

---

VALVET PRESENTERAR

C G UGGLAS GATA 25, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

## C G UGGLAS GATA 25

Lugnt beläget enplanshus med inredd källare och garage.

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Kontoristen 13  
**Adress:** C G Ugglas gata 25, 256 54 Ramlösa  
**Område:** Ramlösa  
**Kommun:** Helsingborg  
**Skattesats:** 31.64

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa  
**Byggår:** 1982  
**Storlek:** Boarea 108 m<sup>2</sup> och biarea 132 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt säljaren  
(Taxerad boarea 108 kvm, biarea 20 kvm)  
**Antal rum:** 7 rum varav 4 sovrum.  
**Tomt:** 702 m<sup>2</sup>  
Stor härlig, lättskött trädgård. Gräsmatta  
med utrymme för allehanda lek och bollspel.  
Växthus med vinranka som ger stor skörd av  
blå vindruvor (behöver inte vattnas; rötterna  
ligger utanför växthuset). Möjlighet till  
plantering av t.e.x. tomat- och gurkplantor.  
Liten odlingsplätt, med sparris, kryddväxter  
och en rad jordgubbsplantor.  
**Parkering:** Garage med samt  
biluppställningsplats  
**Uteplats:** Uterum i väster (delvis isolerat  
med vattenburen golvvärme). Uteplats i  
väster belagd med sjöstensplattor.  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten,  
Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Fjärrvärme  
**Ägare:** Anita Persson och Bo Persson

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Tegel/träpanel  
**Utvändigt plåtarbete:** Plåtisol + plast  
**Fönster:** 3-glas  
**Grund:** Källare  
**Ventilation:** Självdrag (mekanisk frånluft kök,  
badrum, tvättstuga)  
**TV/Internet:** Fiber/kabel  
**Övriga byggnader:** Garage med inrett  
isolerat rum.

### RENOVERINGAR

2009 Nytt Badrum entréplan  
2013 Nytt kök  
2013 Nya golv entréplan  
2017 Ny fjärrvärmväxlare installerad  
2024 Ny ugn  
2024 Robotgräsklippare  
2024 Larm och kamera

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Vattenskyddsområde  
(2004-02-05) Stadsplan (1980-11-20)  
**Energideklaration:** Utförd 2023-10-30  
**Energiklass:** B  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 56 kWh/  
m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 4 101 000 kr (fastställt  
avseende år 2024) varav byggnadsvärde  
2 328 000 kr, mark 1 773 000 kr.  
**Värdeår:** 1982  
**Inteckningar:** Det finns 1 pantbrev uttagna  
om sammanlagt 865 700 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 11 426 kr  
**Hushållsström:** 8 607 kr  
**V/A:** 5 898 kr  
**Renhållning:** 3 883 kr  
Driftkostnaderna är ca 29 814 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 10 074 (39 888) kr/år.  
Fjärrvärmeförbrukning 8 959 kWh/år,  
Elförbrukning 2 675 kWh/år,  
vattenförbrukning 99 kubikmeter/år

### ERBJUDANDE OM BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## C G UGGLAS GATA 25

Välkommen till detta välskötta enplanshus med inredd källare, beläget i ett fridfullt område nära Brunnsparken. Med totalt 216 kvm boendeyta erbjuder detta hem generöst med utrymme för hela familjen. Entréplan på 108 kvm har en öppen och ljus planlösning som skapar en inbjudande atmosfär. Köket är modernt och fullt utrustat med högkvalitativa maskiner, perfekt för matlagning och sociala stunder. Det rymliga vardagsrummet har stora fönster som släpper in naturligt ljus och har även en värmande kamin. Härifrån når du det exklusiva och isolerade uterummet i härligt solläge.

Källaren erbjuder oändliga möjligheter, från ett extra vardagsrum till ett träningsrum eller arbetsutrymme. Här finns även gott om förvaringsmöjligheter. Garaget ligger separat och har även ett isolerat rum som kan användas till gäster eller kontor.

Läget är oslagbart med närhet till Brunnsparken och cykelavstånd till tågstationen, vilket gör pendling enkelt och bekvämt. Du kommer att älska den lugna gatan och det fridfulla området, perfekt för avkoppling och långa promenader. Med energiklass B så bor du billigt och får rabatt på dina bolån.

Det här huset är mer än bara en bostad, det är en möjlighet att skapa ditt drömhjem.

### BOTTENVÅNING

#### ENTRÉ/HALL

Klinkergolv och parkettgolv.

#### VARDAGSRUM

Parkettgolv. Kamin. Utgång till uterum.

#### UTERUM

Klinkergolv (vattenburen golvvärme - ej påkopplad). Skjutpartier i delvis isolerat glas.

#### KÖK (2013)

Vit köksinredning med inslag av naturlig Valnöt. Bänkskiva i Valnöt. Vitt kakel under skåp. Induktionshäll (Whirlpool -13), inbyggd varmluftsugn (Whirlpool -24), spisfläkt (Cylinda -11), inbyggd mikrovågsugn, integrerad diskmaskin (Bosch -13), kyl (Bosch -15), frys (Bosch -15). Utgång till trädgård.

#### BADRUM

Kakel och klinker med golvvärme (el-buren). Tvättställ med skåp och dubbelhandfat. Handduksvärmare, dusch med glasväggar och wc-stol.

#### ALLRUM (kan bli sovrum)

Parkettgolv.

#### SOVRUM

Furuplankgolv. Garderober med skjutpartier.

#### DRESSINGROOM/KONTOR

Furuplankgolv. Garderober med skjutpartier i spegelglas.

### KÄLLARE

#### ALLRUM

Parkettgolv.

#### SOVRUM

Matta, garderober.

#### SOVRUM

Matta, garderober.

#### RUM/VERKSTAD

Plastmatta. Matförråd/vinkällare med plastmatta.

#### BADRUM

Våtrumsmatta och våtrumstapet. Handfat, skåp. Dusch. Wc-stol, handduksvärmare, bastu.

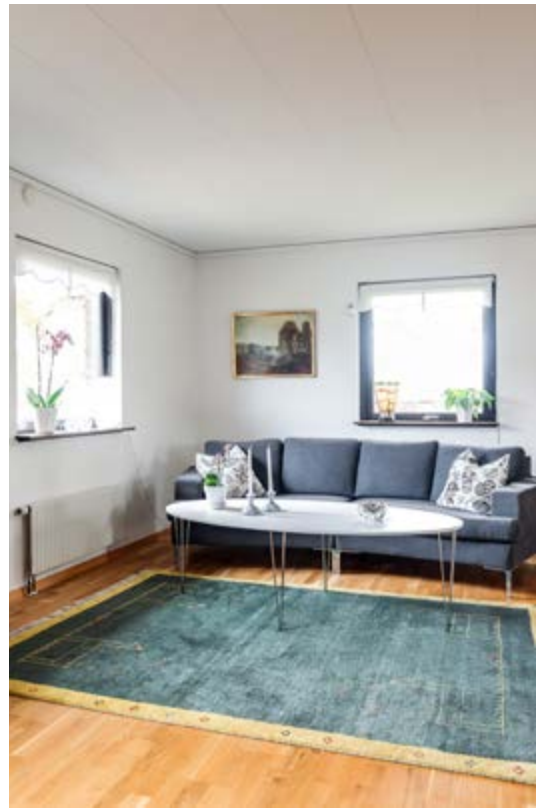
#### TVÄTTSTUGA

Plastmatta. Skåpsinredning, tvättho/ställ. garderober. Tvättmaskin (Bosch -15), torktumlare och torkskåp. Fjärrvärmväxlare (Metrotherm -17). Klädkammare. Utgång till trädgård.

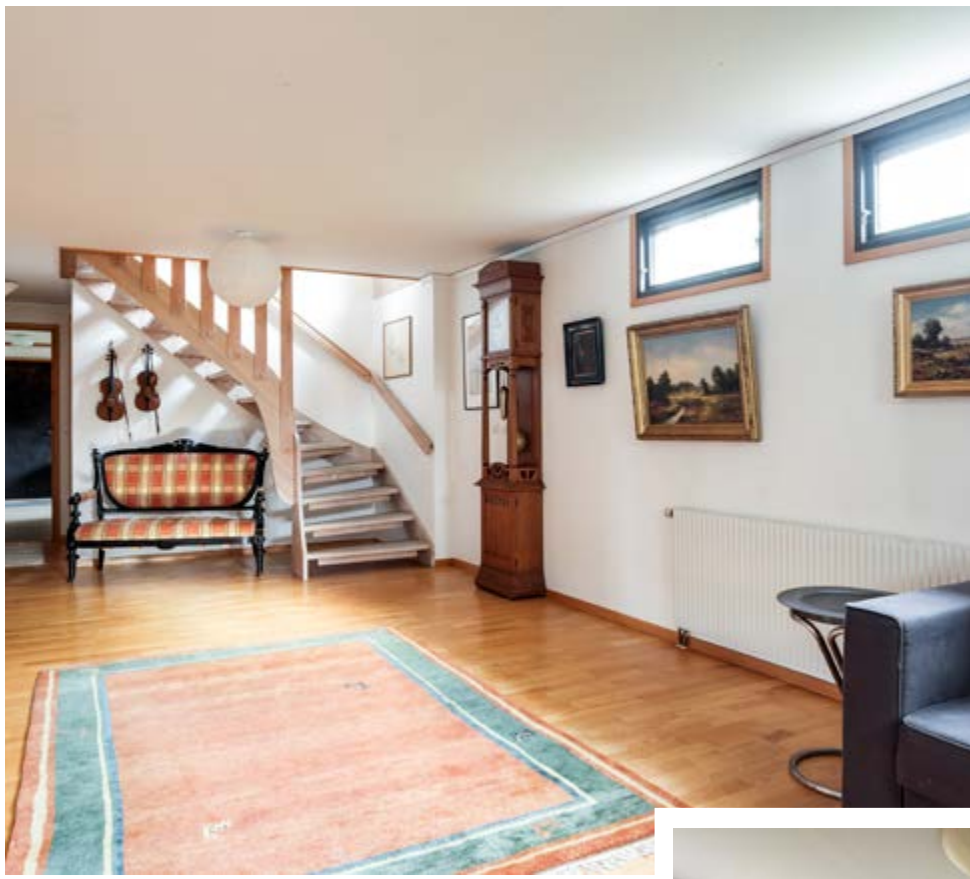










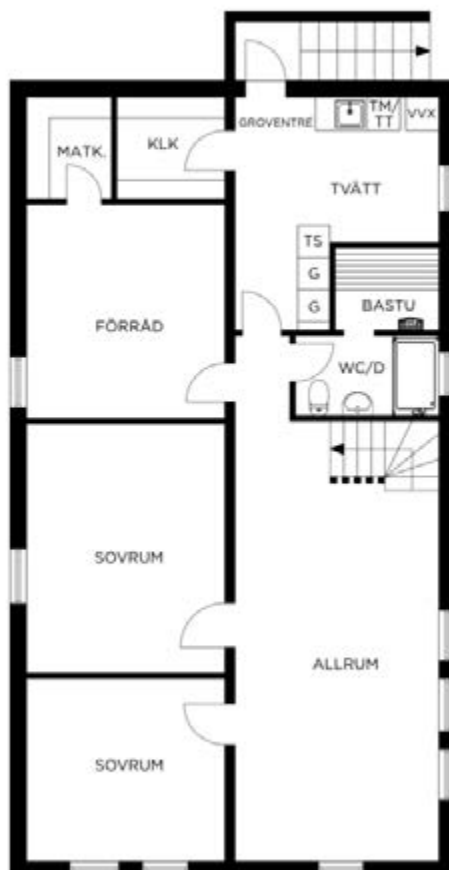


## ENTRÉPLAN



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

## KÄLLARPLAN



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