

---

VALVET PRESENTERAR

BRUNNSPARKEN VILLA SALVIA 1, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

## BRUNNSPARKEN VILLA SALVIA 1

Charmigt parhus i historiska Ramlösa brunnsпарк

### ALLMÄN INFORMATION

**Fastighetsbeteckning:** Villa salvia 1  
**Adress:** Brunnsparken villa salvia 1,  
256 54 Ramlösa  
**Område:** Ramlösa  
**Kommun:** Helsingborg  
**Skattesats:** 31.68

### FASTIGHET

**Upplåtelseform:** Parhus  
**Byggår:** 1800. Q-märkt  
**Storlek:** Boarea 251 m<sup>2</sup> och biarea 23 m<sup>2</sup>.  
Areauppgifter enligt mätning  
**Antal rum:** 8 rum varav 5 sovrum.  
**Tomt:** 214 m<sup>2</sup>  
**Parkering:** Garage och P-plats  
**Uteplats:** Verandor och två balkonger  
**Vatten/avlopp:** Kommunalt vatten,  
Kommunalt avlopp.  
**Uppvärmning:** Direktverkande el.  
**Ägare:** Eva Elisabeth Lagerman och Sven  
Erik Astor Widlund

### BYGGNAD

**Stomme:** Trä  
**Bjälklag:** Trä  
**Fasad:** Trä  
**Tak:** Eternit  
**Utvändigt plåtarbete:** Plåt  
**Fönster:** 2-glas kopplade  
**Grund:** Gråsten  
**Ventilation:** Självdrag  
**TV/Internet:** Fiber/Fiber  
**Övriga byggnader:** Förråd finns tillgängligt i  
samfälligheten

### RENOVERINGAR

1991  
Nytt kök  
Renoverat två balkonger  
Tagit bort alla golvmattor och tagit fram  
ursprungsgolv 2:a vån.  
1992  
Målning av fasad med Linoljefärg.  
1994  
Alla fönster målade med Linoljefärg.  
1997  
Totalrenovering av alla ytor 1:a och 2:a vån.  
1998  
Renovering badrum 2:a vån.  
2000  
Byte av samtliga hakar på fönster.  
2012  
Plåtarbeten på fasad.  
2016  
Renovering av 2 balkonger.  
2017  
Ommålning av fasad med Linoljefärg.

### INSKRIVNINGAR

**Planbestämmelser:** Ändring av detaljplan  
(2017-09-20) Vattenskyddsområde  
(2004-02-05) Stadsplan (1977-02-01)  
Byggnadsminne  
(1973-10-24)  
**Gemensamhetsanläggningar:**  
Gemensamhetsanläggning: Helsingborg  
brunnshotellet ga:1 ändamål:  
Kvartersanläggning  
Gemensamhetsanläggning: Helsingborg  
ramlösa ga:6 ändamål: Elledning och/eller  
belysning, Garage och/eller parkering  
Gemensamhetsanläggning: Helsingborg  
ramlösa ga:7 ändamål: Radio- TV och/eller

tele

**Energideklaration:** Utförd 2025-06-25  
**Energiklass:** F  
**Energiprestanda:** Primärenergital: 208 kWh/  
m<sup>2</sup> per år.  
Energiförbrukning: 208 kWh/m<sup>2</sup> per år.

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.  
**Typkod:** 220, Småhusenhet, bebyggd  
**Taxeringsvärde:** 5 423 000 kr (fastställt  
avseende år 2024) varav byggnadsvärde  
3 304 000 kr, mark 2 119 000 kr.  
**Värdeår:** 1929  
**Inteckningar:** Det finns 3 pantbrev uttagna  
om sammanlagt 1 660 000 kr.

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 47 150 kr  
**V/A:** 4 780 kr  
**Samfällighetsavgift:** 1 000 kr  
**Renhållning:** 3 712 kr  
Driftkostnaderna är ca 56 642 kr/år.  
Utöver driftkostnaden tillkommer  
fastighetsavgift/skatt 10 074 (66 716) kr/år.  
I elkostnad ingår även värmekostnaden.

### ERBJUDANDE OM

#### BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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









## BRUNNSPARKEN VILLA SALVIA 1

Välkommen till ett av de vackra, gula trähusen i anrika Ramlösa Brunnspark – en plats där historia, charm och grönskande omgivningar möts. Här erbjuds ett generöst friköpt boende i tre plan som varsamt renoverats med stor omsorg om den tidstypiska stilen.

Bostaden bjuder på en harmonisk kombination av bevarade detaljer och modern komfort. Här finns vackra verandor och balkonger där du kan njuta av lugnet och de ståtliga gamla träden som omger huset. Stora fönster släpper in ett fantastiskt ljusflöde som skapar en trivsamt och ljus atmosfär i hela hemmet. En idyllisk miljö – perfekt för dig som söker något utöver det vanliga.

En unik chans att bli en del av Ramlösas kulturarv.

### BOTTENVÅNING

#### ENTRÉ/HALL

Plankgolv. Trappa upp.

#### VARDAGSRUM

Parkettgolv. kakelugn (endast för mindre bruk). Utgång till uteplats.

#### TVÄTTSTUGA

Kommod med vask och överskåp.  
Tvättmaskin (Siemens -16), torktumlare (Electrolux -22), varmvattenberedare (-74).  
Plastgolv.

#### GÄSTTOALET

Wc och handfat. Plankgolv.

#### KÖK (-91)

Ljus skåpsinredning i trä med bänkskiva i trä.  
Spishäll (Bosch -17), ugn (Bosch -17), spisfläkt (-91), mikrovågsugn (Samsung -91), Kyl (Electrolux AEG -16), frys (Electrolux AEG -16), diskmaskin (Asko -16). Plankgolv och infälld belysning i tak.

#### MATSAL

Plankgolv och kakelugn (Fungerar att elda i).

### ÖVERVÅNING

#### HALL

Plankgolv.

#### SOVRUM

Plankgolv, garderob.

### BADRUM

Kakel och klinker (golvvärme). Badkar, kommod med vask, wc. Infälld belysning i tak.

#### SOVRUM

Plankgolv och garderob.

#### SOVRUM/KONTOR

Plankgolv och garderober. Utgång till balkong.

#### SOVRUM

Plankgolv och garderob. Utgång till balkong.

### VINDSPAN

#### ALLRUM

Plankgolv och öppen spis.

#### DUSCH/BASTU

Dusch.

#### SOVRUM

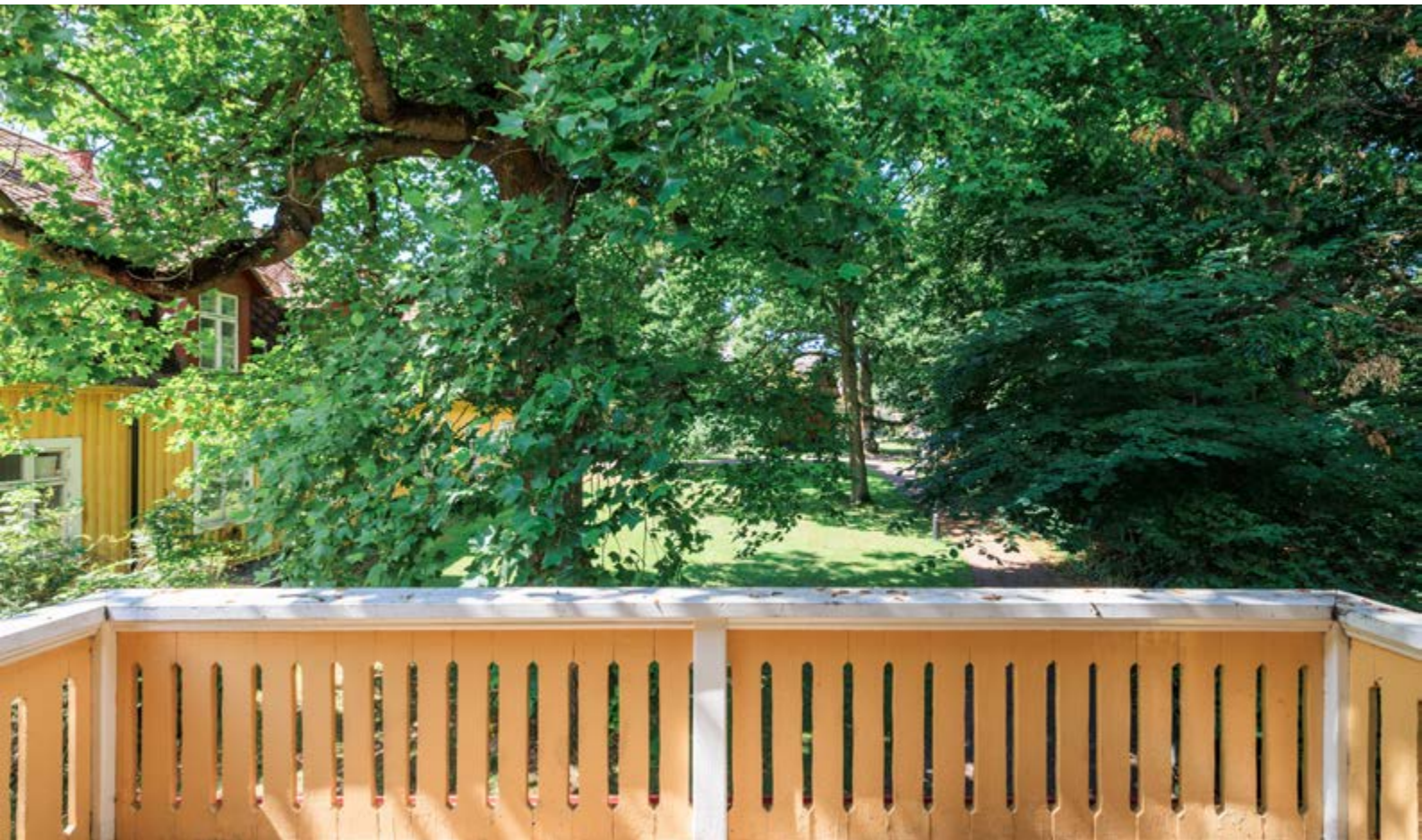
Plankgolv. Takfönster.









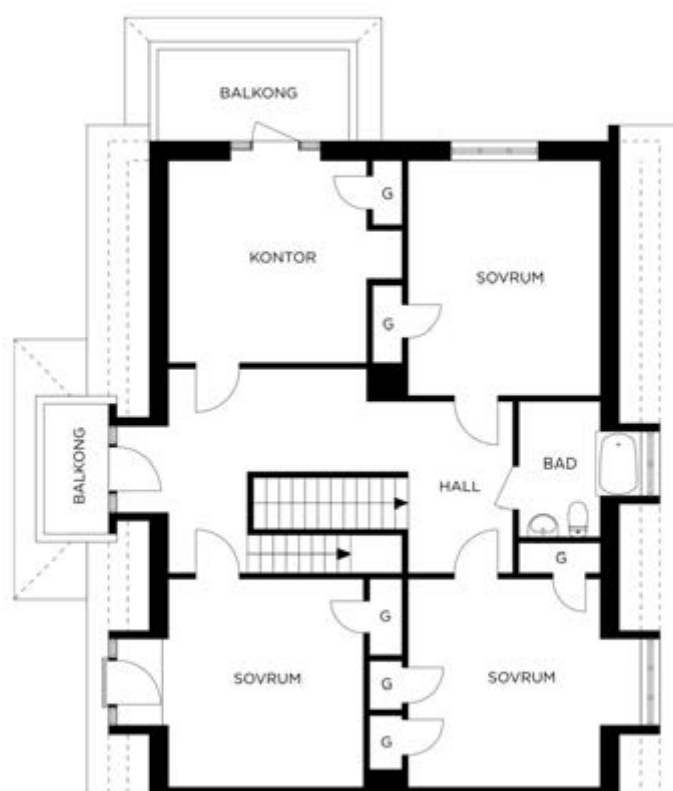


## BOTTENVÅNING



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

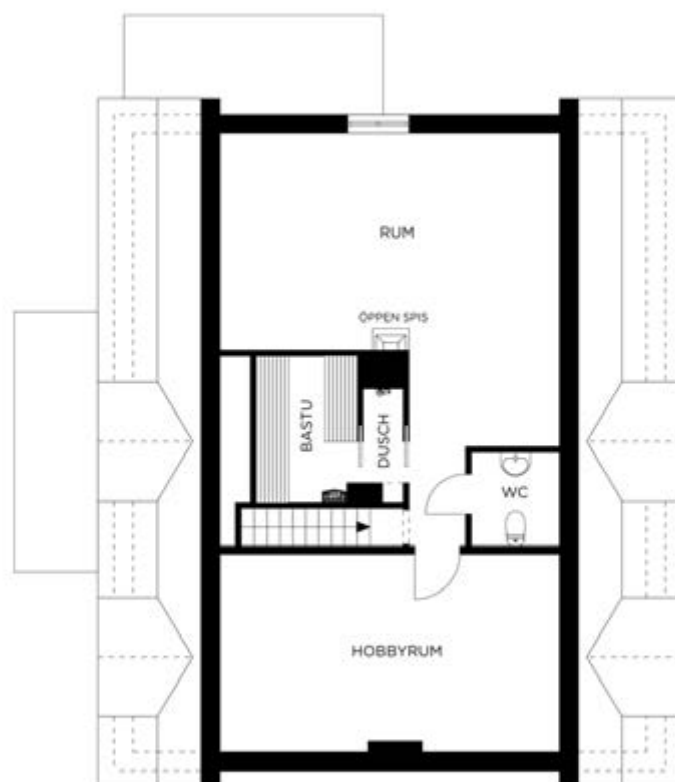
## ÖVERVÅNING



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



## VINDSPLAN



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