VALVET PRESENTERAR

BRUNNSPARKEN KONTORSVILLAN 2, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

BRUNNSPARKEN KONTORSVILLAN 2

Ett hem inbäddat i historiens grönska

ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbeteckning: Kontorsvillan 2
Adress: Brunnsparken kontorsvillan 2, 256 54 Ramlösa
Område: Ramlösa
Kommun: Helsingborg
Skattesats: 31.682

FASTIGHET

Upplåtelseform: Radhus
Byggår: 1936
Storlek: Boarea 130 m² och biarea 70 m². taxeringsinformation
Antal rum: 6 rum varav 3 sovrum.
Tomt: 211 m²
Gräsmatta och rabatter.
Parkering: P-plats ingår i samfälligheten
Uteplats: Uteplats utanför entrén i gräset.
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump
Ägare: Linda Moberg och Pan Härdfeldt

BYGGNAD

Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Trä
Tak: Tegel
Utvändigt plåtarbete: Plåt
Fönster: 2 glas
Grund: Källare
Ventilation: Mekanisk frånluft (centralstyrd)
TV/Internet: TV: Antenn Internet: ADSL

RENOVERINGAR

2021
Nytt badkar, kommod, högskåp och toalett.
2022
Ny luftvärmepump installeras (gemensamt med grannarna)
2024
Renovering av kök.

INSKRIVNINGAR

Planbestämmelser: Ändring av detaljplan (2017-09-20) Vattenskyddsområde (2004-02-05) Detaljplan (1991-08-27) Stadsplan (1977-02-01) Byggnadsminne (1973-10-24)
Energideklaration: Utförd 2026-10-22
Energiklass: C
Energiprestanda: Primärenergital: 85 kWh/m² per år.

EKONOMI

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsvärde: 3 968 000 kr (fastställt avseende år 2024) varav byggnadsvärde 2 336 000 kr, mark 1 632 000 kr.
Värdeår: 1936
Inteckningar: Det finns 4 pantbrev uttagna om sammanlagt 4 080 000 kr.

DRIFTKOSTNAD

Värme: 24 492 kr
Hushållsström: 9 600 kr
V/A: 11 400 kr
Samfällighetsavgift: 1 000 kr
Renhållning: 2 964 kr
Driftkostnaderna är ca 49 456 kr/år.
Utöver driftskostnaden tillkommer fastighetsavgift/skatt 10 425 (59 881) kr/år.
(Uppvärmningskostnader samt vattenförbrukning bekostas gemensamt av alla tre hushåll i huset)













BRUNNSPARKEN KONTORSVILLAN 2

Välkomna till en alldeles särskild boendemiljö där historia, grönska och karaktär möts i en harmonisk helhet. Redan på vägen genom Brunnsparken infinner sig ett påtagligt lugn, ackompanjerat av fågelkvitter och omgiven av uppvuxna träd och vackra vyer. Parkens historia sträcker sig tillbaka till 1700-talet och området blev byggnadsminne 1973. Mitt i denna historiska miljö ligger det charmiga huset med sin karaktäristiska gula fasad och sitt pampiga uttryck. Här erbjuds ett boende utöver det vanliga, på friköpt tomt med tillgång till hela parken som en grönskande förlängning av den egna bostaden. Husets trevliga ljusinsläpp från tre väderstreck låter dagsljuset flöda genom rummen, där fönstren bjuder på levande vyer som skiftar med årstiderna. Bostaden disponeras över två plan samt en inredd källare, vilket skapar generösa möjligheter för såväl umgänge som avskildhet. Köket renoverades 2024 och bidrar med en modern och funktionell del i det charmiga boendet.

Trots den unika och historiska inramningen är vardagen bekväm och praktisk, inte minst tack vare den egna parkeringsplatsen. Här kombineras känslan av att bo mitt i en grönskande park med friheten i en friköpt fastighet och närheten till allt som gör vardagen enkel.

Ett hem med själ, historia och en alldeles egen atmosfär. En sällsynt möjlighet för dig som söker något utöver det ordinära och som måste upplevas på plats!

BOTTENVÅNING

ENTRÉ/HALL
Skeppsgolv och klinkergolv med golvvärme (el-buren). Garderober med skjutpartier och hatthylla, infälld belysning i tak

VARDAGSRUM
Plankgolv

GÄSTTOALETT
Kakel och klinker, handfat och wc. Infälld belysning i tak

KÖK/MATPLATS (2024)
Köksinredning (IKEA -24) med bänkskiva i kompositsten. Induktionshäll (Siemens -23), spisfläkt (IKEA -24), inbyggd varmluftsugn (Siemens -23), inbyggd mikrovågsugn (IKEA -24), Kyl/frys (Electrolux -24), integrerad diskmaskin (Bosch -24). Skeppsgolv

ÖVERVÅNING

HALL
Plankgolv

SOVRUM
Plankgolv och garderober

SOVRUM
Plankgolv

SOVRUM
Plankgolv

BADRUM
Kakel och klinker (golvvärme, el-buren), kommod, wc och badkar

KÄLLARE

HALL
Laminatgolv. Extra kylskåp (Electrolux-21)

HOBBYRUM
Laminatgolv

SOVRUM
Plastmatta

TVÄTTSTUGA
Plastmatta. Dusch. Tvättmaskin (Bosch -22), torktumlare (Samsung -21)








6
8
9















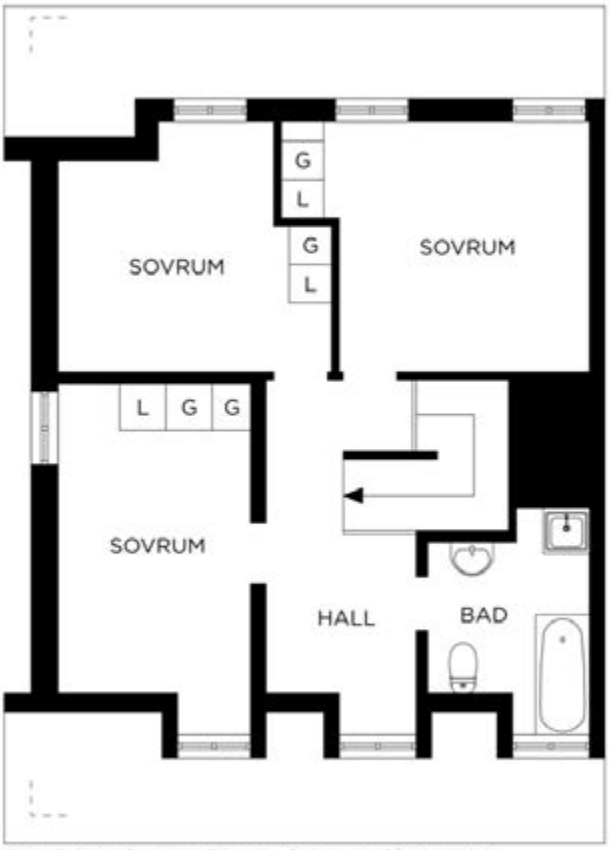


BOTTENVÅNING



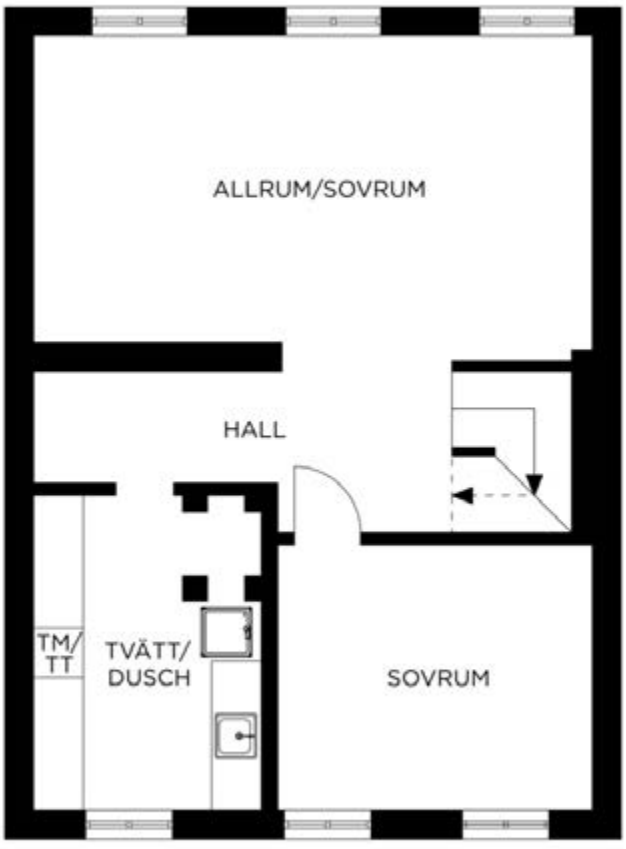
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

ÖVERVÅNING



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

KÄLLARE



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



Bobbie Donander

Fastighetsmäklare / Partner

bobbie.donander@valvet.se

0701-44 16 16

Med snart 20 år i fastighetsbranschen har jag haft förmånen att hjälpa många människor genom några av livets största affärer. För mig handlar mäkleriet inte bara om siffror och kontrakt, utan om att skapa trygghet, förtroende och ett lugn genom hela processen. Jag är noggrann, tillgänglig och djupt engagerad i varje uppdrag jag tar mig an. Genom att lägga stor tid och omsorg på varje affär skapar jag bästa möjliga förutsättningar för en smidig process, nöjda parter och ett starkt slutresultat.

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 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 symtom 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

EST 1991