
VALVET PRESENTERAR

ERIK RÖDES GATA 11, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

ERIK RÖDES GATA 11

Stor och gedigen familjevilla på attraktivt läge

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Skuld 12
Adress: Erik Rödes gata 11, 253 62
Helsingborg
Område: Raus
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.66

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 2005
Storlek: Boarea 201 m² Areauppgifter enligt säljaren
Antal rum: 7 rum varav 5 sovrum.
Tomt: 578 m²
Lättskött trädgård med gräsmatta och häckar.
Parkering: Garage och stensatt uppfart med elbilsaddare.
Uteplats: Trädäck runt halva huset i soligt sydvästläge med SPA-bad.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ägare: Mikael Nidesjö och Lise-Lott Nidesjö

BYGGNAD

Stomme: Betongelement
Bjälklag: Trä
Fasad: Puts
Tak: Betongpannor
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 2 glas isoler
Grundmur: Betongplatta
Ventilation: Mekanisk frånluft
TV/Internet: Fiber
Övriga byggnader: Garage, byggt i Lecablock på betongplatta. Fjärrstyrd port.

RENOVERINGAR

2014 Förstärkning av uteplats på grund av byte från vedeldad badtunna till jacuzzi – yrkesman
2016 Ombyggnad av uteplats runt hela huset med tillbyggnad av cykelplats och plats för soptunnor – Yrkesman
2018 Målning av trädetaljer på huset – yrkesman
2018 Uppfräschning toalett nedanvåning, ny vask, duschvägg och blandare samt högskåp - yrkesman
2019 Byte av ventilationsfläkt på taket - yrkesman
2020 Installation av fiber.
2020 Installering av laddare till elbil – yrkesman
2021 Slipning och vaxning av alla golv på nedanvåning - yrkesman
2021 Målning och tapetsering av nedanvåning - yrkesman
2021 Byte av kök - yrkesman
2023 Byte av infällda belysningen i badrum nere och uppe - yrkesman

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Detaljplan (2004-03-18)
Vattenskyddsområde (1996-10-17)
Energideklaration: Utförd 2024-02-28
Energiklass: C
Energiprestanda: Primärenergital: 90 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 90 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 161 000 kr (fastställt avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2 204 000 kr, mark 957 000 kr.
Värdeår: 2005
Inteckningar: Det finns 3 pantbrev uttagna om sammanlagt 2 512 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 14 440 kr
Hushållsström: 35 504 kr
V/A: 4 097 kr
Renhållning: 4 248 kr
Driftkostnaderna är ca 58 289 kr/år. Utöver driftkostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 9 525 (67 814) kr/år. Fjärrvärmeförbrukning 12 772 kWh/år. I elförbrukningen ingår laddning av elbil samt uppvärmning av SPA-badet utomhus.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





ERIK RÖDES GATA 11

På attraktivt läge ligger denna gedigna stenvilla med mycket välplanerad boendemiljö. På 1½ plan rymmer sig hela 7 rum varav 5 sovrum, två stora badrum och bastu samt en härlig sällskapsyta med kamin. Välutrustat kök byggt 2021 med utgång till trädäcket. Då husets stomme består av betong så får du en mycket välisolerad boendemiljö för både värme och ljudnivå med låga driftkostnader. Inredningen andas värme och modernitet med fina ljusa parkettgolv och sobra färgval. Huset omringas till stor del av ett trädäck i soligt läge med SPA-bad i ena hörnan. Stensatt garageuppfart med laddmöjlighet och tilltaget isolerat garage med bra förvaring.

Området Raus vång ligger uppe på en kulle och omringas av ett grönskande naturreservat med fina strövarområden och vackra beteshagar. Med en kort promenad når du skola, förskola, ICA Maxi eller varför inte ta ett morgondopp på Råå badstrand. Goda kommunikationer med buss och motorvägen når du på ett par minuter.

Ett inflyttningsklart hus för även den stora familjen.

BOTTENVÅNING

(Vattenburen golvvärme på hela planet)

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv.

SOVRUM

Parkettgolv och garderober.

BADRUM

Klinkergolv och kakel på vägg. Kommod och spegel. Skåp, dusch med glasvägg, wc. Infälld belysning i tak. (Plats för badkar, brunn finns).

VARDAGSRUM

Parkettgolv. Kamin och trappa upp till övervåning. Öppen planlösning mot kök.

SOVRUM

Parkettgolv och garderober med skjutdörr.

KÖK

Grå skåpsinredning och mörkgrå laminatbänkskiva, vitt kakel mot vägg, parkettgolv. Induktionshäll med integrerad fläkt (-21), inbyggd varmluftsugn (-21), inbyggd kombinerad ugn och mikrovågsugn (-21), diskmaskin (-19), vinkyl (-21), hela kyl (-18), hel frys (-18). Infälld belysning i tak. Utgång till trädgård.

TVÄTTSTUGA

Vit skåpsinredning och vit laminatbänkskiva med vask. Klinkergolv. Tvättmaskin (-15), torktumlare (-05), fjärrvärmväxlare. Utgång till trädgård.

SOVRUM

Parkettgolv och garderober med skjutdörr.

ÖVERVÅNING

(Vattenburna radiatorer)

ALLRUM

Parkettgolv. Dubbla takfönster i väst och ett takfönster i öst (fjärrstyrd). Klädkammare.

SOVRUM

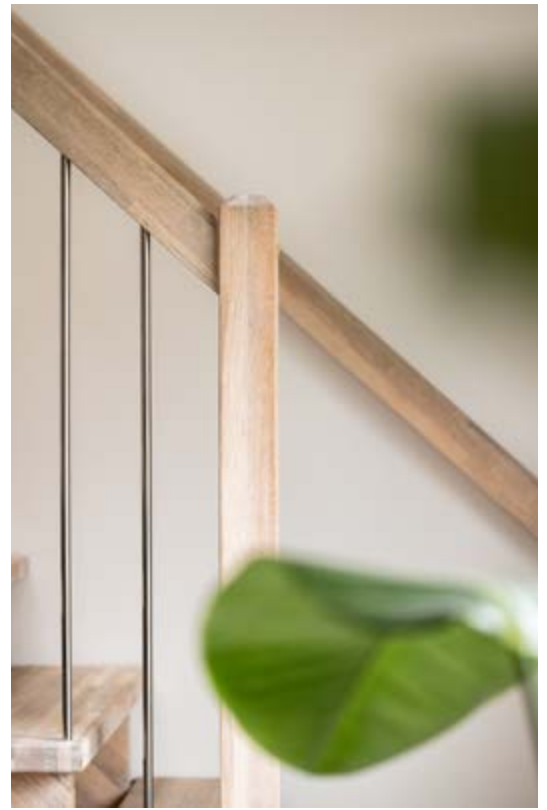
Parkettgolv och "walk in closet".

SOVRUM

Parkettgolv och "walk in closet".

BADRUM

Klinkergolv (golvvärme el-buren), kakel på vägg. Kommod med infälld spegel ovan i nisch och infälld belysning. Wc, inbyggda hyllor i nisch, dusch med frostad glasdörr. Två handduksvärmare. Bastu med glasdörr. Infälld belysning i tak.



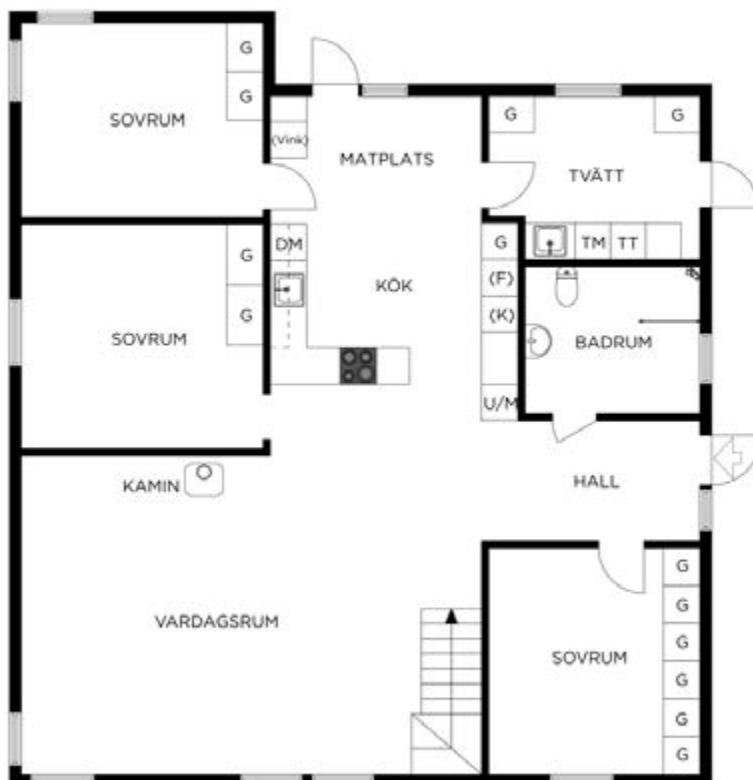






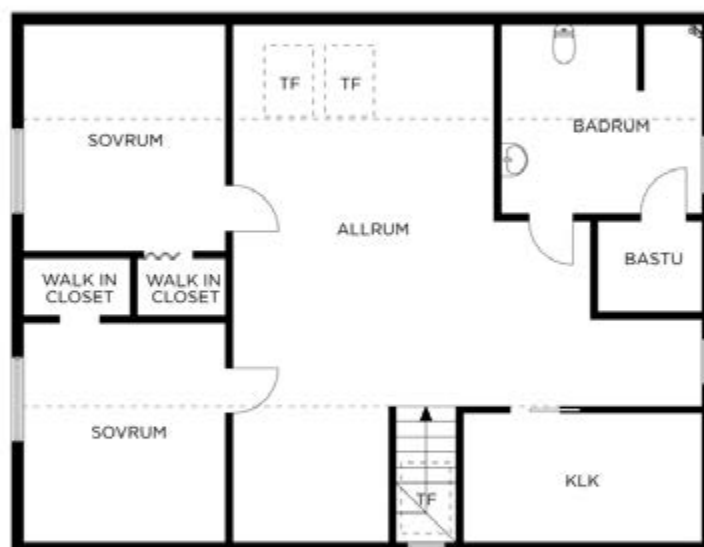


BOTTENVÅNING



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

ÖVERVÅNING



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 skorstensstock. 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.

BOBBIE DONANDER

Fastighetsmäklare / Partner
0701-44 16 16
bobbie.donander@valvet.se
valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991