

Drömmen om en egen stuga vid havet!


BJURFORS

RÅBOCKA

RÅBOCKAVÄGEN 101, STUGA 35

RÅBOCKA
ÄNGELHOLM

Råbockavägen 101, stuga 35

UTGÅNGSPRIS	1 995 000 kr
ANTAL RUM	2
BOAREA	35 kvm
TOMTAREA	100 kvm
PLAN	1 plan
BYGGÅR	2022
FAST.BETECKNING	Ängelholm 3:132



ANSVARIG MÄKLARE

ULRIKA ÅBRINK
Fastighetsmäklare
+46 704 97 99 52
ulrika.abrink@bjurfors.se



Vår stuga ligger på bästa läget lite
avskilt

Välkommen

Välkomna till omtyckta Råbocka! På ett av områdets bästa lägen, fritt och luftigt placerat och med skogen precis intill ligger den här fina stugan, ett grönområde framför terrassen ger en avskild och privat känsla även om stugorna ligger relativt tätt. Stämningen är skönt avslappnad och ett härligt semesterlugn infinner sig så snart man kommer in i området. Stugan kan användas endast för eget bruk eller hyras ut obegränsat, eller en lagom kombination vad som passar bäst!

Stugan är byggd 2022 och i nära nyskick, här finns plats för 8 personer och alla möbler och husgeråd ingår. Stor härlig terrass på 55 kvm i två väderstreck, här hittar man alltid både sol och skugga från morgon till kväll! Här finns gott om plats för olika sittplatser, idag finns ett större matbord med sex platser under pergola, ett mindre cafébord med fyra stolar, två solsängar samt grill och avlastningsbord.

Den underbara stranden ligger riktigt nära och med badrocken på når du havet på ett par minuter. Här kan man tillbringa hela dagar tills man ser solen gå ner i havet och allting färgas rött. Föredrar du skogen har du fantastiska talkskogar runt hela området med mängder med stigar att utforska.

Tröttnar man på både strand och skog finns mängder av aktiviteter, här kan man bl a spela minigolf eller hyra cykel. Den intilliggande campingen erbjuder beachfotbollsplan, pingsbord och lekplatser, och det finns såklart både glass kiosk och restaurang på området! Besök Ängelholm för shopping, ett hisnande äventyr i höghöjdsbanan Upzone eller ett besök på Hembygdsparken som alltid är uppskattat av de yngre. Längre bort finns Kullaberg med sina mytomspunna klippor och inte minst Lars Vilks livsverk Nimis.

Här väljer man själv - aktiva dagar eller långa lata dagar på stranden!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Härlig takhöjd ger en rymlig känsla



Interiör

Vi kliver upp på den stora terrassen och in genom ytterdörren, allt är fint och välhållet och stugan känns i det närmsta som ny.

På golvet ligger ett fint laminatgolv som känns som ett riktigt träggolv, på väggarna sitter en vitmålad panel. Planlösningen är öppen mellan kök och vardagsrum och taket är öppet upp inock vilket ger ett luftigt och ljust intryck och stugan känns betydligt större än sina 35 kvm.

Köket är litet men är fullt utrustat med kyl, frys, spis, ugn, micro etc. Bänkskivan är i grå laminat, väggarna i vit panel och bakom spisen sitter stänkskydd i rostfri plåt. Vita skåp, vissa med glasdörrar. Snyggt, enkelt och modernt!

Vardagsrummet rymmer två soffor som båda kan bäddas till dubbelsängar samt ett matbord som kan fällas ut och en garderob.

På väggen sitter en luft/luftvärmepump som antingen värmer en kylig kväll eller svalkar en het sommardag.

I sovrummet är idag två enkelsängar som kan sättas ihop till en dubbelsäng och en bäddsoffa som även den kan bäddas ut till två personer.

Stugan lämpar sig till 4-6 vuxna alt. 4 vuxna + 4 barn.

Badrummet är helkaklat med svarta klinker och vit/grå kakel, dusch bakom snygg duschvägg i glas med svart profil. Handdukstork el, samt automatisk paxfläkt. Även badrummet är öppet upp inock så takhöjden är rejäl! Förberett för tvättmaskin.

Samtliga möbler och husgeråd ingår, allt anpassat på 8 personer. Även grill, solstolar, pergola med extra tak, trädgårdsleksaker som krocket mm ingår.



Öppen och smart planlösning



Sovrum med upp till 4 bäddar



Sovrum med upp till 4 bäddar



Mycket får plats på liten yta



Fint helkaklat badrum med samma härliga takhöjd



Terrassen är stor med plats för många olika sittgrupper mm



Matbord med plats för många under pergolan



Fint staket ramar in terrassen



Solläge hela dagen

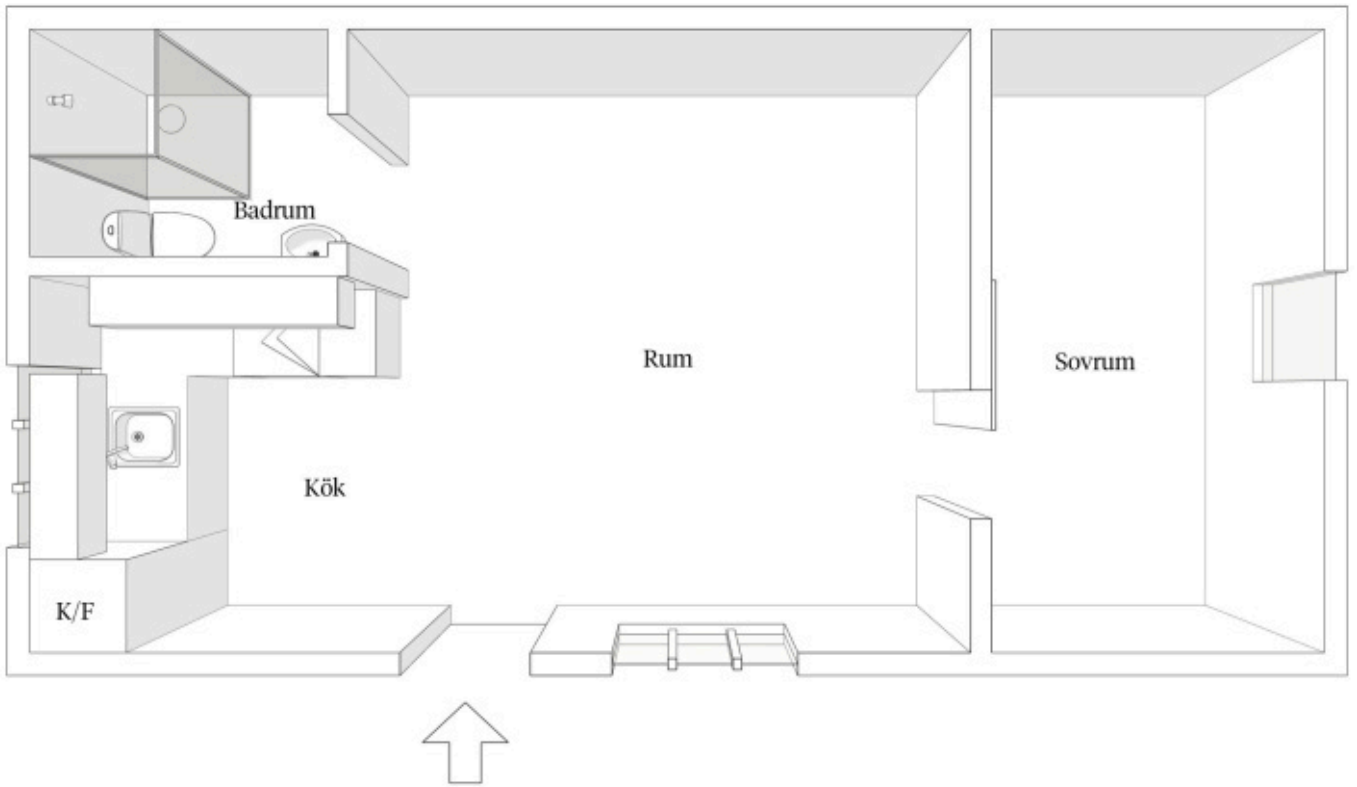


Områdets bästa placering

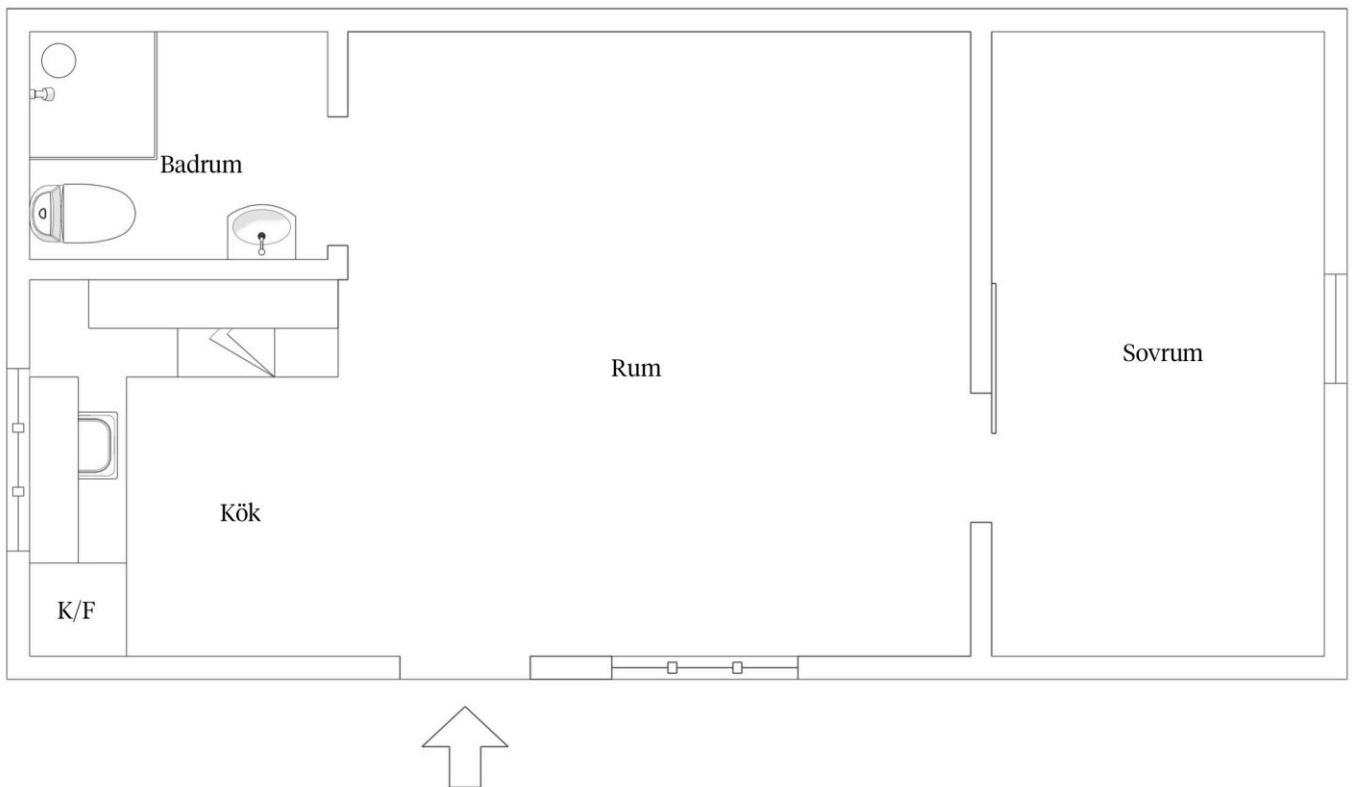
“

Med havet som en kuliss bakom





PLANSKISS 3D



PLANSKISS 2D

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Havet ett stenkast bort



Fakta om bostaden

Råbockavägen 101, stuga 35, Ängelholm
Utgångspris: 1 995 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Ängelholm 3:132
Belägen i Skåne Ängelholm kommun.
Skattesats 31.74%

ADRESS

Råbockavägen 101, stuga 35, 26268
Ängelholm

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA

Boarea: 35 kvm.

Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

TOMT

100 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 1 780 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 604 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
325, Hyreshusenhet, lokaler
800, Specialenhet, ej fastställd
Värdeår: 1995
Fastighetsskatt/avgift 17 070 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: Ej utförd.
Energiprestanda: Saknas

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 11 936 kr/år och
fördelas enligt följande:

Försäkring: 2 212 kr
Hushållsström: 9 724 kr

Kommentar: El betalas med 2 kr/kWh,
övrigt ingår i arrendeavgiften.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Ängelholm 3:132 finns 4
pantbrev om sammanlagt 13 550 000
kr.

UTEPLATS/BALKONG

Stor härlig terrass på 55 kvm i två
väderstreck, här hittar man alltid både
sol och skugga från morgon till kväll!
Här finns gott om plats för olika
sittplatser, idag finns ett större matbord
med sex platser under pergola, ett
mindre cafébord med fyra stolar, två
solsängar samt grill och
avlastningsbord.

BYGGNAD

Byggår: 2022

RENOVERINGAR

Ny ytterdörr

BYGGNADSSÄTT

Grundmur: Betong
Grund: Markskruv
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Takbeklädnad: Papp
Utv. plåtarbeten: Lackerat
Fönster: 2-glas kopplade
Ventilation: Självdrag



UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:
Luft/luftvärmepump

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp

TV OCH INTERNET

Mobilt med eget abonnemang, via antenn

BILPLATS

I anslutning till stugan

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Rättigheter-last: Last: Avtalsservitut
Område, 11-IM5-95/6950.1

Planbestämmelse: Detaljplan (2010-06-28)

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Avtalsservitut Område

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillrådet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



S|E|B

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet 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. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återrapportera 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 återrapportera 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
 - Anticimex: Ersättning 550 kr
 - Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
 - Eminentia: Ersättning 175 kr
 - Enspecta: Ersättning 250 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
 - HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
 - Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
 - Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
 - Annonsering Bas: 30 %
 - Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
 - Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
 - Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
 - Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

bastad@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)