
VALVET PRESENTERAR

BONDEGATAN 30, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

BONDEGATAN 30

Vacker villa från 1920-tal

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Odalmannen 6

Adress: Bondegatan 30, 256 54 Ramlösa

Område: Ramlösa

Kommun: Helsingborg

Skattesats: 31.66

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1926

Storlek: Boarea 234 m² och biarea 105 m².

Areauppgifter enligt uppmätning
(Taxerad boarea 170 m² och biarea 130 m²)

Antal rum: 8 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 1 000 m²

Parkering: Uppställningsplats för 1-2 bilar

Uteplats: Orangeri med stensatt uteplats

Vatten/avlopp: Kommunalt

Uppvärmning: Fjärrvärme (2015)

Ägare: Håkan Grahn och Annika Grahn

BYGGNAD

Stomme: Tegel, 1½ stens (Kanaltegelväggar)

Bjälklag: Betong/stålbalkar/trä

Fasad: Målad slätputs

Tak: Tegelpannor

Utvändigt plåtarbete: Plåtisol

Fönster: 2-glas kopplade/2-glas isoler

Grund: Källare

Ventilation: Självdrag

TV/Internet: Fiber

Övriga byggnader: Orangeri,

redskapsförråd samt isolerat förråd med
extra kyl/frys (Electrolux -15).

RENOVERINGAR

2024

Renovering och ommålning av husets fasad,
själv och yrkesman.

Ommålning av husgrund, själv.

Ommålning av fönster, utvändigt, själv.

Ny inredning i badrum, yrkesman.

Relining av avlopp från badrum, yrkesman.

Nya garderober, sovrum, yrkesman.

2023

Ny vattenutkastare för varmvatten till

utedusch, yrkesman.

2021–2022

Ombyggnad av tvättstuga, ny tvättmaskin

och torktumlare, ny inredning, ommålning,

yrkesman.

Renovering av gästtoalett, entréplan, nytt

tvättställ, toalett, klinker, ommålning,

yrkesman.

2019

Anläggning av trädgård, själv och yrkesman

Byggt ny uteplats, yrkesman

Byggt växthus/orangerie, yrkesman

2017

Helrenovering av köket, byte av samtliga

vitvaror, golv, bänkskivor, ommålning av

väggar, tak och fönster, yrkesman

Nya garderober intill entrén, själv

2015–2016

Applicering av fiberduk på innertak samt

ommålning av väggar och tak inomhus,

yrkesman.

2015

Byte av fjärrvärmeväxlare till KE Therm,

yrkesman

2006

Ommålning samtliga rum, inredd vind samt

källare, yrkesman

Nytt klinkers i del av källaren, yrkesman

Löpande renovering som ommålning, själv

och yrkesman

2000 – tidigare ägare

Ny fuktisolering av källarytterväggarna med

Isodränskivor inkl. omdränning av huset.

1992 – 1995

I samband med ägarens tillträde till
fastigheten genomfördes en omfattande
renovering

Byte av samtliga EI- och VA-installationer

Omläggning av tak med ny

underlagstäckning och nya tegelläkt samt

återläggning av tidigare taktegel. Samtliga

plåtbeslag inkl. hängrännor och stuprör

förnyades.

Renovering av fasad och fönster, nytt kök,

badrum, toaletter.

Vindsvåningen inreddes

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Förmån: Förmån:

Officialservitut Väg, 1283K-A642.1

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde

(2004-02-05) Stadsplan (1977-01-12)

Tomtindelning (1966-10-26)

Energideklaration: Utförd 2023-03-27

Energiklass: E

Energiprestanda: Primärenergital: 127 kWh/
m² per år.

Energiförbrukning: 160 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 570 000 kr (fastställt

avseende år 2021) varav byggnadsvärde 2

168 000 kr, mark 1 402 000 kr.

Värdeår: 1929

Inteckningar: Det finns 5 pantbrev uttagna

om sammanlagt 2 000 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 35 862 kr

Hushållsström: 19 772 kr

V/A: 5 896 kr

Renhållning: 4 979 kr





BONDEGATAN 30

Längst upp i gatan bakom den historiska stenmuren visar sig detta imponerande hem från sin bästa sida. Med snart en 100 årig historia så klassas detta hus till ett av Ramlösas vackraste, ritat av arkitekt Nils J Lundgren. Genomgående renoverat med varsam hand och yrkesskicklighet för att bevara och modernisera. Stuckaturer, stavparkett och spröjsade fönster är bara några av de detaljer som pryder hemmet och ger husets dess integritet och charm. En välkomnande entré följs av stora sällskapsrum med tillhörande veranda och matsal, direkt i anslutning till det exklusivt renoverade köket. Med lätta steg upp för den massiva trappan i ek, erbjuds en övervåning med tre stora sovrum och badrum. Pricken över i:et nås på den inredda vinden med utsikt över Ramlösa och sundet i väst. Kombinerat med en fullt inredd källare skapas ytor för både den stora familjen och företagaren.

Den tilltalande trädgården har genom åren fått ett nytt utseende med en fint sluttande gräsmatta som följsamt leder en till uteplatsen. Vackert detaljerat orangeri i glas med stensättningar och strategiskt planerad grönska ger den optimala upplevelsen och följer solens alla timmar. Bakom huset gömmer sig även köksentrén och biluppställningsplatsen med elbilsladdning.

Ett hem utöver det vanliga.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i massiv ek. Takrosetter. Kamin (eldningsbar). Infällda glasskjutdörrar i originalutförande. Utgång till trädgård. Trappa upp till ovanvåning.

GÄSTTOALET

Klinkergolv. Handfat och wc. Infälld belysning i tak.

MATSAL

Parkettgolv i massiv ek. Takrosett. Infällda glasskjutdörrar i originalutförande.

KÖK (2017)

Med massiva träluckor och fronter utfört av finsnickare. (Köksstomme från Ikea). Bänkskiva i sten. Induktionshäll (Witt -17), köksfläkt (Fjäråskupan -17), inbyggd varmluftsugn (Siemens -17), inbyggd mikrovågsugn med ugnsfunktion (Siemens -17), integrerad diskmaskin (Miele -17), integrerad kyl/frys (Electrolux -17). Parkettgolv i massiv ek. Kökskafferi.

HALL

Klinkergolv (golvvärme), avhängning. Trappa ner till källare. Utgång.

RUM (kan bli sovrum/kontor)

Plankgolv. Garderober.

ÖVERVÅNING

HALL

Parkettgolv i massiv ek. Linneskåp. Trappa upp till vind. Takrosett.

SOVRUM

Plankgolv målat. Garderober. Utgång till balkong.

TOALET

Klinkergolv (golvvärme) och kakel/panel. Handfat och wc.

BADRUM

Klinkergolv (golvvärme) och kakel. Kommod med dubbelhandfat, dusch med glasvägg. Handduksvärmare.

SOVRUM

Plankgolv målat. Garderob i sidovind. Takrosett.

SOVRUM

Plankgolv målat. Garderob med skjutpartier. Garderob i båda sidovindarna. Takrosett. Kamin (eldningsbar). Utgång till balkong.

VIND

SOVRUM/KONTOR

Plankgolv. Fyra takfönster. Öppet upp inock med synliga takbjälkar.

KÄLLARE

HALL/ENTRÉ

Klinkergolv. Utgång.

TVÄTTSTUGA/BADRUM

Klinkergolv, delvis kakel på vägg. Ljus skåpsinredning med laminatbänkskiva och vask. Tvättmaskin (Electrolux -21), torktumlare (Electrolux -21). Kommod med vask, wc och dusch.

VINKÄLLARE

Klinkergolv

RUM

Klinkergolv och fastmonterade skåp.

RUM/FÖRRÅD

Klinkergolv. Fjärrvärmväxlare (KE Therm -17). Avloppsbrunn i golv.

FÖRRÅD

Klinkergolv.









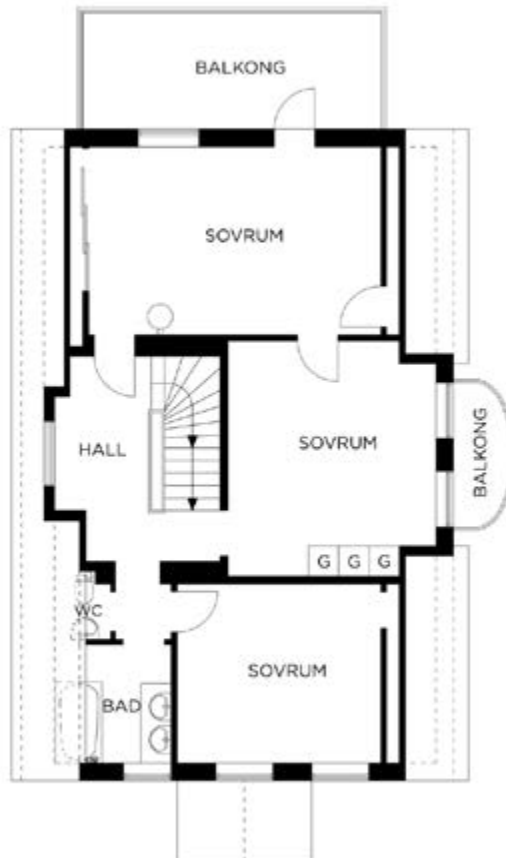


BOTTENVÅNING



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.

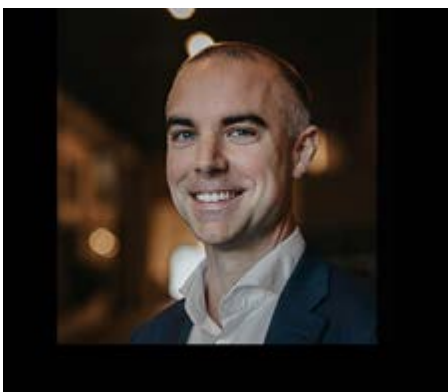
Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

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