
VALVET PRESENTERAR

MÅRTENSGATAN 21, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

MÅRTENSGATAN 21

30-talshus i hjärtat av Råå

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Hornblåsaren 2

Adress: Mårtensgatan 21, 252 69 Råå

Område: Råå

Kommun: Helsingborg

Skattesats: 31.68

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa

Byggår: 1931

Storlek: Boarea 160 m² och biarea 92 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum.

Tomt: 272 m²

Insynsskyddad tomt med mur.

Parkering: Parkering på gatan

Uteplats: Stensatt uteplats och balkong

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten,

Kommunalt avlopp.

Uppvärmning: Bergvärme

Ägare: Henrik Rosenberg Adlerstam och

Anna Rosenberg Adlerstam

BYGGNAD

Stomme: Tegel

Bjälklag: Trä

Fasad: Tegel

Tak: Takpannor

Utvändigt plåtarbete: Plåt

Fönster: 2-glas

Grund: Källare

Ventilation: FTX mekanisk ventilation med

kylmöjlighet

TV/Internet: Fiber/Fiber

RENOVERINGAR

Se bilaga

INSKRIVNINGAR

Rättigheter Last: Officialservitut Väg,
1283K-16892.1

Last: Officialservitut Väg, 1283K-2020/75.1

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan

(2020-02-27) Ändring av detaljplan

(1955-07-29) Stadsplan (1946-08-08)

Energideklaration: Utförd 2025-05-30

Energiklass: C

Energiprestanda: Primärenergital: 72 kWh/
m² per år.

Energiförbrukning: 72 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde: 5 963 000 kr (fastställt

avseende år 2024) varav byggnadsvärde 3

837 000 kr, mark 2 126 000 kr.

Värdeår: 1931

Inteckningar: Det finns 15 pantbrev uttagna

om sammanlagt 4 014 100 kr.

DRIFTKOSTNAD

Hushållsström: 29 952 kr

V/A: 6 558 kr

Renhållning: 3 536 kr

Driftkostnaderna är ca 40 046 kr/år.

Utöver driftkostnaden tillkommer

fastighetsavgift/skatt 10 074 (50 120) kr/år.

I elförbrukning ingår värmekostnaden också.

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Om du önskar en personlig

boendekostnadskalkyl på detta objekt

kontakta ansvarig mäklare.





MÅRTENSGATAN 21

På Råå, en av Helsingborgs mest charmiga och lugna stadsdelar med anor från fiskelägets storhetstid, ligger denna smakfullt renoverade kaptensvilla. Här bor du bara några steg från havet, stranden och den pittoreska småbåtshamnen – samtidigt som Råå's egna lilla centrum med restauranger och småbutiker finns runt hörnet.

Huset har renoverats varsamt de senaste åren med fokus på exklusiva material, genomtänkta detaljer och låga driftkostnader. Ett stilrent kök av högsta klass, två eleganta badrum och fyra rymliga sovrum, inklusive ett master bedroom, skapar en bostad som kombinerar 30-talets charm med modern komfort. De vackra sällskapsrummen blir en självklar samlingspunkt, den insynsskyddade och lättskötta trädgården ger en rofylld plats att njuta av sommaren.

Ett hem för dig som värdesätter lugn, historia och närheten till havet – mitt på vackra Råå.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv med golvvärme. Skjutdörrsgarderob. Trappa till övervåning och trappa till källare.

KÖK

Ljusgrå skåpsinredning med svart bänkskiva i granitsten med bardel. Köksö med

induktionshäll med inbyggd fläkt (Electrolux -23), integrerad diskmaskin (Electrolux -23), vask och bardel. Övrig maskinpark: Inbyggd mikrovågsugn (Electrolux -23), dubbla inbyggda varmluftsugnar (Electrolux -23), inbyggd kaffemaskin (Electrolux -23), kyl/frys med isdispenser (Samsung -23). Hörnskafferi med glasdörrar. Infälld belysning i tak. Klinkergolv med golvvärme. Delvis fiskbensparkett mot matplatsen.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett.

BADRUM

Kakel och klinker (golvvärme), Kommod med spegel, vägghängd wc, dusch med vikbara glasdörrar. Infälld belysning i tak.

ÖVERVÅNING

ALLRUM

Plankgolv med kamin. Infälld belysning i tak. Trappa upp till vindsplan.

BADRUM

Kakel och klinker (golvvärme). Kommod med spegel, vägghängd wc, dusch med glasvägg. Infälld belysning i tak.

Master bedroom

Plankgolv. Skjutdörrsgarderob. Infälld belysning i tak. Utgång till balkong.

SOVRUM

Plankgolv. Infälld belysning i tak. Garderob.

VINDSPAN

HALL

Parkettgolv och skjutdörrsgarderob. Takfönster, infälld belysning i tak.

SOVRUM

Parkettgolv. Takfönster. Infälld belysning i tak.

SOVRUM

Parkettgolv. Takfönster. Infälld belysning i tak.

KÄLLARE

HALL

Betonggolv

FÖRRÅD

Betonggolv

SOVRUM

Betonggolv

TVÄTTSTUGA

Betonggolv, Tvättmaskin (-23), torktumlare (-23).

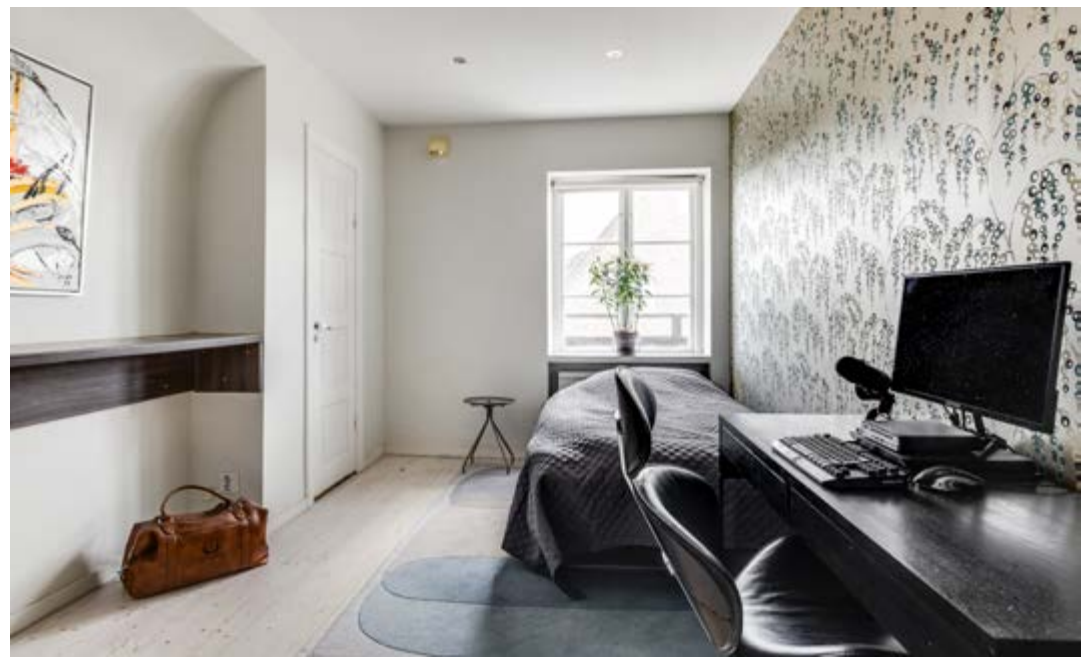
PANNRUM

Betonggolv, Värmepanna (Nibe -12)









BOTTENVÅNING



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

ÖVERVÅNING



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 15 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 firman 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, kryppgrunder 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 sådan 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 återropa 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 återropa 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