
VALVET PRESENTERAR

BORGAREGATAN 10, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

BORGAREGATAN 10

Vacker sekelskiftesvilla i Ramlösa

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Läkaren 10
Adress: Borgaregatan 10, 256 54 Ramlösa
Område: Ramlösa
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.68

FASTIGHET

Upplåtelseform: Friliggande villa
Byggår: 1917
Storlek: Boarea 160 m² och biarea 70 m².
Areauppgifter enligt säljaren
(taxeringsinformation 120 kvm boarea)en
Antal rum: 6 rum varav 4 sovrum.
Tomt: 897 m²
Insynsskyddad trädgård med omslutande
häck och vackra gamla äppelträd. Växthus
och lekstuga och förråd.
Parkering: Garage och uppställningsplats
om 2 bilar.
Uteplats: Veranda om 55 kvm
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten,
Kommunalt avlopp.
Uppvärmning: Fjärrvärme
Ägare: Rikard Persson och Katie Persson

BYGGNAD

Stomme: Sten
Bjälklag: Betong och trä
Fasad: Puts
Tak: Plåt
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 2 och 3-glasfönster
Grund: Källare
Ventilation: Mekanisk frånluft/självdug
TV/Internet: Fiber/Fiber
Övriga byggnader: Förråd och växthus

RENOVERINGAR

2018 Kosmetika hall, trappa och ovanvåning.
2018 Ny tvättmaskin
2019 Ny tumlare
2019 Kosmetika TV rum.
2019 Nytt kök (Ballingslöv)
2020 Ny marksten i trädgård.
2021 Ny ytterdörr
2021 Ny garageport
2022 Ny avloppspump i källarrummet.
2022 Byggt växthus
2024 Extra delen av köket med vinkyl.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Vattenskyddsområde
(2004-02-05) Stadsplan (1980-01-08)
Gemensamhetsanläggningar: Samfällighet:
Helsingborg ramlösa s:5
Skattetal: mantal 8/3200

Energideklaration: Utförd 2025-09-17

Energiklass: E

Energiprestanda:

Primärenergital: 138 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 4 087 000 kr (fastställt
avseende år 2024) varav byggnadsvärde
2 207 000 kr, mark 1 880 000 kr.
Värdeår: 1929
Inteckningar: Det finns 12 pantbrev uttagna
om sammanlagt 4 992 500 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 26 527 kr
Hushållsström: 23 234 kr
V/A: 7 262 kr
Renhållning: 3 800 kr
Driftkostnaderna är ca 60 823 kr/år.
Utöver driftkostnaden tillkommer
fastighetsavgift/skatt 10 074 (70 897) kr/år.
Fjärrvärmeförbrukning 29 041 kWh/år

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





BORGAREGATAN 10

På en av Ramlösas fina adresser ligger detta vackra boende med anor från 1900-talets början. Ett tidlöst hem med moderna och smarta lösningar som passar den stora familjen. Sällsamsrummen ligger i fil med vacker fiskbensparkett som följer med in i det exklusiva köket. Här blir den matlagningsintresserade inspirerad samtidigt som gästerna kan njuta av brasan i kaminen. På ett mycket smakfullt och tidsenligt vis har huset fått en tillbyggd veranda om 55 kvm. Med spröjsade fönster och vackert plankgol. Övervåningen erbjuder 3 sovrum och ett badrum. Källaren är väl anpassad som boyta och har komfortabel golvvärme på hela planet. Extra sovrum och även tvättstuga. Härifrån nås även garaget.

Insynsskyddad trädgård i västerläge med gamla fina äppelträd och en tät häck kring hela gräsmattan. Ta en kort promenad och nå Ramlösa brunnsark eller varför inte cykla in till Helsingborg city på 15 minuter.

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL

Klinkergolv, garderob och trappa trappa upp.

KÖK (Ballingslöv -19)

Grå skåpsinredning samt bänkskiva i svart granit. Kyl/frys (-19), spis/ugn extra bred induktionshäll och varmluftsugn (Smeg -19), köksfläkt (Fjärås -19), inbyggd mikrovågsugn (Electrolux -19), integrerad diskmaskin (Electrolux -19). Fiskbensparkett på golvet och vackert bevarat innertak.

HALL

Klinkergolv. Utgång (ej någon yttertrapp).

BADRUM

Kakel och klinker (golvvärme -el), handfat, wc dusch.

MATPLATS

Fiskbensparkett. Köksinredning (Ballingslöv -24). Vinkyl (-24).

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett. Kamin. Trappa ner till källare.

MATSAL

Fiskbensparkett. Utgång till veranda.

ÖVERVÅNING

HALL

Plankgol.

BADRUM

Kakel och klinker (golvvärme -elburen). Badkar/dusch, wc, handduksvärmare,

kommod med dubbelhandfat, skåp. Infälld belysning i tak.

SOVRUM

Plankgol.

GARDEROB

Plankgol. (Genom gång mellan rummen samt ut mot hallen.)

SOVRUM

Plankgol och garderober.

SOVRUM

Plankgol och utgång till balkong.

KÄLLARE

Klinkergolv med vattenburen golvvärme på hela planet.

HALL

Garderober och infälld belysning i tak.

ALLRUM

Infälld belysning i tak. Garderober.

SOVRUM

Infälld belysning i tak och garderober.

BADRUM

Kakel/mosaik på väggar, kommod med handfat, wc, dusch. Infälld belysning i tak.

TVÄTTSTUGA

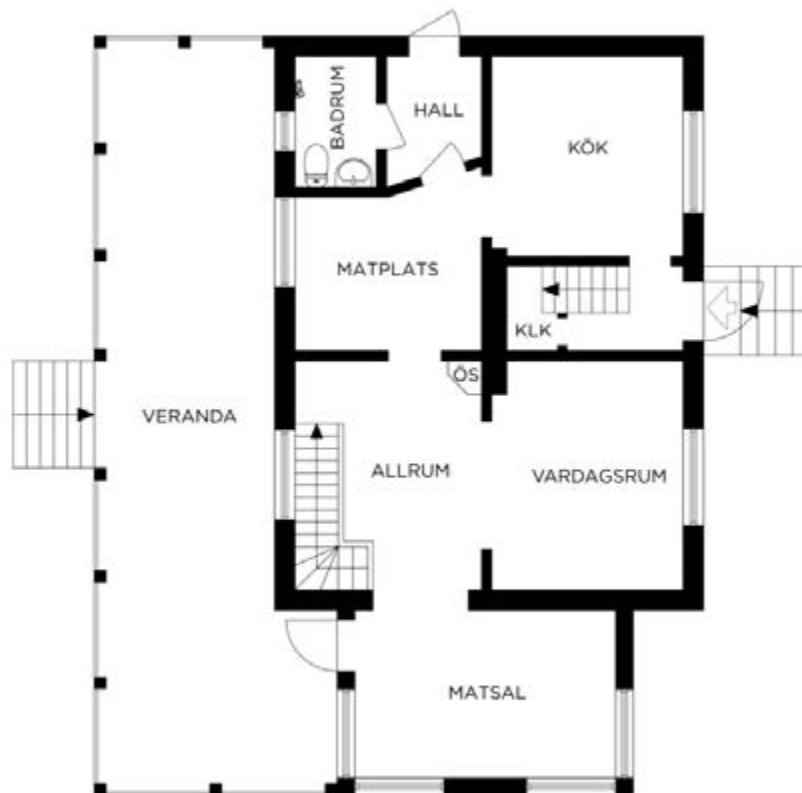
Vit skåpsinredning och laminatbänkskiva med vask. Tvättmaskin (AEG -18), torktumlare (AEG -19). Infälld belysning i tak. Utgång till garage.





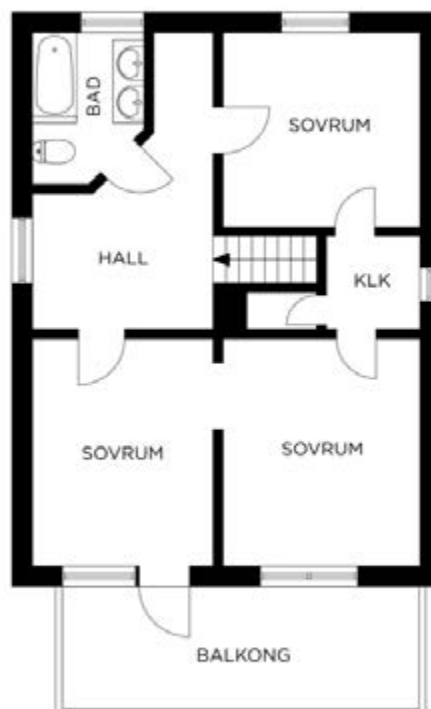


BOTTENVÅNING



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

ÖVERVÅNING



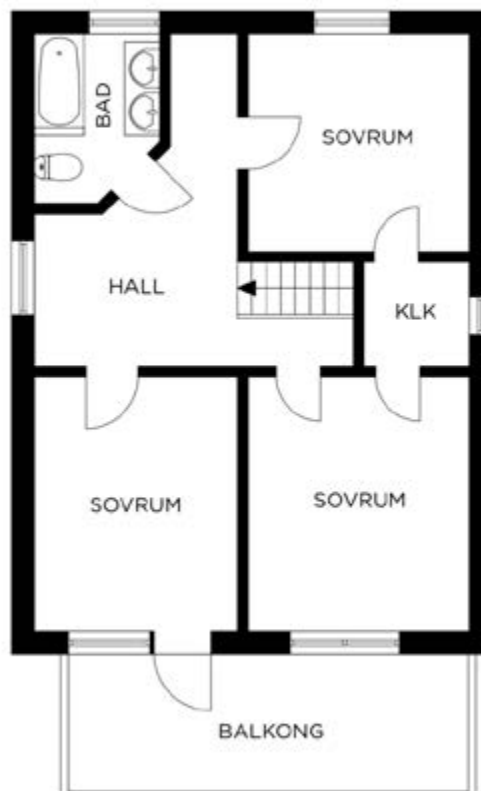
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

KÄLLARE



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

ALTERNATIV PLANLÖSNING 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 firmen 2022.

VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

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