
VALVET PRESENTERAR

GÅNGE-ROLFS GATA 77, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

GÅNGE-ROLFS GATA 77

På bästa läge med utsikt mot ängar och horisont.

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Gulltopp 6
Adress: Gånge-Rolfs gata 77, 253 62
Helsingborg
Område: Raus
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.68

FASTIGHET

Upplåtelseform: Radhus
Byggår: 2006
Storlek: Boarea 154 m² Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen
Antal rum: 6 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 200 m²
Parkering: Uppställningsplats för en bil med
laddpunkt.
Uteplats: Trädäck
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten,
Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ägare: Anna Steiner och Göran Steiner

BYGGNAD

Stomme: Betong
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel/Aluminiumplåt
Tak: Papp
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: Isolerglas
Grund: Betongplatta
Ventilation: Mekanisk frånluft med
återvinning
TV/Internet: Fiber/Fiber

RENOVERINGAR

2014 Renoverat fjärrvärmeväxlaren
2018 Slipat och laserat parkettgolven
2024 Målat om hela huset invändigt.
2024 Delvis uppdaterat strömbrytare med
mobil styrning.

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Förmån: Förmån:
Officialservitut Byggnad mm, 1283K-16063.4

Rättigheter Last: Last: Officialservitut
Byggnad mm, 1283K-16063.3

Planbestämmelser: Detaljplan (2004-03-18)
Vattenskyddsområde (1996-10-17)

Gemensamhetsanläggningar:
Gemensamhetsanläggning: Helsingborg
gulltopp ga:1 ändamål: Grönområden,
Garage och/eller parkering

Energideklaration: Utförd 2024-07-01

Energiklass: C

Energiprestanda: Primärenergital: 88 kWh/
m² per år.

Energiförbrukning: 87 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 718 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde
2 768 000 kr, mark 950 000 kr.

Värdeår: 2006

Inteckningar: Det finns 5 pantbrev uttagna
om sammanlagt 4 125 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 10 991 kr
Hushållsström: 20 230 kr
V/A: 5 020 kr
Renhållning: 2 736 kr
Driftkostnaderna är ca 38 977 kr/år.
Fjärrvärmeförbrukning 7 365 kWh/år.

Elförbrukning 10 367 kWh/år inkl. laddning
av bil.

Utöver driftkostnaden tillkommer
fastighetsavgift/skatt 10 074 (49 051) kr/år.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





GÅNGE-ROLFS GATA 77

Välkomna till detta prisbelönta radhus ritat av Gert Wingårdh som blickar ut mot Raus ängar och naturreservatet. Från den fantastiska terrassen på tredje plan ser du dessutom Danmark och sundets båttrafik. Ett modernt och väldigt ljust hem där stora fönsterpartier är genomgående från golv till tak. Med den genomtänkta planlösningen samspelar kök och sällskapsytor med uteplats och utekök på ett optimalt sätt. Här arrangerar du enkelt middagar för familj och vänner och njuter samtidigt av solnedgången i horisonten. Plan två erbjuder två fina sovrum kombinerat med badrum och tvättstuga. Ett allrum som lämnar plats åt soffa och TV för barnen. Som pricken över i:et kommer tredje plan med ett privat "Master bedroom" och eget badrum samt en stor takterrass. Här solar du ostört med en vidunderlig utsikt. På framsidan parkerar du din bil där även laddpunkt erbjuds.

Ett boende för familjen som vill ha låg driftkostnad, närheten till skola och kommunikationer, men samtidigt ha en fantastisk natur in på knuten. Med cykeln når du Råå badstrand på ett par minuter och även Råås egna köpcentrum.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv (golvvärme -el) och infälld belysning i tak. Garderober.

BADRUM

Kakel och klinker (Golvvärme -el). Handfat, vägghängd wc samt dusch. Infälld belysning i tak.

KÖK/MATPLATS

Köksinredning i vitt med bänkskiva i rostfritt stål. Induktionshäll (Electrolux -14), spisfläkt (Electrolux -14), inbyggd varmlufts ugn (Ikea -24), inbyggd mikrovågsugn (Ikea -24), kyl (Samsung -22), frys (Samsung -22), integrerad diskmaskin (Electrolux -14). Vitlaserat parkettgolv och infälld belysning i tak. Utgång till uteplats och trädgård.

ALLRUM

Vitlaserad parkett. (Kan enkelt göras om till ett extra sovrum)

ÖVERVÅNING

ALLRUM

Vitlaserad parkett.

SOVRUM

Vitlaserad parkett.

SOVRUM

Vitlaserad parkett.

BADRUM/TVÄTT

Kakel och klinker (golvvärme -el). Handfat, vägghängd wc, badkar. Tvättmaskin (Electrolux -23), torktumlare (Electrolux -23).

VÅNING 3

ALLRUM

Vitlaserad parkett. Garderober. Utgång till terrass.

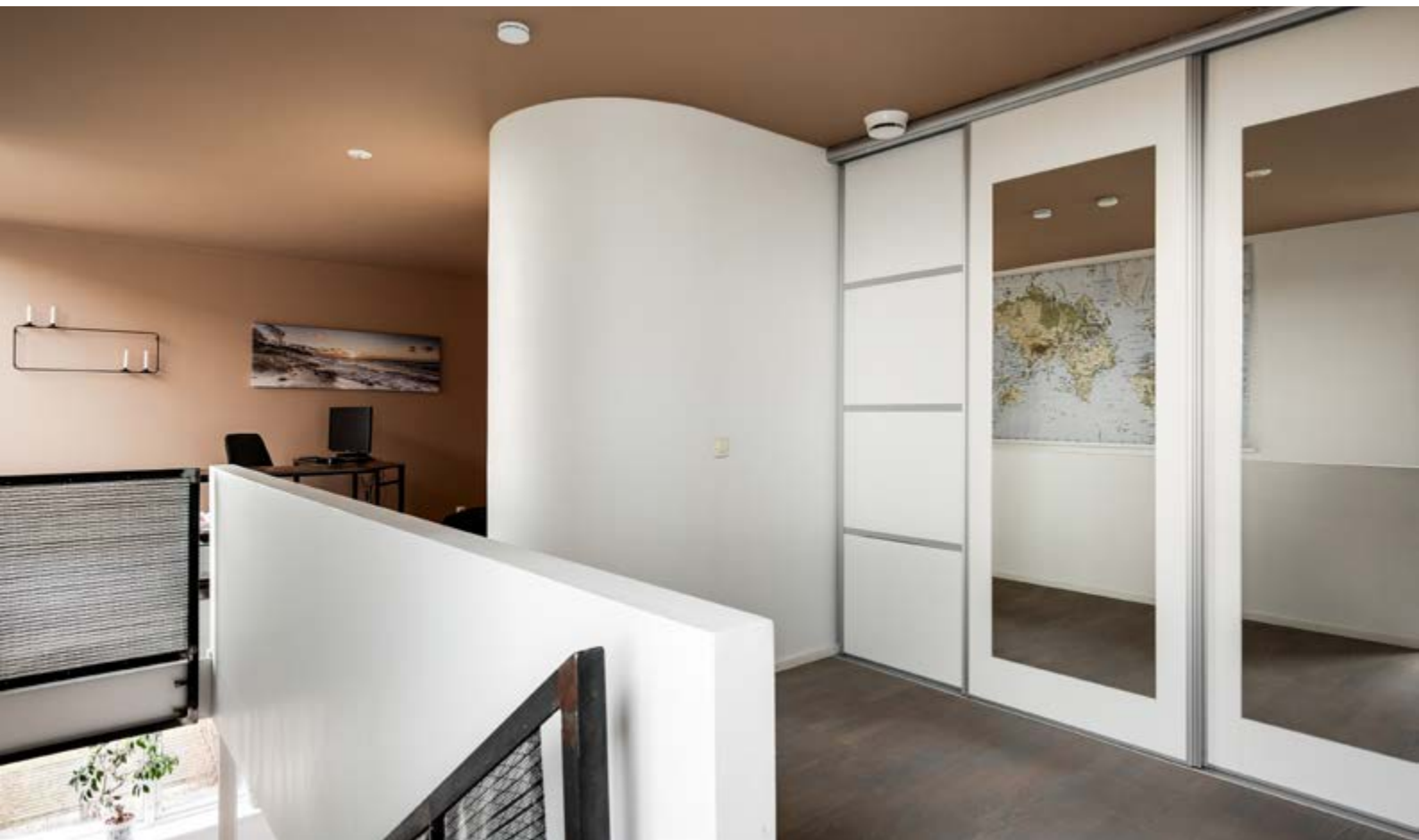
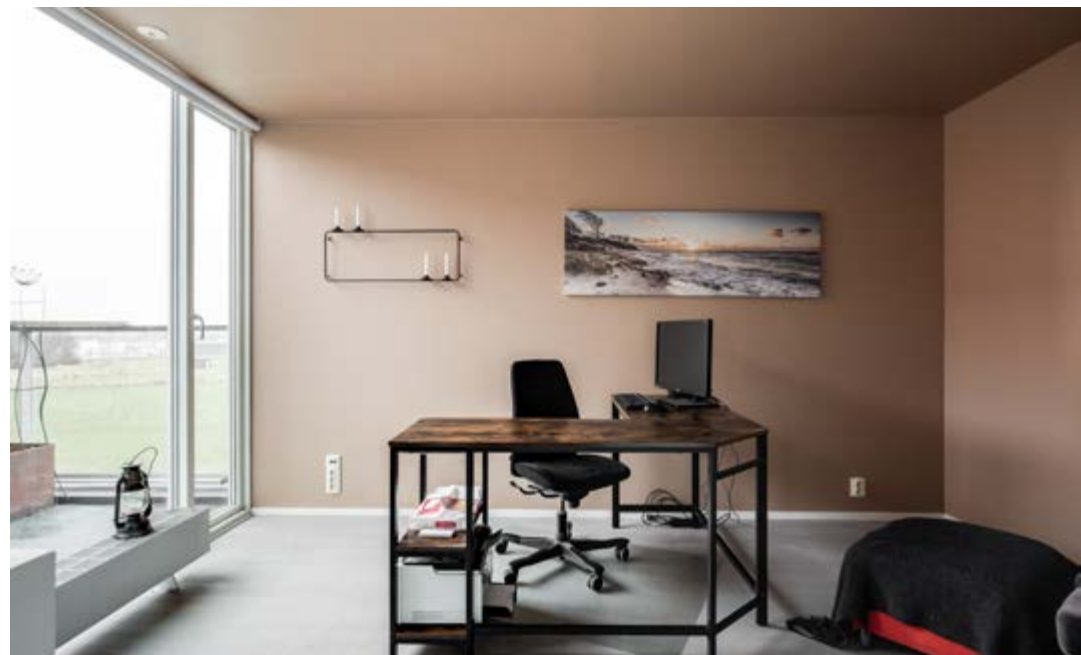
SOVRUM (öppet)

Vitlaserad parkett.

BADRUM

Kakel/mosaik/klinker (golvvärme -el), Kommod, vägghängd wc, dusch med takfönster.

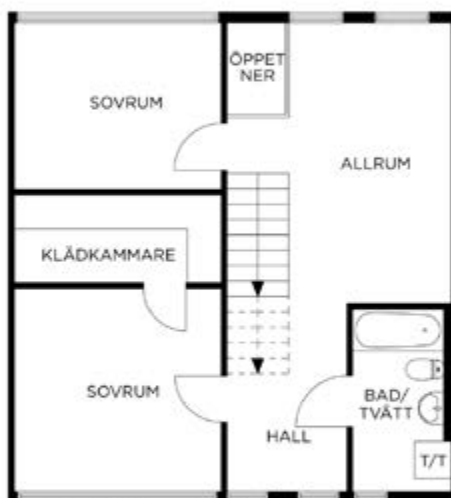




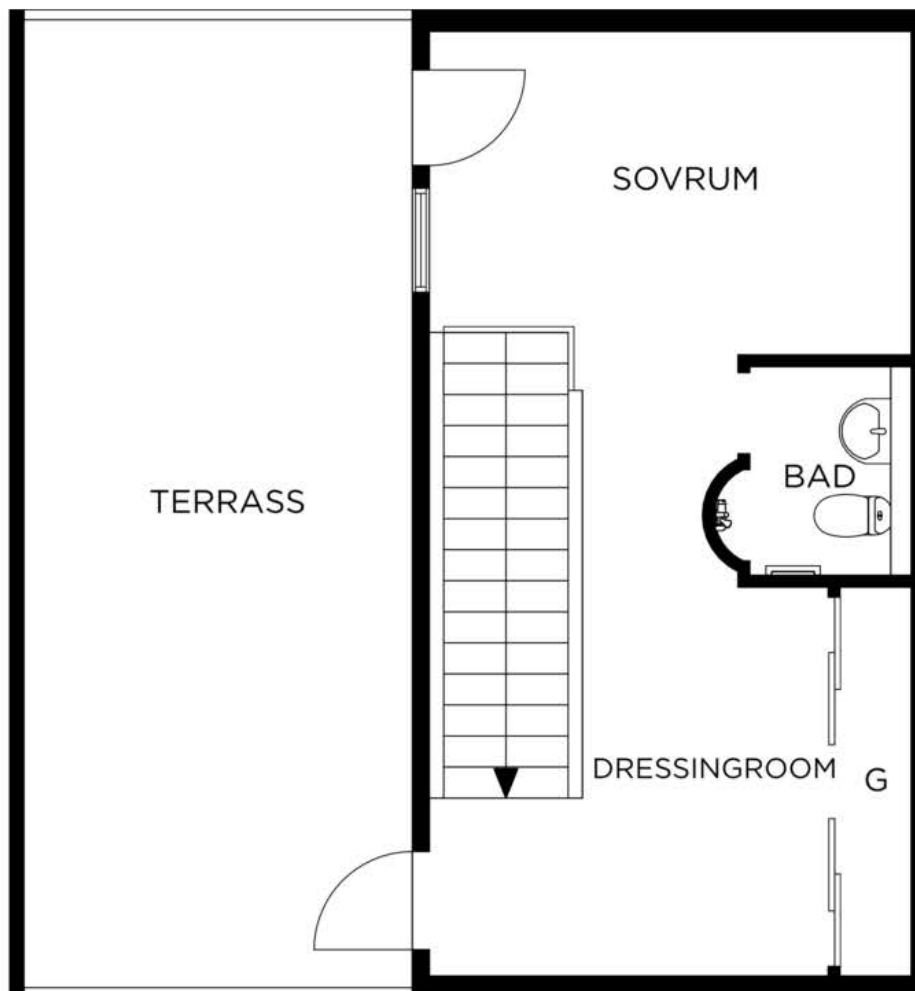




Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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



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



Bobbie Donander

Fastighetsmäklare / Partner

bobbie.donander@valvet.se

0701-44 16 16

Att sälja någons bostad kan vara enkelt, att göra det på bästa möjliga vis, är en konst. Med över 15 år i branschen har jag den kunskap och det kontaktnät som krävs för att skapa den bästa bostadsaffären för dig. För mig ligger yttersta vikten vid att få affären att flyta på smidigt och enkelt för båda parter, samtidigt som servicenivån ligger på premium hela vägen. Jag lägger mycket tid och energi på varje enskild affär vilket resulterar i ett högre försäljningspris.

Min mäklarutbildning genomförde jag på Malmö högskola mellan 2002-2005. Jag har arbetat som mäklare på Valvet mäklarfirma sen 2008 och blev därefter partner i firman 2022.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsättavid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte borde ha upptäckt och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår ifrån att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m. 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 fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa 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 återropa 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

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. Säljarens utfästelser Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser. Avtalsfrihet, friskrivning Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion. Säljaransvarsförsäkring Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten, samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



VALVET MÄKLARFIRMA
PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991