

# BLÅKLINTSGATAN 4





”Vi är övertygade om att vårt engagemang ger resultat. Vi  
petar, vi tycker till, vi bryr oss. Vi är ett team som arbetar mot  
samma mål och på så sätt skapar vi de bästa  
förutsättningarna för en lyckad affär”



ALEXANDER PERSSON

**Fastighetsmäklare**

**E-post:** [alexander@3etage.se](mailto:alexander@3etage.se)

**Telefon:** 0735-179331



BLÅKLINTSGATAN 4

HÖGANÄS ÖVRE



**Utgångspris**

3 850 000 kr

**Tomtstorlek**

668 kvm

**Antal rum**

4 rum

**Typ**

Friliggande villa

**Boarea**

109 kvm

**Fastighetsbeteckning**

Artilleristen 2

**Biarea**

55 kvm



## VÄLSKÖTT - INREDD KÄLLARE - GRYM TRÄDGÅRD - VINTERBONAT UTEHUS

Mitt bland klassiska Blomstergator finner vi detta trevliga boende som sedan 2006 genomgått löpande renoveringar och idag är i väldigt fint skick. Huset omgärdas av en trevlig trädgård som är väl tilltagen och uppväxt. Här samsas fina stensättningar, uppvuxen botanik och stor altan med varandra i genomtänkt harmoni. Altanen erbjuder vardagslyx genom jacuzzi, nerfälld pool och utekök. Placeringen är den bästa med sol hela dagen och för ungdomen eller gästen finns det ett inrett uthus med vatten, el och avlopp inkopplat till sig. Helt enkelt en mycket trevlig utemiljö för familjen!

Praktisk hall tar emot oss med smart byggd förvaring. Direkt på högerhand finner vi köket som låtits öppnas upp mot vardagsrum och matplats. Köket är väl anpassat för ändamålet med både gott om arbetsytor och förvaring. Vardagsrum och matplats är riktigt stort med rejäla ljusinsläpp genom fönster. Här ryms den största av soffor och matplatser. Original golven är bevarade och centralt placerat hittar vi mysig eldstad för hösten och vintern. Från denna del nås även utbyggnaden som med sitt ljus och fina placering är en given plats för bjudningar eller hemmamys.

Charmig trapp tar oss till andra våningen. Här stiger vi in i välplanerade kvadratmetrar med liten arbetsplats direkt vid trappan. Därefter nås dubbla sovrum av bra storlek varav ena även erbjuder balkong. I hallen mellan sovrummen erbjuds helkaklat badrum samt mindre klädkammare. Genomgående brädgolv i alla rummen skapar dessutom en härlig känsla.

Sista avdelningen i detta hus blir källardelen som idag är helt anpassat för boende. Hela källarplan har dessutom god takhöjd. Här erbjuds stort sovrum med förvaring genom garderober. Från badrummet nås även badrummet som är rejält tilltaget med både dusch och badkar. I denna del finner vi även tvättavdelningen. Förutom ovan placeras bra förråd samt teknikrum och separat källartrappa här.

Sammantaget ett charmigt hus på trevliga gator i Höganäs. Anpassat för familjen med många och stora renoveringar gjorda. Trädgården är dessutom en pärla som man har svårt att skilja sig från. Varmt välkommen att boka visning med oss på 3etage!















# RUMSBESKRIVNING

## ENTRÉ

Hall med klinker på golv och förvaring. Härifrån nås ovan och källarplan genom trapp. Köket är från 2006 med senare vitvaror.

## KÖK

Arbetsbänkar av sten och klinker på golv. Vitvaror genom fullhöjds kyl & frys, induktionshäll, ugn, Micro, fläkt och diskmaskin.

## VARDAGSRUM/MATRUM

Stora fönsterpartier ger gott om ljus. Fint bevarad fiskbensparkett samt mysig öppen spis (fungerande). Ytan är rejäl med gott om plats för både stor matplats och soffgrupp. Fin kontakt har skapats med utbyggnad som erbjuder ännu mer sociala ytor att umgås på. I utbyggnad placeras ett schackrutigt golv på golvet samt nås uteplatsen genom altandörr.

## SOVRUM 1 OVANPLAN

Större av sovrummen som dessutom har balkong. Fint planerat med plats för såväl säng som övrig möblering. Förvaring genom garderob och målade brädgolv.

## SOVRUM 2 OVANPLAN

Mindre av sovrummen men fullgod storlek för ungdomen. Samma charmiga brädgolv samt förvaring genom garderob.

## BADRUM/HALL/KLK

Badrum på ovanplan är helkaklat samt utrustat med dusch, toalett och kommod. Utanför placeras hall med mindre arbetsplats samt klädkammare.

## KÄLLARE

Genom hela källardelen kan man njuta av full ståhöjd. Dessutom är den totalrenoverad och helt ombonad för boende. Genomgående klinker och vidgjorda ytskikt ger ett riktigt fräscht intryck. Sovrummet är rejält med stor garderobsvägg och plats för största av sängar. Härifrån nås även badrummet som erbjuder dusch, badkar, kommod, toalett och tvättavdelning. Källare huserar även teknikum, förråd och separat källaringång.

# FAKTA OM DITT NYA HEM

## BOSTADEN

Upplåtelseform	Friköpt
Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Fastighetsbeteckning	Artilleristen 2
Adress	Blåklintsgatan 4, Höganäs
Område	Höganäs Övre
Boarea	109 kvm
Biarea	55 kvm
Antal rum	4
Tomtarea	668 kvm

## EKONOMI

Utgångspris	3 850 000 kr
Pantbrev	12 st pantbrev om totalt 1 827 500 kr
Taxeringsvärde	1 731 000 kr
Taxeringsår	2021
Värdeår	1950
Byggnadsvärde	1 128 000 kr
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd

## DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning	25 000 kr
El	6 000 kr
Vatten/avlopp	4 500 kr
Renhållning	3 500 kr
Summa	39 000 kr
Fastighetsskatt	9 287 kr

## TV/BREDBAND

Fiber  
Fiber

## BILPLATS

Förutom garage så finns det biluppställning för 3-4 bilar.

## PLANBESTÄMMELSER

Tomtindelning Stadsplan

## BYGGNAD

Fasad	Puts
Stomme	Tegel
Fönster	2 & 3-glas isoler
Tak	Betongpannor
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Källare
Utvändigt plåtarbete	Målad plåt
Uppvärmning	Luft/Vatten
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## ÖVRIGA BYGGNADER

Inredd friggebod med vatten, avlopp och el samt garage.

## RENOVERINGAR I BOSTADEN

2006

Nytt kök inkl vitvaror (disk och håll utbytt senare)

Nytt badrum ovanplan

Glidjuten skorsten

Ytterdörrar

2007

Alla fönster bytta (2 och 3 glas isoler)

2008

Nytt tak (en hel del bräder, ny papp och nya betongpannor)

Även "resning" och pannlagda kupor då.

2009

Omputsning av hus

Nytt värmesystem (luft vatten)

Stenlagt uppfarter

2015

Fixat källaren med vattenburen golvvärme, klinker, badrum, tvättavdelning mm.

2016

Trädäck med pool och spa

2021

Utekök

2022

Stuga på tomten med el, vatten & avlopp

## TOMT, UTEPLATS

Trevlig och insynsskyddad tomt i soligt västerläge. Framsida erbjuder gott om uppställning för bilar. Fint planerade stensättningar ger dessutom extra plus till denna del. Största delen av trädgården placeras på innergården med stor altan, utekök, jacuzzi och nedfäld pool. Extra trevligt blir det genom uthuset som är vinterbonat samt även har vatten, el och avlopp inkopplat till sig.

Stor altan i västerläge med sol hela dagen.

## ENERGIDEKLARATION

Ej utförd

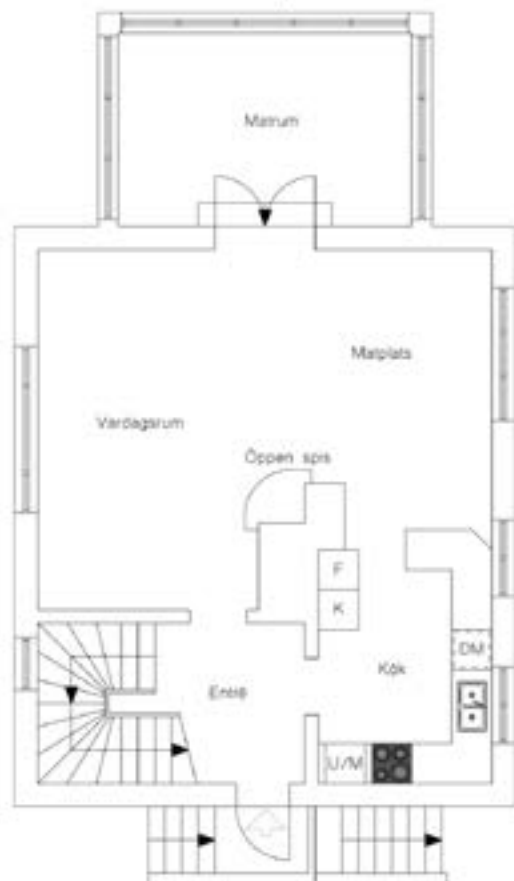
## FÖRSÄKRING

Bostaden är fullvärdesförsäkrad



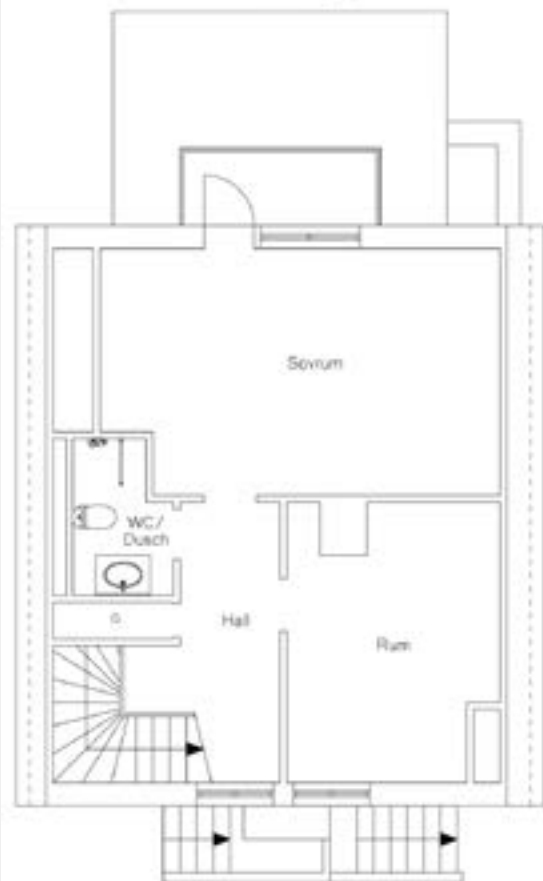


### Bottenplan



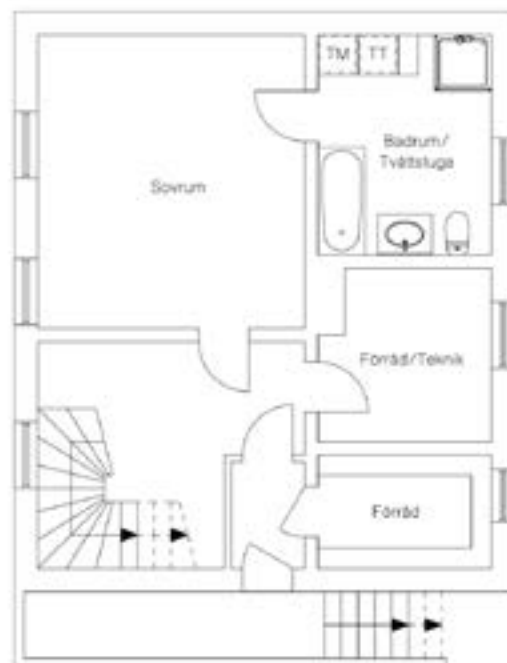
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

### Vindsvåning



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

### Källare



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

# KÖPARINFORMATION

## UPPGIFTER I OBJEKTBESKRIVNINGEN

Enligt FML ska mäklaren förse en tilltänkt köpare med en skriftlig objektbeskrivning. I denna beskrivning är en del uppgifter obligatoriska. Uppgifterna är grundade på information lämnad av säljaren och/eller föreningen. Mäklaren är inte ansvarig för de uppgifter säljaren lämnar.

## MÄKLARENS ROLL

Fastighetsmäklarens uppgift är att ta tillvara både säljarens och köparens intressen enligt god fastighetsmäklarsed och enligt fastighetsmäklarlagen. Vid ett bostadsköp genom mäklare är det viktigt att du som köpare är införstådd med att mäklarens roll är att förmedla bostaden mellan säljaren och dig. Det är med andra ord säljaren du ingår ett avtal med och som således blir din motpart i affären. Om du efter köpet upptäcker fel som du anser att säljaren ska svara för måste du inom skälig tid meddela säljaren detta genom en skriftlig reklamation. Gör du inte det förlorar du din rätt att göra säljaren ansvarig.

## PRIS

Prisnivån som anges bestäms av säljaren i samråd med mäklaren. Om flera bud finns kan budgivning förekomma och priset bli antingen högre eller lägre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Säljaren är inte tvungen att sälja bostaden till det pris som anges i marknadsföringen eller till högstbjudande. Säljaren bestämmer alltså själv i alla dessa frågor.

## BOAREA

Information om boarean kommer från säljaren och taxeringsinformationen, och när det gäller bostadsrätt, från föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den faktiska boarean beroende på hur och när mätningen utförts. Köparen uppmanas därför att kontrollera boarean före köp om detta är av stor vikt för dig som köpare.

## BUDGIVNING

Vi på 3etage tillämpar en öppen budgivning. Alla deltagare i budgivningen accepterar att deras namn, telefonnummer och information om de bud de har lämnat lämnas till köparen

och säljaren av bostaden. Säljaren har fri prövningsrätt vilket betyder att bostaden marknadsförs med avsikt att den ska säljas, men det är säljaren som bestämmer om, när, till vem och till vilket pris bostaden säljs för. Alla bud mottas av mäklaren och framförs till säljaren.

Först när skriftliga kontrakt är undertecknade är bostadsaffären avslutad. Mäklaren har skyldighet att ta emot och framföra bud som inkommer ändra fram till kontraktsskrivningen. För att undvika ovisshet och missnöje uppmanar vi säljare och köpare att skriva kontrakt så snart de kommit överens om ett pris. Finns det flera säljare och/eller köpare, är avtalet bindande först då samtliga parter undertecknat köpeavtalet. Ett muntligt avtal om köp av en bostad är inte bindande avtal.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökningsplikt av en bostad innebär, att köparen själv får stå för fel som upptäckts eller borde ha upptäckts i samband med köpet. Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att man i efterhand, när en felvist har uppkommit, har att avgöra om felet kunnat upptäckas av en normalt begåvad och normalt bevandrad köpare, om denne hade gjort en tillräckligt noggrann undersökning. Om denne köpare inte skulle ha kunnat upptäcka felet (samt med hänsyn tagen till bostaden/ fastighetens ålder, standard och skick) så är det dolt. Då ansvarar säljaren för felet. Detta medför att en köpare, som inte har tillräckliga kunskaper, inte kan vara säker på att kunna fullgöra undersökningsplikten själv. Vid köp av en bostadsrätt/andel i bostadsförening så omfattar undersökningsplikten även att du som köpare ska undersöka föreningen. Du bör därför alltid ta kontakt med styrelsen för föreningen för att kontrollera uppgifter gällande kommande renoveringar, eventuella avgiftsförändringar, lediga p-platser m.m. Det är viktigt att du som köpare tar del av föreningens årsredovisning för att bilda dig en uppfattning om föreningens ekonomi.

## BESIKTNING GENOM BESIKTNINGSMAN

Undersökningsplikten vid bostadsköp är mycket långtgående för en köpare och ställer höga krav på köparen och det kan därför vara klokt att ta hjälp om man inte själv besitter dessa kunskaper eller har expertishjälp i bekantskapskretsen. Om säljaren redan har låtit göra en besiktning är det viktigt att ta reda på vad som ingår i en sådan besiktning och om det funnits några avgränsningar. Den besiktning som görs på uppdrag av köparen behöver normalt inte omfattar alla delar och installationer i bostaden.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT OCH FELANSVAR

Säljaren ansvarar inte för fel som är upptäckbara. Det vill säga sådana fel som har eller borde ha uppmärksammats vid köparens undersökning av bostaden. Säljaren ansvarar således bara för fel som är dolda. Ett fel anses som dolt om det inte gick att upptäcka vid en besiktning av bostaden och som dessutom måste avvika från vad man får förvänta sig med anledning av bostadens ålder och skick. Trots detta har säljaren i vissa situationer ändå ett ansvar att upplysa om fel som säljaren känner till och borde förstå är av betydelse. En förutsättning för detta ansvar är dock att det är ett väsentligt fel eller avvikelse, något som köparen borde ha kunnat räkna med att bli upplyst om, samt att utebliven upplysning om felet kan antas ha inverkat på köpet.

## KÖPARENS FINANSIERING

Det är ytterst viktigt för båda parter att köparen har sin finansiering klar vid kontraktsskrivningen för att kunna fullfölja köpet. Oftast räcker ett skriftligt lånelöfte från bank men mer vanligt är att banken vill godkänna objektet innan ett köpekontrakt/överlåtelseavtal signeras. Det händer att bankens lånelöfte är villkorat med att köparen behöver sälja sin nuvarande bostad. Prata med mäklaren om vilka finansiella förutsättningar du har och för tips och råd inför kommande bostadsköp.

## REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Säljaren är ansvarig för dolda fel i en såld fastighet i tio år efter att köparen har tillträtt fastigheten och för bostadsrätt i två år. Vid de fall köparen vill åberopa ett fel skall köparen göra en skriftlig reklamation till säljaren. Reklamationen måste ske inom skälig tid efter att köparen märkt, eller borde ha

märkt, felet. Rätten till kompensation kan gå förlorad om reklamationen görs för sent.

## OMBYGGNATION AV BOSTADEN

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och/eller ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten i en bostad är alltid en fråga för föreningens styrelse eller kommunen via bygglov/byggnämnan att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. I de fall en alternativ planritning presenteras från oss mäklare så är detta inte heller en garanti för att ombyggnationen är godkänd av föreningen eller att det tekniskt går att genomföra. Det är alltid köparens ansvar att säkerställa att föreningens/ kommunens tillstånd erhålles för önskade ombyggnationer samt säkerställa att ombyggnationen tekniskt går att genomföra.

## SIDOTJÄNSTER

Mäklaren har en skyldighet att redovisa för både köpare och säljare om denne har s.k. sidotjänster. Följande sidotjänster finns: Administrationsersättning från Hemnet p.g.a. säljarens annonsering på Hemnet:s marknadsplats. Ersättningen som vi på 3etage erhåller är mellan 30-40 % av annonskostnaden.

## PERSONUPPGIFTER

3etage hanterar och sparar personuppgifter och annan information för att kunna uppfylla våra åtaganden och skyldigheter i enlighet med gällande lagstiftning. Vid undertecknande av köpekontrakt eller överlåtelseavtal samtycker säljare och köpare att 3etage får behandla och/ eller marknadsföra information om slutpris, bilder och adress på bostaden. Kontakta ansvarig mäklare på 3etage för mer information eller vid frågor om hantering av personuppgifter.

# INTE SOM ALLA ANDRA MÄKLARE

På 3etage jobbar vi tillsammans och litar på vår känsla och intuition. Bostadsmarknaden förändras snabbt och genom att tänja på ramarna för den traditionella mäklartjänsten ser vi till att alltid ligga steget före, vi är mäklarna som är med och skapar trender, inte följer dem!

Vi älskar när våra kunder vill testa våra nya idéer, den som vågar har allt att vinna.

På 3etage ser vi alla till att vara bäst på det vi gör, för både vår egen och våra kunders skull. Vi är stolta att få bidra till Helsingborgs och Kullabygdens utveckling, genom människorna som flyttar hit eller flyttar ut. Vi är passionerade i vårt arbete och älskar det vi gör.





## Pre-Sale

Timing är viktigt när man ska köpa och sälja bostad. I vår tjänst "Startklart" förbereder vi er försäljning fullt ut med fotografering, skapande av beskrivning och till viss del även bearbetning av marknaden. Det innebär att ni kan leta efter ert nya hem i lugn och ro och när ni har hittat ert nya hem så trycker vi på knappen och påbörjar försäljningen. På detta sätt kan man undvika tidskrävande förberedelser och korta ner försäljningsprocessen.



HÄNG MED OSS I VARDAGEN



@3ETAGE



3ETAGE FASTIGHETSMÄKLARE



## VÅR STYLIST

Hos oss på 3etage får ni alltid träffa vår egenanställda stylist, Felicia. Det är få, om ens någon, som brinner så mycket för sina hem som hon gör. Hon har en enorm känsla för sitt yrke och ett otroligt stort hjärta.

På ett eller annat sätt stylar vi alltid våra hem. Det kan räcka med en timmes konsultation tillsammans med dig som säljare, eller en kompletterande styling för dig som är i behov av en mer ombonad känsla i hemmet.

Det är svårt att förklara med ord hur mycket tid och energi vi lägger på varje bostadsaffär, men en sak vet vi, presentationen är direkt avgörande.



## VÅR FOTOGRAF

Möt vår fotograf, Derek Harris. En riktig kreatör som sätter stor vikt och stolthet i sin yrkesroll. Gång på gång skapar han magi och framhäver bostadens bästa sida. Han är en stor bidragande faktor till 3etages framgång och för den karaktäristiska känsla vi förmedlar i våra presentationer.

"Det bästa och roligaste med mitt jobb är att jag får vara väldigt kreativ. Kameran ser inte alltid det ögat ser vilket innebär att man får experimentera med ljus och skuggor för att ge en realistisk bild av verkligheten".



3ETAGE

Drottninggatan 33, Helsingborg

Bruksgatan 36 Z, Höganäs

info@3etage.se | 042 300 30 30