

---

VALVET PRESENTERAR

SOLROSVÄGEN 49, HÖGANÄS



VALVET PRESENTERAR

## SOLROSVÄGEN 49

### Viken - Härlig familjevilla

#### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Svanebäck 1:579

**Adress:** Solrosvägen 49, 26362 Viken

**Område:** Viken

**Kommun:** Höganäs

**Skattesats:** 31.16

#### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Radhus

**Byggår:** 1973

**Storlek:** Boarea 141 m<sup>2</sup> och biarea 172 m<sup>2</sup>.

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 7 rum varav 7 sovrum.

**Tomt:** 644 m<sup>2</sup>

Tomtare 644 m<sup>2</sup> (friköpt).

**Parkering:** Garage i länga. Parkeringsplats.

**Uteplats:** Uteplats 1: Trädäck med markis.

Uteplats 2: Uterum.om ca 30 m<sup>2</sup>.

**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten, kommunalt avlopp.

**Uppvärmning:** Värmepump - luft/vatten

**Ägare:** Emil Johansson och Anna Ida Maria Johansson

#### BYGGNAD

**Stomme:** Betong/trä

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Mexisten

**Tak:** Betongpannor

**Utvändigt plåtarbete:** Plåt

**Fönster:** 3-glasfönster - 2013

**Grund:** Källare

**Ventilation:** Självdrag

**TV/Internet:** Fiber./Fiber.

**Övriga byggnader:** Friggebod.

#### RENOVERINGAR

2010 - Köket renoverades inkl el och vvs.

Samtliga maskiner byttes. Elanläggning bottenplan ny samt delar av källare. Nya ytskikt tak/väggar bottenplan (ej tv-rum) Kährs tvåstaviga ekparkett lades i delar av bottenplan. Nytt värmesystem, luft/vattenvärmepump. Dränering av fram- och sydsida.

2011 - Plattsättning fram- och sydsida.

Inglasning av trappa invändigt.

2012 - Ny trappa samt staket framsida.

2013 - Renovering av badrum och toalett på bottenplan. Byte av ytterdörr. Byte av samtliga fönster på bottenplan (källarplan ej bytt)

2014 - Byte av utvändig träpanel (ej södergavel)

2015 - Uppförande av uterum och trädäck. Plattsättning trädgård.

2016 - Renovering av tvättstuga, pannrum och toalett på källarplan.

NUVARANDE SÄLJARE:

2017

Nya inredor från Swededoor samt lås/beslag på både ovanvåning samt källarvåning

Ny parkett (Kährs Novou Snow white) på hela ovanplan

Utbyte av kvarvarande gammal El installation (förrådsrummen uteslöts) på källarplan

2 extra sovrum på källarplan byggdes med inbyggda gardrober

Hela källaren bredspacklades och målades

Hela ovanplan målades om i vit NSC 0500

Spotlights och nytt innertak i TV rum

källarvåning

All parkett på källarvåning togs bort,

golvfärg slipades bort och sen klinkades hela

källaren utom förrådsutrymmen. Klinker som

ligger nu är en italiensk parkettimitation köpt från CC Höganäs

Sovrum på ovanplan renoverades och byggdes till.

2 nya källarfönster i nya sovrum sattes in pga brandsäkerhet 2020

Ny gardrob sattes i sovrum på ovanplan

Ny tvättmaskin samt diskmaskin (Siemens) 2021

Nya markiser

Ommålning utomhus inkl uteplats (staket, trall och fasadpanel)

Inspektion, tvättning och ommålning av hela taket.

Vissa plåtgenomföringar på tak byttes

Nocktätning monterades och trasiga pannor byttes ut.

Samtliga kvarvarande källarfönster renoverades och målades om

Vedbod tvättades, någon vindskena byttes samt målades om

Ny ytterdörr källaringång (Leksandsdörren)

Elektrisk lås entredörr

Nytt eluttag sattes på uteplats

#### INSKRIVNINGAR

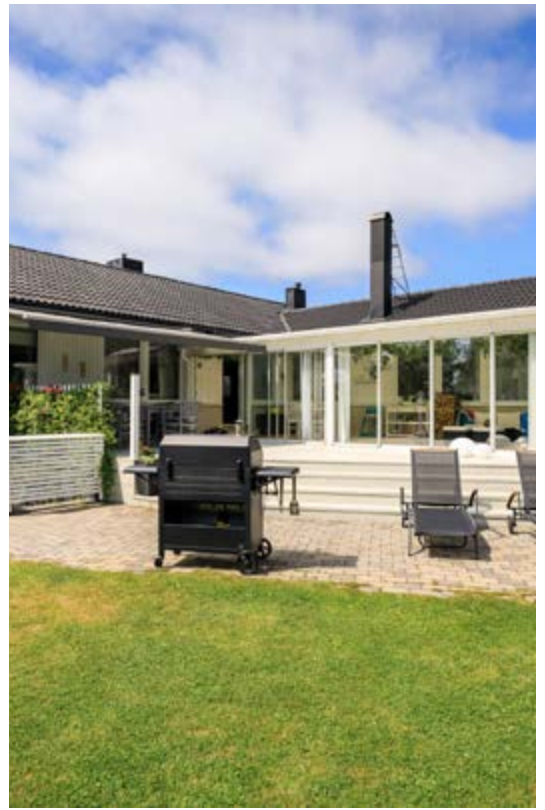
**Planbestämmelser:** Byggnadsplan (1972-08-15)

**Gemensamhetsanläggningar:**

Gemensamhetsanläggning: Höganäs Svanebäck GA:2 ändamål: Radio- TV och/ eller tele, Garage och/eller parkering, Samfällighet: Höganäs Svanebäck S:7

**Energideklaration:** Ej utförd kWh/m<sup>2</sup> per år.

#### EKONOMI





## SOLROSVÄGEN 49

Varmt välkommen till Solrosvägen 49 och ett generöst tilltaget ytterradhus i lugnt och tryggt område. Huset har löpande renoverats till det moderna och mycket bekväma boende det är idag.

Huset som gott och väl rymmer en stor familj är placerat på härlig solig hörntomt. Här finns både uterum, trädäck och gräsmatta för familj och vänner på besök att njuta av.

Radhuset som är i ett plan + inredd källare mäter totalt 313 kvm så här finns gott om plats och massor av möjligheter. Här erbjuds i entréplan ljusa öppna sällskapsytor med stort härligt kök i öppen planlösning med den mycket generösa sällskapsytan. Här finns även utgång till ett helt ljust uterum att njuta av större delen av året. Här pryds taket av druvor vilket gör det hela ännu lite mysigare. Utöver allt detta finns på detta plan även fyra bra sovrum, ett fint badrum samt gästwc.

Källarplanet är inrett med stort sällskapsrum, 3-4 sovrum, hobby-/förrådsrum, verkstad, tvätttrum med dusch och bastu. Flexibel planlösning då bjälklaget är självbärande. Dessutom ett energieffektivt hus med låg driftskostnad.

Här bor du i ett lugnt, barnvänligt och trivsamt område med mycket grönytor, tennisbana och "Svanebäcksskogen" med fritt spel runt knuten. Området är dessutom bilfritt. Vill du till havet, stranden och Vikens golfbana finns det en kort promenad bort, liksom hamnen med marint liv och ett flertal krogar. Skola 1-9 och ett flertal affärer finns i Viken.

Här är det lätt att trivas!  
Varmt välkommen på visning.

### Rumsbeskrivning

#### ENTRÉPLAN

HALL med klinkergolv och avhängningyta för ytterkläder.

TOALETT med klinkergolv wc och tvättställ. Renoverad 2013.

Kök från VM-kök med bänkskivor i stenkompis. Maskinell utrustning från 2010 - kyl, frys, diskmaskin 2020, induktionshäll, varmluftsugn, fläkt och micro. Köket är renoverat 2010.

VARDAGSRUM/SÄLLSKAPSYTA med vitlaserad enstavs parkett från Kährs.

Braskamin.

SOVRUM med vitlaserad enstavsparkett från Kährs.

SÄLLSKAPSUTRYMME vitlaserad enstavs parkett från Kährs.

SOVRUM med vitlaserad enstavs parkett från Kährs.

SOVRUM med vitlaserad enstavs parkett från Kährs och garderober.

BADRUM med klinkergolv -vattenburen golvwärme, kaklade väggar, spotlights i tak, wc, tvättställ, dusch och handdukstork. Renoverat 2013.

SOVRUM med vitlaserad enstavs parkett från Kährs.

UTERUM med trägolv, skjutdörrspartier och kanalplats i tak. Uterummet är uppfört 2011

Källare

HALL med klinkergolv, förråd under trapp.

SÄLLSKAPSRUM/TV RUM med klinkergolv. Spotlights i tak.

Två Extra SOVRUM. Garderober. Klinkergolv. TVÄTTSTUGA med klinkergolv, kaklade väggar, tvättmaskin 2020 och torktumlare 2017. Helkaklad dusch samt bastu. Renoverat 2016.

TOALETT med klinkergolv, spotlight i tak, wc och tvättställ. Renoverat 2016.

PANNRUM/FÖRRÅD. MATKÄLLARE.

HOBBYRUM.

FÖRRÅD med målat betonggolv.

GROVENTRÉ/VERKSTAD med målat betonggolv.







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

## KÄLLARE



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

# VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

## BUDGIVNING

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning går till utan det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det är också säljaren som bestämmer hur en eventuell budgivning skall gå till och då kan han när som helst ändra på formerna för budgivningen. Mäklaren har skyldighet att ge alla spekulanter information om hur budgivningen kommer att gå till och hur bud bör lämnas och om säljaren har några speciella krav eller önskemål. Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren även om buden inte lämnats på det sätt som säljaren har bestämt. Ett bud från en spekulant eller en accept av ett bud är inte bindande, inte ens om det lämnas skriftligt. Överenskommelsen blir juridiskt bindande först när ett giltigt köpekontrakt är undertecknat av både köpare och säljare.

Som spekulant kan du inte kräva att få fortlöpande information om hur en budgivning fortsätter och du har inte heller någon rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med de övriga spekulanterna. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanternas namn, kontaktuppgifter samt vilket bud som lämnats och eventuella villkor för budet. Alla som deltar i en budgivning accepterar att uppgifterna registreras och att förteckningen överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

## 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 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.

## 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.

På följande länk kan du läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter. <https://www.valvet.se/cms/assets/integritetspolicy.pdf>

Har du frågor som rör just den här bostaden? Tveka inte att höra av dig till ansvarig fastighetsmäklare.

### CHRISTINA LARSSON

Fastighetsmäklare  
0729-62 16 16  
christina.larsson@valvet.se  
valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991