

Hudiksvallsgatan 47





Familjevilla med hörntomt i omtyckta Husensjö!

Det är något med känslan på Hudiksvallsgatan 47. Kanske är det lugnet som infinner sig när du svänger in på den lilla återvändsgatan eller det sätt som huset står placerat. Tryggt i mitten av sin stora hörntomt, omslutet av grönska och det där karaktäristiska trädet som blivit lite av tomtens mittpunkt.

Fakta

ADRESS	Hudiksvallsgatan 47
ANTAL RUM	5 rum
BOAREA + BIAREA	180 kvm + 13,7 kvm

BYGGNADSÅR	1975
TOMT	872 kvm
UTGÅNGSPRIS	5 695 000 kr



Photo by **DIAKRIT**

Ansvarig mäklare



Edison Kuci

Reg Fastighetmäklare

Mob: 076-000 09 19

Mail: edison.kuci@husmanhagberg.se



Bostaden

Hudiksvallsgatan 47

TYP
Friliggande villa

UPPLÅTELSEFORM
Friköpt

DRIFTSKOSTNAD
4 268 kr/månad

AREAKÄLLA
säljarens information

EL
11 992 kr

VA
7 889 kr

UPPVÄRMNING
23 301 kr

RENHÅLLNING
3 785 kr

FÖRSÅKRING
4 243 kr

SUMMA DRIFTSKOSTNAD
51 210 kr / år

BERÄKNAT ANTAL PERSONER
2

TILLKOMMANDE KOSTNAD, KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT
10 074 kr / år

KOMMENTAR
VA: 155 kubik/år
El: Elnät: 19 843 kr/år. Elhandel - 15 450 kr/år
Renhållning: Trädgårdskärl ingår i årsavgiften med 1 050 kr/år

BYGGNADSTYP
1½-plansvilla

UPPVÄRMNING
Luftvärmepump + direkt el

VENTILATION
Självdrag

ENERGIDEKLARATION
Utförd 2025-05-13

ENERGIKLASS
E

ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL
123 kWh/m² och år

ELFÖRBRUKNING
16 245 kWh/år

TV & BREDBAND
Fiber anslutet.

GRUNDLÄGGNING
Betongplatta

GRUNDMUR
Betong

STOMME
Trä

FASAD
Tegel och trä

FÖNSTER
2-glas och 3-glasfönster

BJÄLKLAG
Trä

TAK
Betongpannor

UTV. PLÅTARBETE
Målad plåt

FASTIGHETSBETECKNING
Albertina 11

ÖVRIGA BYGGNADER
Fristående garagebyggnad med förråd motsvarande ca 26 kvm.

TAXERINGSVÄRDE
4 699 000 kr

BYGGNADSVÄRDE
3 107 000 kr

TAXERINGSKOD
220, Småhusenhet, bebyggd

SUMMA PANTBREV
1 939 000 kr

TOMTTYP
Trädgårdstomt

PLANBESTÄMMELSER
Tomtindelning (1975-08-18) Stadsplan (1975-04-17)

VATTEN/AVLOPP
Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp









Photo by DIAKRIT

Interiör

Huset är uppfört i 1,5 plan och erbjuder 180 kvm fördelade på generösa och välplanerade ytor. På entréplanet finns en ljus och välkomnande hall som binder samman våningsplanets rum. Vardagsrummet är rymligt, lätt att möblera och har en direkt anslutning till uterummet. Köket är ljust med svart diabas bänkskiva som kontrast och matplatsen intill fönstret har varit scen för många middagar. Här finns också två rymliga sovrum på entréplan. Det ena är det primära sovrummet med gott om förvaring bakom stilrena skjutdörrar längs hela väggen. Det andra används idag som ett tv-rum och är ett luftigt rum med fina proportioner som med enkla medel kan delas av för att skapa två separata sovrum beroende på familjens behov. Tvättrummet via köket är generöst tilltaget med bra arbetsytor och alldeles intill ligger ett helkaklat badrum i lugna färger.

Trappan i hallen leder upp till ett bekvämt dimensionerat allrum som tar plats över en stor del av det övre planet. Allrummet är perfekt som tv-rum, lekrum eller bara ett extra vardagsrum. Här finns också ett sovrum, ytterligare en gäst-wc och gott om förvaring i klädkammare och kattvind.

Tomten på 872 kvm rymmer mer än vad man först tror – gräsmattor med plats för både lek och odling, vackra planteringar och ett träd som skänker skugga på rätt ställen. Här finns även ett fristående garage med förråd samt en bred uppfart med plats för tre till fyra bilar. Huset är förbesiktigt via Anticimex.

Läget på Hudiksvallsgatan 47 är lika bekvämt som barnvänligt – med närhet till skolor, förskolor, lekplatser och närbutik. På bara några minuter når du stadens puls, och shoppingen fixar du enkelt med både Maxi och Väla en kort bilfärd bort.











Välkommen till Husensjö!

Husensjö är ett område "lite utanför stan" men som ändå har nära till det mesta. En park med fotbollsplan, tennisbana, skateboardsramp och ett mindre koloniområde gränsar till bostadsområdet. I området finns fortfarande fruktträd och annan växtlighet som visar att här en gång har legat ett större koloniområde.

Husensjön, som gett området sitt namn, bildades under den senare istiden.

KOMMUNIKATION

En stadsdel med gång och cykelavstånd till det mesta. Vill man inte gå kan man ta någon av de flertalet bussar som trafikerar Husensjö. Flertalet bussar passerar genom stadsdelen.

NÄRSERVICE

Det lugna, barnvänliga området har mindre än en kvarts promenadavstånd till stadskärnans kompletta utbud.

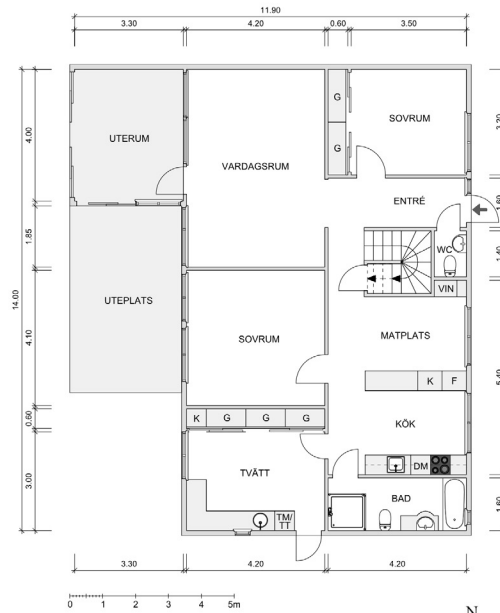
ÖVRIGT

Bebyggelsen i området är varierande med en stor del fristående villor. I området finns Husensjö förskola samt Husensjöskolan. F-6 skola med cirka 450 elever.



Planritning

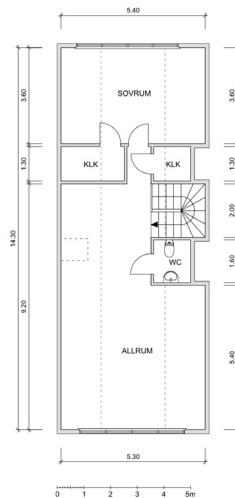
VÂN 1



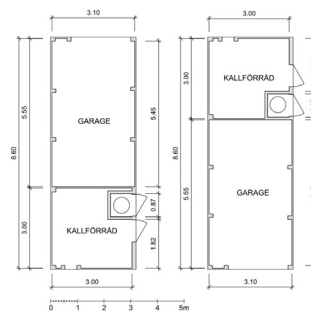
Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



VĂN 2



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



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

Viktig information till köpare. - Fastighet.

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentkyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information. Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Upplyningsplikten innebär att säljaren måste informera köparen om de fel och brister som hon eller han känner till och som är svåra för köparen att upptäcka. Dock är köparens undersökningsplikt mycket mer långtgående och utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köparen borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann besiktning eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder och/eller skick. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten är att fastigheten övertas i det befintliga skick den befinner sig i på kontraktsskiftet. Köpare har en långtgående undersökningsplikt som innebär att hon eller han är skyldig att noggrant undersöka fastigheten. Det betyder att köparen i efterhand inte kan ställa krav på säljaren för fel och brister som skulle kunna ha upptäckts innan köpet. Säljaren svarar inte heller för brister och avvikelser som köparen borde ha räknat med, eller borde ha förväntat sig, med hänsyn till byggnadens ålder och/eller skick. Om köparen upptäcker något som kan tyda på ett fel ingår det i undersökningsplikten att utreda detta närmare. Det finns inga krav på att undersökningen ska göras av en fackman men det är klokt att anlita någon som yrkesmässigt utför besiktningar. En säljare är ansvarig för dolda fel, d v s fel som inte har gått att upptäcka eller som köparen borde ha förväntat sig, upp till tio år efter tillträdet. Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/fastighet

BYGGLOV OCH DETALJPLAN

Om en köpare planerar att göra ny-, till- eller ombyggnader är det viktigt att veta vad som gäller för fastigheten enligt planbestämmelserna. Ansvarig fastighetsmäklare kan hänvisa till rätt kontaktperson på kommunen om ytterligare information önskas.

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri provningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall det inkommer bud till fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet. Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med tillträdet. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenningen, vanligtvis 10%, betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Om det finns några villkor upptagna i kontraktet, exempelvis besiktningvillkor, deponeras handpenningen på ett särskilt klientmedelskonto skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda.

LAGFARTS- OCH INTECKNINGSKOSTNADER

Lagfartsavgiften är 1,5% (gäller fysisk person) och beräknas på köpesumman eller taxeringsvärdet om detta är högre och betalas av köparen. Expeditionsavgift på 825 kr tillkommer. Kostnaden för uttag av nya inteckningar är 2% av inteckningsbeloppet. Expeditionsavgift tillkommer.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren ansvarar för s k dolda fel (se "Köparens undersökningsplikt" ovan) i fastigheten upp till tio år efter tillträdet. Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel och/eller brister i fastigheten bör detta göras inom skäligen tid efter det att köparen upptäckt felet/bristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erhålla administrationsersättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsersättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr



Boka värdering med oss
på mäklarbokningen.se

HUSMANHAGBERG HELSINGBORG
Stortorget 16 Helsingborg
Tel: 042-22 51 00
Mail: helsingborg@husmanhagberg.se
husmanhagberg.se/helsingborg

 **HusmanHagberg®**