
VALVET PRESENTERAR

FOLKE BERNADOTTES VÄG 403, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

FOLKE BERNADOTTES VÄG 403

Familjeradhus i toppskick attraktiva Ramlösa

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Musikanten 60

Adress: Folke Bernadottes väg 403, 256 57
Ramlösa

Område: Ramlösa

Kommun: Helsingborg

Skattesats: 31.682

FASTIGHET

Upplåtelseform: Radhus

Byggår: 1979

Storlek: Boarea 113 m² och biarea 59 m².
taxeringsinformation

Antal rum: 5 rum varav 3 sovrum.

Tomt: 125 m²

Lättskött trädgård i söderläge.

Parkering: P-plats och garage
(laddmöjlighet finns)

Uteplats: Trädäck och balkong

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om.
Kommunalt avlopp

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ägare: Ann Sörensen och Adam Hereka

BYGGNAD

Stomme: Trä

Bjälklag: Betong/Trä

Fasad: Tegel/träpanel

Tak: Betongpannor

Utvändigt plåtarbete: Plåt

Fönster: 3-glas

Grund: Källare

Ventilation: Mekanisk (frånluft)

TV/Internet: Fiber

Övriga byggnader: Förråd

RENOVERINGAR

Renovering (tidigare ägare)

1993 – satt in takfönster över matplatsdel i köket

2012 – Nya golv

2012 – Nya väggar övre plan

2012 – Nya innerdörrar

2012 – Nytt kök, ändring av planlösning

2012 – renovering badrum övre plan,
våtrumsintyg finns

2012 – glasväggar vid trappa

2012 – målning av väggar entréplan

2012 – ny ytterdörr

2013 – trädgård + balkong

2014 – målat fasad

2014 – renovering badrum entréplan,
våtrumsintyg finns

2015 – byte av takpapp + nya pannor

2015 – renovering av hänggrännor

2017 – nya fönster

2019 – inbrottssäkra fönster entréplan

2019/2020 – staket trädgård

2020- underhåll av ventilation

2020 – bytt alla termostater på elementen

2020- plattsättning framsida

2020- behandlat hustak med takrengöring

2020 – målat fasad baksida + plankor

förrådstak

2020 – fiberinstallation

2021 – tvättat och målat förrådstak

2021- målat fasad framsida + plåt

ovanvåning

2021 – målat alla väggar på alla plan

2021 – målat alla tak invändigt

2021 – byggt garderob i hallen

2021 – målat båda trappor och satt in skydd
på stegen

2021 – bytt alla eluttag och knappsatser till
lampor till Schneider

2022 – lagt heltäckningsmatta i källare samt
tagit bort vägg och öppnat upp till ett stort
rum

2022- Nya luckor och handtag i köket

2022- Bytt speglar i båda badrummen

Renovering (nuvarande ägare)

2025 - Bytt diskmaskin

2026 – Ny kommod i badrum på entréplan

2026 – Renoverat balkong (yrkesman) och
målrat

2026 – Laddstolpe installerat i garage
(samfällighet)

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Stadsplan (1984-10-11)

Energideklaration: Utförd 2021-06-21

Energiklass: C

Energiprestanda: Primärenergital: 69 kWh/
m² per år.

Energiförbrukning: 74 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 3 049 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2
099 000 kr, mark 950 000 kr.

Värdeår: 1979

Inteckningar: Det finns 6 pantbrev uttagna
om sammanlagt 2 949 500 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 9 000 kr

Hushållsström: 14 400 kr

Samfällighetsavgift: 28 680 kr

Driftkostnaderna är ca 52 080 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer
fastighetsavgift/skatt 10 425 (62 505) kr/år.

I samfällighetsavgift ingår, vatten/avlopp,
sophantering, garageplats, P-plats.





FOLKE BERNADOTTES VÄG 403

Välkommen till detta smakfullt renoverade och inflyttningsklara radhus i ett av Ramlösas mest eftertraktade områden. Här bor du i ett lugnt, grönt och mycket barnvänligt kvarter, med parken alldeles intill och bekvämt gångavstånd till skola, förskola, busshållplats och tågstation. Perfekt för både familjeliv och pendling. Bostaden erbjuder två fulla våningsplan samt en smakfullt inredd källare som ger gott om extra utrymme för familj, gäster, hobby eller hemmakontor. Hela huset är i genomgående toppskick med stilrena materialval och en modern känsla. Här är det bara att flytta in och börja trivas.

På baksidan väntar en lättskött trädgård med ett generöst trädäck i soligt läge, en härlig plats för avkoppling, grillkvällar och umgänge från vår till sen sommar. Läget är svårslaget med parkering nära huset och möjlighet till elbilsladdning. Kombinationen av ett lugnt bostadsområde, närhet till grönområden och utmärkta kommunikationer gör detta till ett hem som passar såväl den växande familjen som den som söker ett bekvämt och kvalitativt boende.

Ett hem som erbjuder det bästa av två världar, lugn och grönska, samtidigt som stadens service och kommunikationer finns inom bekvämt räckhåll.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL

Parkettgolv. Garderober.

KÖK (IKEA -12)

Ljusgrå köksinredning med laminatbänkskiva i trämönster. Köksö med induktionshäll och fläktkåpa. Inbyggd varmluftsugn, inbyggd mikrovågsugn, integrerad diskmaskin (-25), integrerad kyl/frys. Matplats.

BADRUM

Kakel och klinkergolv (golvvärme). Kommod med spegel över, WC-stol, dusch med vikbar glasdörr. Infälld belysning i tak.

VARDAGSRUM

Parkettgolv. Utgång till trädgård och uteplats.

ÖVERVÅNING

HALL

Laminatgolv. Klädkammare.

SOVRUM

Laminatgolv

SOVRUM

Laminatgolv

SOVRUM

Laminatgolv

BADRUM

Kakel och klinkergolv (golvvärme). Kommod med spegel över. WC-stol, badkar. Infälld belysning i tak.

KÄLLARE

ALLRUM

Heltäckningsmatta (parkettgolv under)

PANNRUM/FÖRRÅD

Parkettgolv

TVÄTTSTUGA

Klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare. Bänk med tvättho.



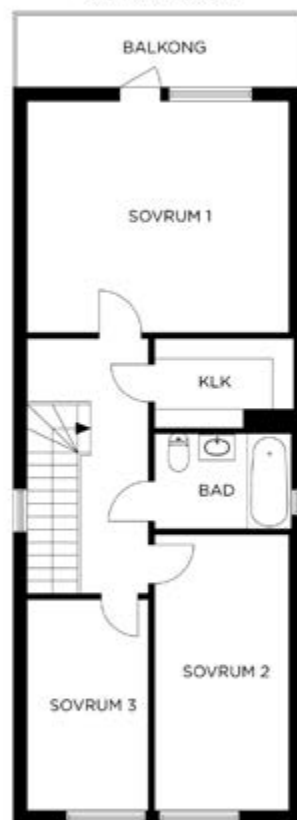






Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

ÖVERVÅNING



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

KÄLLARE



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



Bobbie Donander

Fastighetsmäklare / Partner

bobbie.donander@valvet.se

0701-44 16 16

Med snart 20 år i fastighetsbranschen har jag haft förmånen att hjälpa många människor genom några av livets största affärer. För mig handlar mäklariet inte bara om siffror och kontrakt, utan om att skapa trygghet, förtroende och ett lugn genom hela processen. Jag är noggrann, tillgänglig och djupt engagerad i varje uppdrag jag tar mig an. Genom att lägga stor tid och omsorg på varje affär skapar jag bästa möjliga förutsättningar för en smidig process, nöjda parter och ett starkt slutresultat.

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 förutsättat vid 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