

Fakta om huset på Rådshällagatan 16, Malmö

Fastighetsbeteckning	Rådshälla 4
Taxeringsvärde 2025	4.830.000 kr totalt 1.877.000 markvärde 2.953.000 byggnadsvärde
Pantbrev totalt	3.324.000 kr (+ 150.000 lån till tvättstugan 2026)

Driftkostnader 2025

El	4824 kr/mån (inkl. skatt, leverans, förbrukning) <i>(Enbart förbrukning ca 1100 kr sommar, ca 3500 kr vinter)</i>
Vatten och sophämtning	848 kr/mån
Hemförsäkring	595 kr/mån
TOTALT	6271 kr/mån

Renoveringar sedan nuvarande ägare flyttade in i oktober 2005

När vi köpte huset år 2005 hade inget underhåll gjorts sedan slutet av 1970-talet, så hela byggnaden var i oerhört dåligt skick. Nuvarande garage är en kvarleva från denna tid, som vi ännu inte har hunnit renovera. Framförallt behöver taket bytas ut här ganska omgående. Sovrummet i anslutning till garaget behöver sannolikt byta syll, eftersom det kommer dålig lukt precis vid fönstret, särskilt vid varmt väder. Ena fönstret i det andra sovrummet på första våning behöver bytas pga murket trä i ramen.

Den 31 augusti år 2014 drabbades hela Malmö av stora översvämningar i samband med enorma skyfall. Vårt hus klarade sig trots allt bra. I källaren steg vattnet ca 30 cm under förmiddagen, men rann sedan självmant ner i golvbrunnarna igen strax efter lunchtid. Inga åtgärder behövdes, mer än att köpa en ny avfuktare (då den gamla förstördes under vattnet). För övrigt har huset aldrig drabbats av översvämningar under våra 20 år som vi har bott här.

Diskmaskinen har bytts ut under åren, men minns inte vilket årtal nuvarande installerades.

Årtal	Renovering m.m.
2026	KRYPPGRUND: Anticimex sanering, fuktspärr på mark i hela grunden, installation av kryppgrundsavfuktare (inne i kryppgrunden, inte samma som till tvättstugan)
2026	TVÄTTSTUGA/KÄLLARE: Totalrenovering vägg och golv, installation av tvättho, samt delvis stambyte och nya brunnar. Kontrollerat med kamera i övriga avlopp, allt ok.
2021	POOLPUMP: Ny poolpump för cirkulation/rening av vatten (september 2021)
2021	AVFUKTARE: Ny avfuktare i källaren (april 2021)
2021	TILLBYGGNAD: Anslutning till V-rum, ca 32 kvm. Vattenburen golvvärme. Bygglov m.m. finns och allt arbete inkl. el utfört av fackmän. (Arbetet påbörjades december 2020 och färdigställdes i mars 2021)
2020	SPIS OCH UGN: Ny spis och ugn. Installerat av fackman.
2020	KYL OCH FRYS: Ny kyl och frys.
2020	KÖK: Sprutlackering av befintliga köksluckor och socklar. Utfört av fackmän.
2019	TVÄTTMASKIN OCH TORKTUMLARE: Ny tvättmaskin och torktumlare. (Den ena tvättmaskinen är något år äldre, men hittar inte kvittot).
2019	GARDEROBER: Nya garderober med spegeldörrar i sovrum vid garage. IKEA.

2017	GARAGEDÖRRAR: Byte av garagedörr mot gatan. Utfört av fackmän.
2014	TRÄDGÅRD/PARKERING: Färdigställande av stenläggning på parkering, byte av plåt på mur, 'DuraTrapp' naturstensbeläggning i entrétrappa, häckar/buskar, smidesgrindar, utomhusbelysning m.m. Allt detta arbete är utfört av fackmän.
2012	VÄRMEPUMP TILL HUS vatten-luft: Installation av befintlig värmepump (Thermia) samt dubbla varmvattenberedare 2012-09-30. Utfört av fackmän.
2012	EL: Bytt elkablar i hela huset inkl. byte av elcentraler. Utfört av fackmän. Arbetet påbörjades 2005 och har sedan skett i omgångar fram till 2012.
2010	LUFTVÄRMEPUMP TILL POOL: Nytt värmesystem till poolen
2010	STAKET: Nytt staket vid gränsen till alla grannar. Tryckimpregnerat trä. Bygglov finns för högre staket gentemot grannen på Rådshällagatan 18.
2010	PARKETTGOV: Sista parkettgolvet lagt i kök och hall. Utfört av fackmän efter en vattenskada under vask i köket. Övriga parkettgolv har lagts av oss själva mellan 2007–2009. Knarr i golvet i köket beror på isolerskiva som ligger på ojämn flytspackel.
2009	TAKFÖNSTER: Installerat takfönster i sovrum vid garage. Utfört av fackmän.
2009	KAKELUGN: Installation av kakelugn och ny skorsten. Utfört av fackmän.
2009	MARKISER: Byte av markiser (fyra st på framsidan av huset). Utfört av fackmän.
2008	FÖNSTER: Nytt sidohängt fönster i sovrum vid garage.
2006	NYTT BOSTADSTAK samt tilläggsisolering på vinden: Totalrenovering och nya betongpannor. Utfört av fackmän.
2006	SKJUTDÖRR inomhus: Installation av skjutdörr mellan kök och vardagsrum INOMHUSDÖRRAR: Alla dörrar utbytta inomhus
2006	PARYTTERDÖRR (stålförstärkt): Byte av ytterdörr mot gatan. Utfört av fackmän.
2006	FÖNSTERGLAS: Byte i stora badrummet (från klarglas till räfflat glas, samma ram)
2006	OLJETANK UTOMHUS BORTTAGNING. Utfört av fackmän. Sedan hade vi pelletsbrännare ett tag, men bytte sedan till luft-vatten-värmepump.
2006	KÖK: Nytt kök från IKEA (stommar och köksluckor) samt befintlig mikrovågsugn. Lister och knoppar från Marbodol. Fläkt Futurum. Bänkskiva i sten. Nytt kakel. VVS. (EL, fläkt, montering av bänkskiva, kakelsättning och VVS utfört av fackmän).
2006	NYTT GOLVUNDERLAG NEDERVÅNING: Nya golvreglar i vardagsrum ovanför källaren. Flytspackel och isoleringsskivor i golv ovanför kryppgrund i kök.
2006	BADRUM vån 1. Hopslagning av sovrum och gästtoalett. Vattenburen golvvärme. Utfört av fackmän.
2005	BADRUM vån 2. Totalrenoverat och klart vid årsskiftet. Vattenburen golvvärme. Utfört av fackmän.
2005	GARAGETAK: Ny papp inkl. plåtarbete. Utfört av fackmän.
2005	SWIMMINGPOOL. Anläggning av "åtta-pool" med mått 5,00 x 8,55 m (1,2 m djup). Extra kraftig liner och belysning. Utfört av fackmän.

Löpande underhåll, besiktning m.m.

Årtal	Underhåll, besiktning m.m.
2026	Professionell tvätt av marksten och skärmtak/kanalplast veranda
2025	Spolning av alla avlopp inomhus. (Gjordes även år 2006).
2025	Brandskyddskontroll av kakelugn och skorsten. Godkänd.
2024	Reparation av husets värmepump med ARCTIC värmepumpförsäkring.
2020 (?)	Byte av sand i sandpump till poolen
2009 - nutid	Sotning av kakelugn minst en gång per år (senast 5 feb 2026)
2005 - nutid	Ommålning av väggar och lister ca vart 7:e år