

---

VALVET PRESENTERAR

ERIK RÖDES GATA 18, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

## ERIK RÖDES GATA 18

Arkitektritad stenhus i toppklass

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Urd 1

**Adress:** Erik Rödes gata 18,  
253 62 Helsingborg

**Område:** Raus

**Kommun:** Helsingborg

**Skattesats:** 31.68

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Friliggande villa

**Byggår:** 2005

**Storlek:** Boarea 210 m<sup>2</sup> och biarea 40 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

**Antal rum:** 7 rum varav 4 sovrum.

**Tomt:** 684 m<sup>2</sup>

Hörntomt med mur.

**Parkering:** Garage och biluppställning med  
laddpunkt.

**Uteplats:** Träddäck och balkonger i olika  
väderstreck.

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

**Uppvärmning:** Fjärrvärme med återvinning  
(IVT -05).

**Ägare:** Anette Nilsson och Per Nilsson

### BYGGNAD

**Stomme:** LECA isoblock 330 mm

**Bjälklag:** Lättbetong

**Fasad:** Puts

**Tak:** Plåt

**Utvändigt plåtarbete:** Falsad plåt

**Fönster:** 3-glas

**Grund:** Betongplatta

**Ventilation:** FTX mekanisk ventilation med  
återvinning

**TV/Internet:** Fiber/Fiber

**Övriga byggnader:** Garage och förråd.

### RENOVERINGAR

2015 Förbättring av balkonger.

2018 Fasad tvättad och ny STO.

2020 Uppdaterad ytterbelysning med nya  
kablar och LED.

2025 Förbättrat lilla balkongen och ny trall.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Detaljplan (2004-03-18)

Vattenskyddsområde (1996-10-17)

**Energideklaration:** Utförd 2025-10-16

**Energiklass:** C

**Energiprestanda:** Primärenergital: 88 kWh/  
m<sup>2</sup> per år.

Energiförbrukning: 88 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 5 864 000 kr (fastställt  
avseende år 2024) varav byggnadsvärde  
4 472 000 kr, mark 1 392 000 kr.

**Värdeår:** 2005

**Inteckningar:** Det finns 2 pantbrev uttagna  
om sammanlagt 4 387 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Värme:** 19 106 kr

**Hushållsström:** 27 486 kr

**V/A:** 6 134 kr

**Renhållning:** 4 136 kr

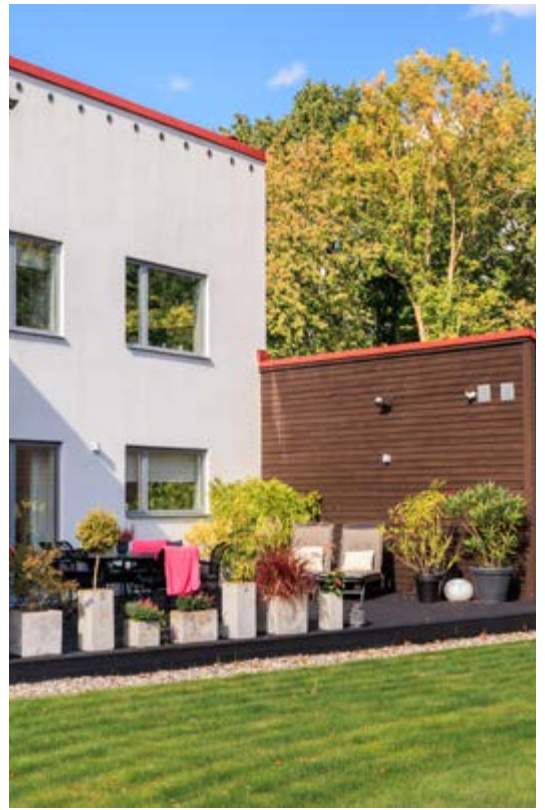
Driftkostnaderna är ca 56 862 kr/år. I  
elkostnaden ingår även elbilsladdning med 6  
862 kWh/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 10 074 (66 936) kr/år.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





## ERIK RÖDES GATA 18

Välkommen till ett spektakulärt och arkitektritad stenhus som kombinerar exklusiv design med naturens stillhet – beläget precis intill ett naturskönt naturreservat och med närhet till både hav och skog. Detta är ett hem för dig som söker något utöver det vanliga. Det påkostade huset är uppfört med noggrant utvalda material, där stora glaspartier suddar ut gränsen mellan inne och ute och ger ett fantastiskt ljusinsläpp året runt. Planlösningen är både häftig och genomtänkt, med öppna ytor, generös takhöjd och vackra vyer mot omgivande natur.

Med fyra rymliga sovrum, två stilrena badrum, gästtoalett samt en egen bastu, erbjuder bostaden både komfort och funktionalitet för hela familjen. Det exklusiva köket är en dröm för matälskaren – fullt utrustat och med generösa arbetsytor, perfekt för både vardag och fest.

Huset har flertalet uteplatser och balkonger i olika väderstreck som gör det enkelt att njuta av solen hela dagen. Trädgården gränsar mot naturreservatet och skapar en privat oas i grönskande omgivning. För den bilintresserade finns ett extra stort garage samt uppställningsplats med laddmöjlighet för upp till två bilar. Dessutom erbjuds mycket bra förvaring i både bostadsdel och garage.

Läget är lika praktiskt som vackert – med gångavstånd till förskola och skola, samt närhet till rekreation, hav och friluftsliv året runt.

### BOTTENVÅNING

(Vattenburen golvvärme på hela planet)

### ENTRÉ/HALL

Klinkergolv. Skjutdörrsgarderob. Infälld belysning i tak.

### GÄSTTOALETT

Klinkergolv. Handfat, wc-stol. Infälld belysning i tak.

### MATSAL

Ekparkettgolv. Utgång till trädgård och uteplats. Trappa upp.

### KÖK (Invita)

Bänkskiva i svart granitsten och rostfritt stål. Spishäll (Siemens -05), köksfläkt (Siemens -05), inbyggd varmluftsugn (Siemens -05), inbyggd mikrovågsugn (Siemens -05), diskmaskin (Bosch -19), kyl (Miele -23), frys (Miele -23), vinkyl (Cylinda -17). Infälld belysning i tak, ekparkettgolv.

### TVÄTTSTUGA

Klinkergolv. Skåpsinredning och klädkammare. Bänkskiva i laminat med vask. Tvättmaskin (Cylinda -21), torktumlare (Cylinda -22), torkskåp (Electrolux -05). Infälld belysning i tak. Utgång mot biluppställningsplats.

### VARDAGSRUM

Ekparkettgolv. Kamin. Infälld belysning i tak. Platsbyggt bokhylla.

### SOVRUM (Master bedroom)

Ekparkettgolv. Infälld belysning i tak. Skjutdörrsgarderob. "Walk in closet".

Ingång till eget badrum. Utgång till uteplats.

### BADRUM

Kakel och klinkergolv. Kommod med dubbelhandfat, dusch, wc-stol, handduksvärmare. Infälld belysning i tak. Bastu med fönster och glasdörr.

### ÖVERVÅNING

(Vattenburna radiatorer på hela planet)

### ALLRUM

Ekparkettgolv. Utgång till balkong. Infälld belysning i tak.

### BADRUM

Kakel och klinkergolv (golvvärme -elburen), kommod med handfat, wc-stol och dusch. Infälld belysning i tak och takfönster. Förråd.

### SOVRUM

Ekparkettgolv. Utgång till balkong. Förråd. Infälld belysning i tak.

### SOVRUM

Ekparkettgolv. Infälld belysning i tak

### SOVRUM

Ekparkettgolv och klädkammare. Infälld belysning i tak.







*Fantastisk takhöjd*







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 18 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 firmen 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, krypgrunder 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 sådana 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 åberopa 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 åberopa 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