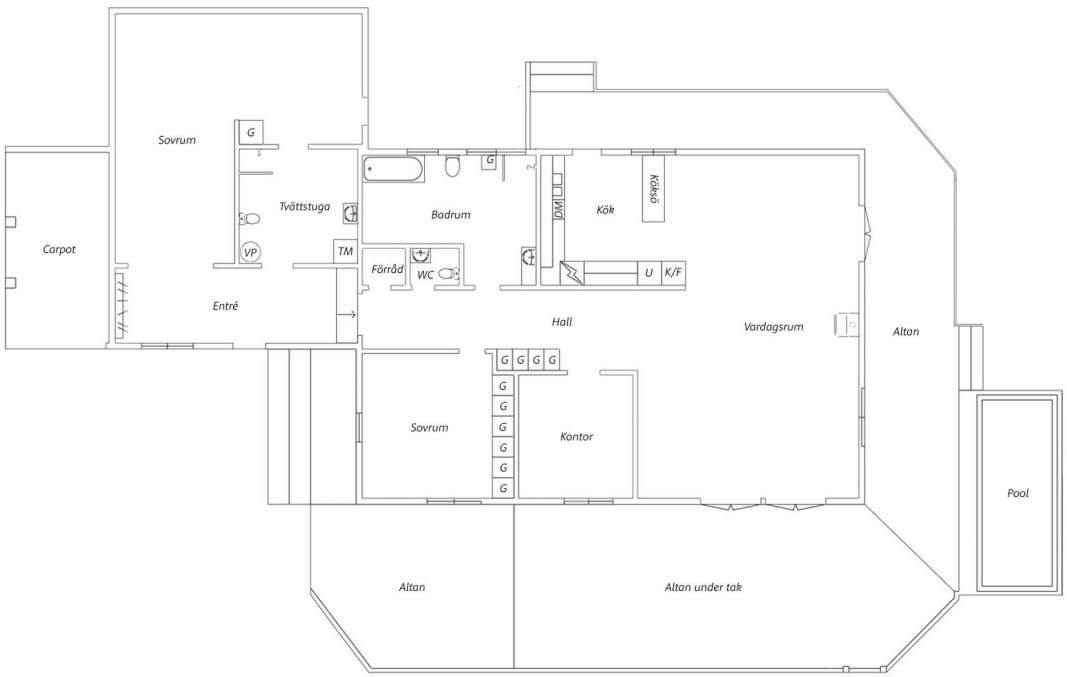
BOSTADEN

ADRESS:	Tockarpsvägen 22, 266 98 Hjärnarp
UTGÅNGSPRIS:	3 195 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Ängelholm
OMRÅDE:	Tockarp / Margaretetorp
STORLEK:	108 kvm, biarea 22 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla
TOMT:	1 736 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Tockarp 3:20
DRIFTSKOSTNADER:	ca 32 318 kr/år (uppvärmning: 20 000 kr/år, va: 2 500 kr/år, sotning: 1 016 kr/år, renhållning: 2 752 kr/år, försäkring: 5 000 kr/år, övrigt: 1 050 kr/år) Angiven elförbrukning är cirka 15 700 kWh per år och omfattar både hushållsel och elbaserad uppvärmning. Övrig post avser Samfällighetsavgiften skötsel och underhåll av Tockarpsvägen. Kostnaderna baseras på ett hushåll med två vuxna och kan variera beroende på avtal, levnadsvanor och nyttjande. Kostnad för fastighetsförsäkring och kommunal fastighetsavgift tillkommer.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Lindahl, Anna Cecilia Lindahl

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1963
TAXERINGSVÄRDE:	1 863 000 kr varav byggnadsvärde 1 344 000 kr, värdeår 1963, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 148 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Ängelholm tockarp ga:1 ändamål: Vägar Avtalsservitut D-2022-00298616:1 Last: Avtalsservitut Kraftledning, D202200298616:1.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-09-10
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
ENERGIFÖRBRUKNING:	15 700 kWh/år
PLANBESTÄMMELSER:	Landskapsbildsskydd (1972-03-13)
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund
STOMME:	Trästomme
FASAD:	Målad tegelfasad & träpanel (gavelspetsarna)
FÖNSTER:	Isolerglasfönster
YTTERTAK:	Sadeltak belagt med betongpannor
VA:	Enskilt vatten året om via egen brunn. Brunn, pump och hydrofor uppges vara från 2015. Äldre vattenanalys finns. Enskilt avlopp som enligt säljaren fungerar tillfredsställande. Slamtömning utfördes senast i augusti 2026.
UPPVÄRMNING:	Luft-/luftvärmepump, direktverkande el & braskamin
VENTILATION:	Självdrag
RENOVERINGAR:	2012–2014: Yttertaket renoverades av tidigare ägare med ny takpapp, läkt och betongpannor. Arbetet uppges vara utfört av entreprenör. 2014: Fönstren byttes av tidigare ägare. 2014: Dusch/wc renoverades av tidigare ägare. 2014: Trädäcket byggdes. 2014: Ny varmvattenberedare installerades. 2015: Ny brunn med pump och hydrofor. 2017: Badrummet renoverades av entreprenör efter ett tidigare läckage mellan kök och badrum. 2017: Ledningar/stammar mellan badrum och kök byttes. 2021: Laddare för elbil installerades. 2022 eller 2024: Pergola och nytt räcke vid trädäcket uppfördes. 2022 eller 2024: Dåliga brädor på den södra gavelspetsen

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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



erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK 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 förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 från att köparen själv 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. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 åberopa 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 åbe ropa 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, så kallad 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. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Järnvägsgatan 13 25224 Helsingborg mail@erikolsson.se