
VALVET PRESENTERAR

BIRKAGATAN 9, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

BIRKAGATAN 9

Exklusiv poolvilla nära Ramlösa Brunnspark

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Alexander 3
Adress: Birkagatan 9, 256 55 Helsingborg
Område: Ramlösagården
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.682

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1968. 1968
Storlek: Boarea 154 m² och biarea 88 m².
Areauppgifter enligt säljaren. (Taxerad boarea 124 kvm, biarea 124 kvm)
Antal rum: 7 rum varav 4 sovrum.
Tomt: 795 m²
Gräsmatta och flertalet uteplatser.
Parkering: Garage för en bil (fjärrstyrd port), uppställningsplats för 3 bilar (laddplats)
Uteplats: Stensatt bakgård med pool (Glasfiber 9*4 m), pergola och SPA-bad. Träddäck på framsidan med gräsmatta.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ägare: Susanne Gylling och Ralf Andersson

BYGGNAD

Stomme: Lättbetong
Bjälklag: Betong
Fasad: Tegel (Munktegel)
Tak: Betongpannor
Utvändigt plåtarbete: Koppar
Fönster: 3-glas
Grund: Källare/betongplatta.
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: Fiber
Övriga byggnader: Garage/förråd

RENOVERINGAR

Renoveringar utförda av nuvarande ägare 2023
Nytt trädäck på framsidan.
Ny tvättmaskin och torktumlare.
Delvis ny inredning i tvättstugan.
Ny inredning i walk-in closet i källaren.
Nya putsade och målade väggar i walk-in closet.
Vinkällare färdigställd (svårtolkat, men detta verkar avses).
Orangeri nybyggt.
Renoverat mur fram och baksida.
Garage -målade väggar och golv.
Blandare utbytta i badrummen, gästtoalett och kök.
2024
Relining av avloppsstam, utförd av Pronc AB.
Toalett på ovanvåningen renoverad med förbättrad ventilation, nymålade väggar och nytt innertak.
Avfallskvarn installerad i köket.
Spamiljö påbörjad/förnyad.
2025
Nya paneler i bastun.
Toalett i källaren renoverad med nytt badkar och ny inredning.
Spamiljö färdigställd.
Ny gjuten uteveranda på baksidan med pergola och trädäcksdetaljer.
2026
Ny markis på framsida.
Nya golv på ovanvåningen.
Ovanvåningen nymålade samt försedd med ny el och nya innertak.
Nytt pooltak i glas, ny poolpump och värmepump.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Tomtindelning (1966-07-13) Stadsplan (1965-10-12)
Energideklaration: Utförd 2022-05-27
Energiklass: E
Energiprestanda: Primärenergital: 131 kWh/m² per år.
Energiförbrukning: 160 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 411 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 587 000 kr, mark 1 824 000 kr.
Värdeår: 1968
Inteckningar: Det finns 13 pantbrev uttagna om sammanlagt 3 608 000 kr.

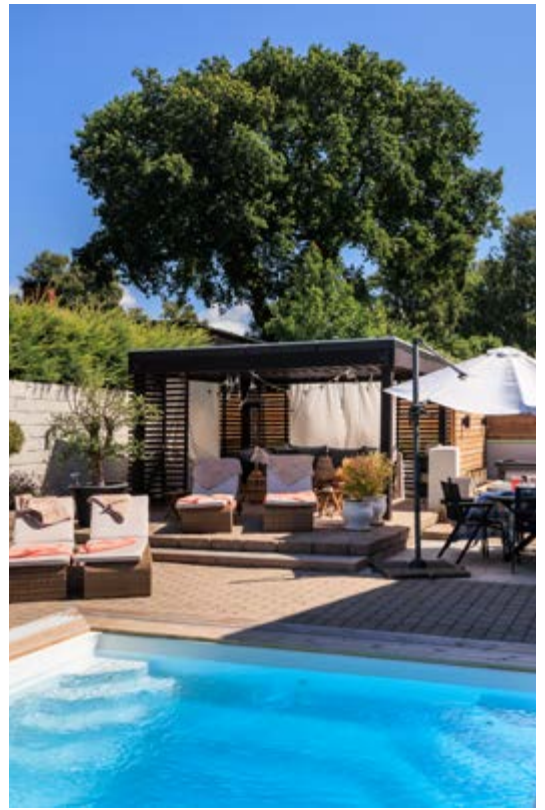
DRIFTKOSTNAD

Värme: 21 967 kr
Hushållsström: 45 314 kr
V/A: 8 721 kr
Renhållning: 5 616 kr
Driftkostnaderna är ca 81 618 kr/år.
Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 425 (92 043) kr/år.
I elförbrukningen ingår driften av pool och spa samt laddning av elbil.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





BIRKAGATAN 9

Ett exklusivt familjehem där livskvalitet står i centrum, endast en kort promenad från Ramlösa Brunnspark. Här bor du på en lummig tomt med grönskan som närmaste granne, i ett hem som kombinerar stil, funktion och en harmonisk livsmiljö. Trädgården är omsorgsfullt planerad för att skapa flera naturliga rum för både avkoppling och umgänge. Här finns generösa uteplatser där morgonkaffet, långa grillkvällar och sommarens alla tillställningar får sin självklara plats. Husets placering ger optimala solförhållanden från tidig morgon till sen kväll. De stora gräsyrtorna bjuder in till lek och aktivitet, medan det rymliga altandäcket blir en naturlig förlängning av bostaden. På den mer privata sidan väntar ett insynsskyddat poolområde med uppvärmd pool samt SPA-bad, en lugn oas där både familj och gäster kan njuta ostört.

Den karaktärsfulla stenfasaden i mörkt munktegel tillsammans med eleganta koppardetaljer ger huset ett tidlöst uttryck och en stark identitet. Under senare år har fastigheten genomgått omfattande förbättringar där materialval, design och funktion har samspelat för att skapa ett hem med hög standard och genomgående kvalitet. Invändigt möts du av en modern och välplanerad planlösning där kök, matplats och vardagsrum smälter samman i en öppen social yta. De generösa fönsterpartierna i flera väderstreck fyller hemmet med dagsljus och skapar en luftig atmosfär. Från köket har du god överblick över både trädgård och poolområde, vilket gör vardagen enkel för barnfamiljen. Stor omsorg har lagts på belysningen, där både den invändiga och

utvändiga ljussättningen förstärker hemmets exklusiva känsla under dygnets alla timmar. Bostaden erbjuder idag fem sovrum och två stilfullt inredda badrum, vilket ger gott om plats för den stora familjen eller för den som önskar generösa utrymmen för arbete och gäster.

Bilarna parkerar du enkelt på den stora stensatta uppfarten eller i garaget. Laddplats för elbil finns självklart också.

ENTRÉPLAN

ENTRÉ/HALL

Skiffergolv och garderober.

ARBETSNUM/SOVRUM

Pergogolv och garderober.

ALLRUM

Klinkergolv (golvvärme - vattenburen), öppen spis (fungerande).

SOVRUM

Pergogolv. Infälld belysning i tak.

BOTTENVÅNING

VARDAGSRUM

Klinkergolv (golvvärme - vattenburen).

Öppen spis (fungerande). Utgång till trädgård.

KÖK/MATPLATS (Ballingslöv -20)

Skåpsinredning i gråton med motoriserade överskåp samt sopskåp. Bänkskiva i kompositsten med infällda eluttag och nersänkt vinkylare). Induktionshäll, köksfläkt (ställbar), varmluftsugn (ångfunktion), kombinationsugn (mikrovågsfunktion), diskmaskin, hel kyl och frys.

GÄST WC

Kakel och klinker (golvvärme), Kommod med handfat, wc.

ÖVERVÅNING

HALL

Parkettgolv.

MASTER BEDROOM (går att dela till två sovrum)

Parkettgolv. Utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv. Garderober.

SOVRUM

Parkettgolv. Garderober.

BADNUM

Kakel och klinker (golvvärme - vattenburen).

Dusch med glasdörr. Kommod med

dubbelhandfat och spegel med belysning.

Högsåp. Handduksvärmare, vägghängd wc.

Infälld belysning i tak.

KÄLLARE

VINNUM

Klinkergolv.

DRESSINGROOM

Klinkergolv (golvvärme -vattenburen),

garderober och infälld belysning i tak.

FÖRRÅD

Klinkergolv. Utgång till trädgård.

TVÄTTSTUGA

Kakel och klinker. Tvättmaskin och

torktumlare. Arbetsbänk med tvättho och

underskåp.

BADNUM

Kakel och klinker (golvvärme). Badkar,

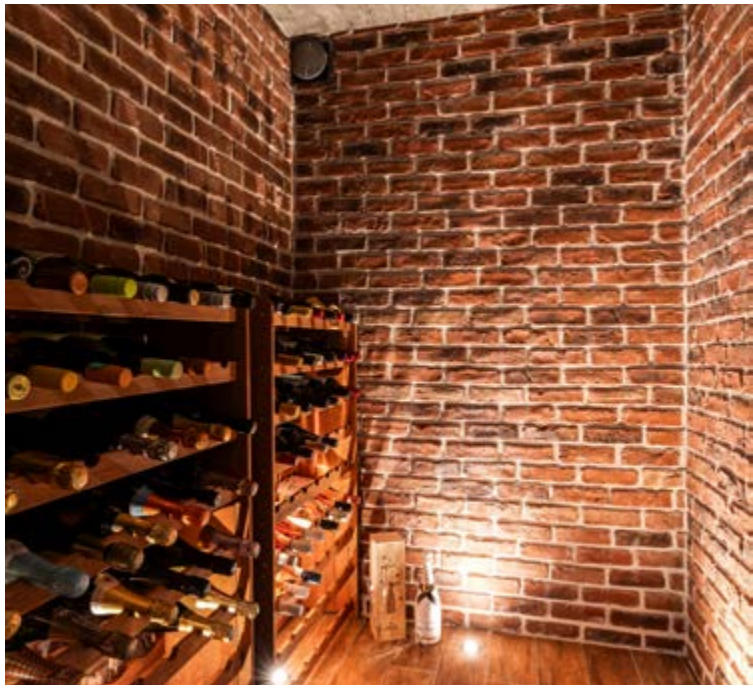
kommod med handfat, infälld spegel, wc.

Infälld belysning i tak samt högtalare. Bastu.













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 ANSVARSFÖRDELNINGEN

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 felet 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 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 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