
VALVET PRESENTERAR

KATTEGATTSGATAN 22, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

KATTEGATTSGATAN 22

Exklusivt enplanshus på Råå intill hamnen

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Krisslan 5
Adress: Kattegattsgatan 22, 25271 Råå
Område: Råå
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.68

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1959
Storlek: Boarea 108 m² och biarea 9 m².
Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum: 5 rum varav 2 sovrum.
Tomt: 744 m²
Anlagd trädgård med flertalet uteplatser.
Fina stensättningar och gångar. Flertalet
arrangerade träd och buskar. Växthus.
Parkering: Stensatt uppfart med möjlighet
till el-bilsladdning
Uteplats: Uteplats i väst och i öst.
Vatten/avlopp: Kommuntalt vatten,
Kommuntalt avlopp.
Uppvärmning: Gaspanna (-95),
Luftvärmepump (Luft/Luft) (-20)
Ägare: Susanne Ries och Ove Pålsson

BYGGNAD

Stomme: Lättbetong/Siporex
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel
Tak: Eternit
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 3-glas
Grund: Torpargrund/betong
Ventilation: Självdrag
TV/Internet: Fiber/Fiber
Övriga byggnader: Växthus

RENOVERINGAR

2017 Nytt badrum och tvätt (Vallåkra Bygg)
2020 Ombyggnation av vardagsrum och nytt
kök (Råå byggnads AB)
2022 Byggnation av uterum (Råå byggnads
AB)
2020-2023 Renovering av övriga rum inkl.
gästtoalett, byggnation av skafferier. (Råå
byggnads AB)

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Tomtindelning
(1958-08-27) Stadsplan (1958-08-08)
Energideklaration: Utförd 2025-08-27
Energiklass: F
Energiprestanda: Primärenergital: 210 kWh/
m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 5 517 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2
484 000 kr, mark 3 033 000 kr.
Värdeår: 1959
Inteckningar: Det finns 13 pantbrev uttagna
om sammanlagt 3 430 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 22 206 kr
Hushållsström: 29 131 kr
V/A: 6 520 kr
Renhållning: 3 785 kr
Driftkostnaderna är ca 61 642 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer
fastighetsavgift/skatt 10 074 (71 716) kr/år.

Gasförbrukning 11 637 kWh/år

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





KATTEGATTSGATAN 22

Stilfullt enplanshus på attraktiva Råå, bara ett stenkast från hamnen. Genomgående renoverat de senaste åren med öppen planlösning, exklusivt kök med skafferi och vardagsrum med kamin. Här finns 2–3 sovrum och ett isolerat uterum som förlänger säsongen. Den lummiga trädgården bjuder på flera uteplatser, utegrill, växthus och prunkande växtlighet – en riktig oas. Praktiska detaljer som laddplats för elbil gör vardagen bekväm. Ett hem där både livskvalitet och funktion möts.

Ta en promenad längs med småbåtshamnen och stranden och njut av havsbrisen. Eller fortsätt in till det lilla centrum som erbjuder kaféer, restauranger och butiker.

En livsstil för den som kräver kvalitet.

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv och parkettgolv. Garderober

SOVRUM

Parkettgolv

VARDAGSRUM/MATPLATS

Parkettgolv. Kamin. Utgång till uteplats.

Luftvärmepump.

KÖK (2020)

Parkettgolv (golvvärme -el-buren). Ljus köksinredning med träbänkskiva. Köksö med separat vask, induktionshäll med inbyggd köksfläkt (Electrolux -20) och vinkyl (Gorenje -10). Övrig inredning med inbyggd varmluftsugn (Electrolux -20, inbyggd mikrovågsugn (Electrolux -20), diskmaskin (Husqvarna -19), hel kyl (Electrolux -20), hel frys (Electrolux -20). Infälld belysning i tak. Platsbyggt hörnskaffer. Förråd och pannrum (gaspanna -95, varmvattenberedare -20). Utgång till uterum och trädgård.

UTERUM

Parkettgolv och glasskjutpartier.

RUM

Inrett rum från tidigare garage, ej fullt isolerat men uppvärmt. Laminatgolv.

GÄSTTOALETT

Klinkergolv, bröstpanel och tapet. WC och kommod med handfat.

BADRUM/TVÄTT

Kakel och klinker (golvvärme -elburen), Badkar, kommod med handfat, dusch med vikbara glasdörrar, WC. Tvättmaskin (Bosch -20), torktumlare (Bosch -20). Infälld belysning i tak.

SOVRUM

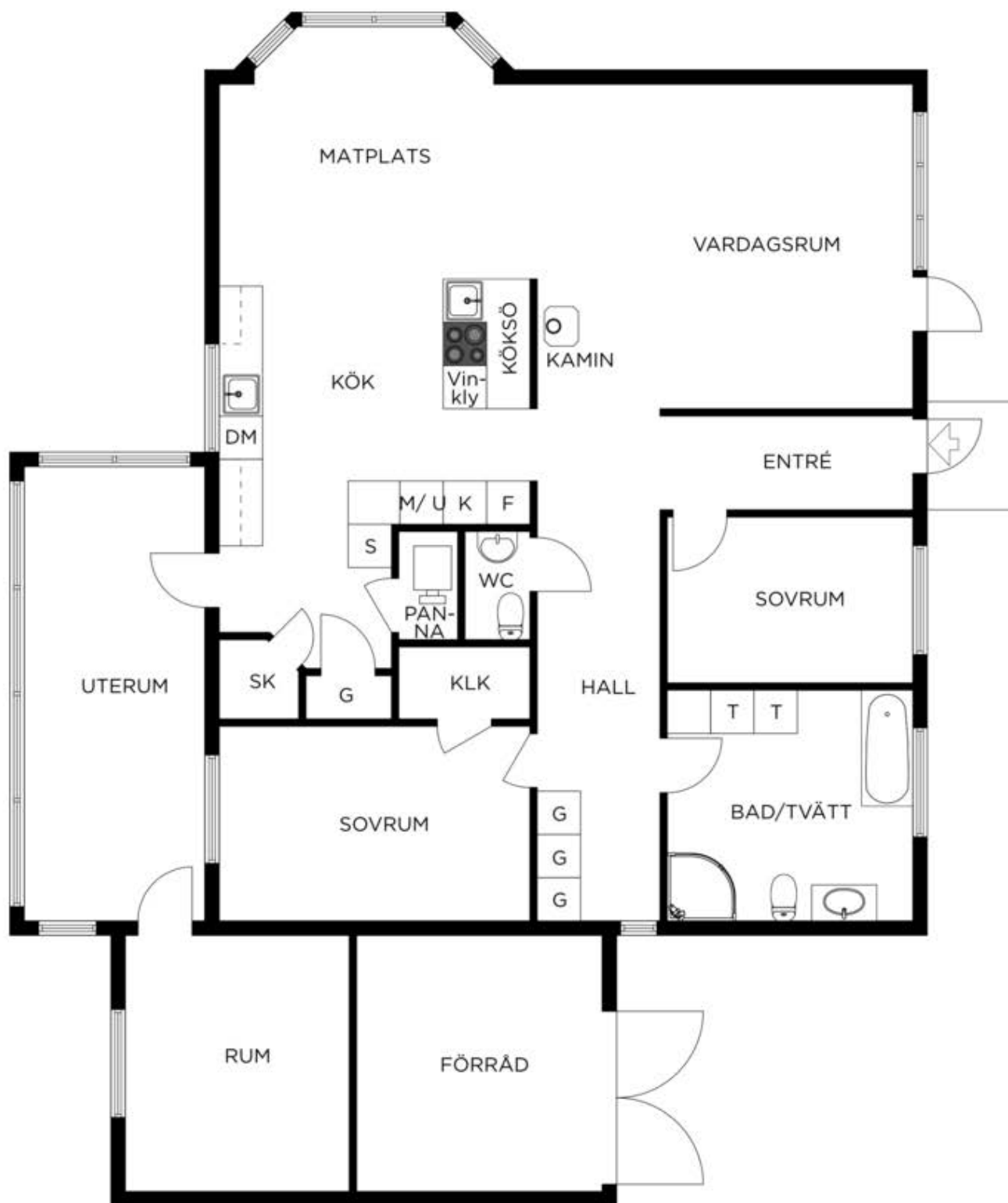
Heltäckningsmatta. Klädkammare.











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 firmen 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, 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 skorstensstock. 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