

HÖVITSMANSGATAN 7



”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”



ROGER BILLSTEN

Fastighetsmäklare

E-post: roger@3etage.se

Telefon: 0735-179333



HÖVITSMANSGATAN 7

OLYMPIA



Utgångspris

4 995 000 kr

Hiss

Nej

Antal rum

6 rum

Våningsplan

2 av 3

Boarea

185 kvm

Balkong

Ja

Avgift

10 952 kr/mån

Förening

BRF Hövitsmansärlan

inkl v/va.



UNDERBAR VÅNING!

Klassisk patricievåning anno 1907 med mycket karaktär samt ljus och härlig planlösning. Här bor man med stora sociala ytor och inte bara en utan med två balkonger. Dessutom bjuds det på många bevarade sekelskiftesdetaljer såsom; stuckaturer, takrosetter, högt i tak, rum i fil, ekparkett i diverse mönster, speglade dörrar och mycket mer. Ett stort plus är möjligheten att hyra p-plats samt tillgång till en gemensam trädgård. Här finns alla attribut för att kunna trivas ypperligt.

Området kring de klassiska "fågelkvarteren" med dess vackra patricievillor bör rimligen vara ett av Helsingborgs absolut mest välbelägna. Här har man bekvämt avstånd till Slottshagens underbara parkmiljö samt Olympias aktivitetsområde. Centrums utbud av service, nöjen och kultur tar det ca 10 min att promenera till.

Varmt välkomna att boka visning med ansvarig mäklare Roger Billsten till denna härliga bostad på ypperligt läge!













RUMSBESKRIVNING

RUMSBESKRIVNING

Via det vackra trapphuset tar vi oss upp en våning till bostadens entré. Så snart dubbeldörren öppnas möts man av trivsamma intryck och hemkänslan blir påtaglig. Golvet pryds av fiskbensmönstrad parkett och i hallen finns även en klädkammare samt en gästtoalett. Tar vi vänstersvängen hamnar vi i matsalen och här finns plats för både matsalsmöblemang och bokhyllor. I anslutning till matsalen nås köket som är rymligt med en matplats i ett rundat burspråk med tre fönster som ger mycket ljus och trivsamt utsikt. Köket går i vitt med gott om arbetsytor samt skåpsförvaring. Tillbaka via matsalen och med det fina parkettgolvet under fötterna så kommer vi till ett hörnrum som badar i ljus tack vare de stora fönsterpartierna i två väderstreck. Idag nyttjas rummet som ett tv-rum och sällskapsrum men har man behov av det kan detta rum även passa bra som ett rymligt sovrum. Salongen är ett pampigt rum med utgång till söderbalkong från vilken man har utsikt över de vackra kvarteren. Master bedroom nås från salongen via speglade skjutdörrar och här bjuds det på flertalet garderober. Via innerhallen nås ytterligare två sovrum varav det mindre har ett platsbyggt sovloft. Det finns även ett helkaklat duschrum med tvättpelare. Det sista rummet är mellan innerhallen och entréhallen och här passar ett hemkontor perfekt. Från detta utrymme nås även gårdsbalkongen som är mysigt indragen i fasadlivet.

BRA ATT VETA

Två städdagar om året och städvecka var 7:de vecka (klippa gräs, vattna blommor, sköta om trottoarer, tömma den gemensamma soptunnan och liknande). Trappstädning står föreningen för och hyr in ett företag som gör det.

LÅNELÖFTE

Förbered dig så mycket du kan för att få bästa förutsättningar när eventuell budgivning kommer igång genom att:

- Kontakta din bank angående lånelöfte eller så ber jag vår samarbetspartner kontakta dig för ett erbjudande.
- Äger du ditt boende idag? Behöver du sälja för att kunna köpa nytt? Jag hjälper dig gärna med en värdering och planerar din försäljning på bästa sätt.

OMRÅDET

Bebyggelsen i Olympia omges av grönska på flera sätt. Strax väster om stadsdelen ligger parken Slottshagen, som omger det medeltida befästningstornet Kärnan, och som måste ses som den mest lättillgängliga större parken i området. För sport och rekreation finns det stora Olympiafältet kring fotbollsarenan med löparslingor och fotbollsplaner. Det är gångavstånd till de centrala delarna av Helsingborg med cirka tio minuters promenad. Både stadsbussar och regionbussar åker igenom området Olympia och därav går bussarna från och till Olympia väldigt ofta. I området kring Olympia finns

Helsingborgs Lasarett, pizzerior, café, livsmedelsbutik och, det som stadsdelen kanske mest är känt för, fotbollsarenan Olympia med tillhörande Idrottens hus. I Idrottens hus finns tillgång att utöva tennis, badminton, handboll, innebandy, basket, volleyboll, brottning, boxning och ishockey.

FÖRENING & HUS

BOSTADEN

Upplåtelseform	Bostadsrätt
Utgångspris	4 995 000 kr
Adress	Hövitsmansgatan 7, HELSINGBORG
Antal rum	6
Boarea	185 kvm
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
Våningsplan	2 av 3
Hiss	Hiss finns ej
Lägenhetsnummer	3
Andelstal	0%
Pantsättning	Bostaden är pantsatt.
Avgift	10 952 kr/mån
I månadsavgiften ingår inkl v/va.	

BALKONG/UTEPLATS

Balkong	Ja
---------	----

P-PLATS

Bilplats finns att hyra för 300 kr/mån. Möjlighet till laddstolpe finns.

DRIFTKOSTNADER

Antal personer i hushållet	1
El	450 kr
Försäkring	175 kr
Summa	625 kr

TV/BREDBAND

Fiber är indraget

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggnadsår	1907
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Bostaden har eget aggregat för vilket man själv ansvarar för service och filterbyte.

FÖRENINGEN

Namn	BRF Hövitsmansärlan
Pantsättningsavgift	525 kr
Överlåtelseavgift	1 313 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta

Allmänt om föreningen

Brf Hövitsmansärlan äger fastigheten Ärlan 1 sedan 2002 med en byggnad som uppfördes 1907 och innehåller 7 lägenheter med bostadsrätt. På fastigheten finns även 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Tidigare utfört underhåll är bl.a:

Mitt 80-tal byttes stammarna.

2020: Utbyte av staket, dörrar och lås, spolning av avlopp och ledningar.

2019: Renovering av balkonger, utbyte av termostater.

2016: Tak, fönster, spolning av avlopp och ledningar.

Man har följande planerat underhåll:

Takrenovering samt fönstermålning.

Angående föreningens ekonomi avser man att göra en långsiktig förbättring via kapitaltillskott samt avgiftshöjning.

Mest sannolikt kommer finansieringen att behöva ske först vid årsskiftet. Kapitaltillskottet blir i så fall i storleksordningen 550 000 - 950 000kr. Avgiftshöjning om man ej går in med kapitaltillskott ligger kring 35% och beroende på nivån för kapitaltillskottet så blir det 1-15% avgiftshöjning.

ÖVRIGA BYGGNADER

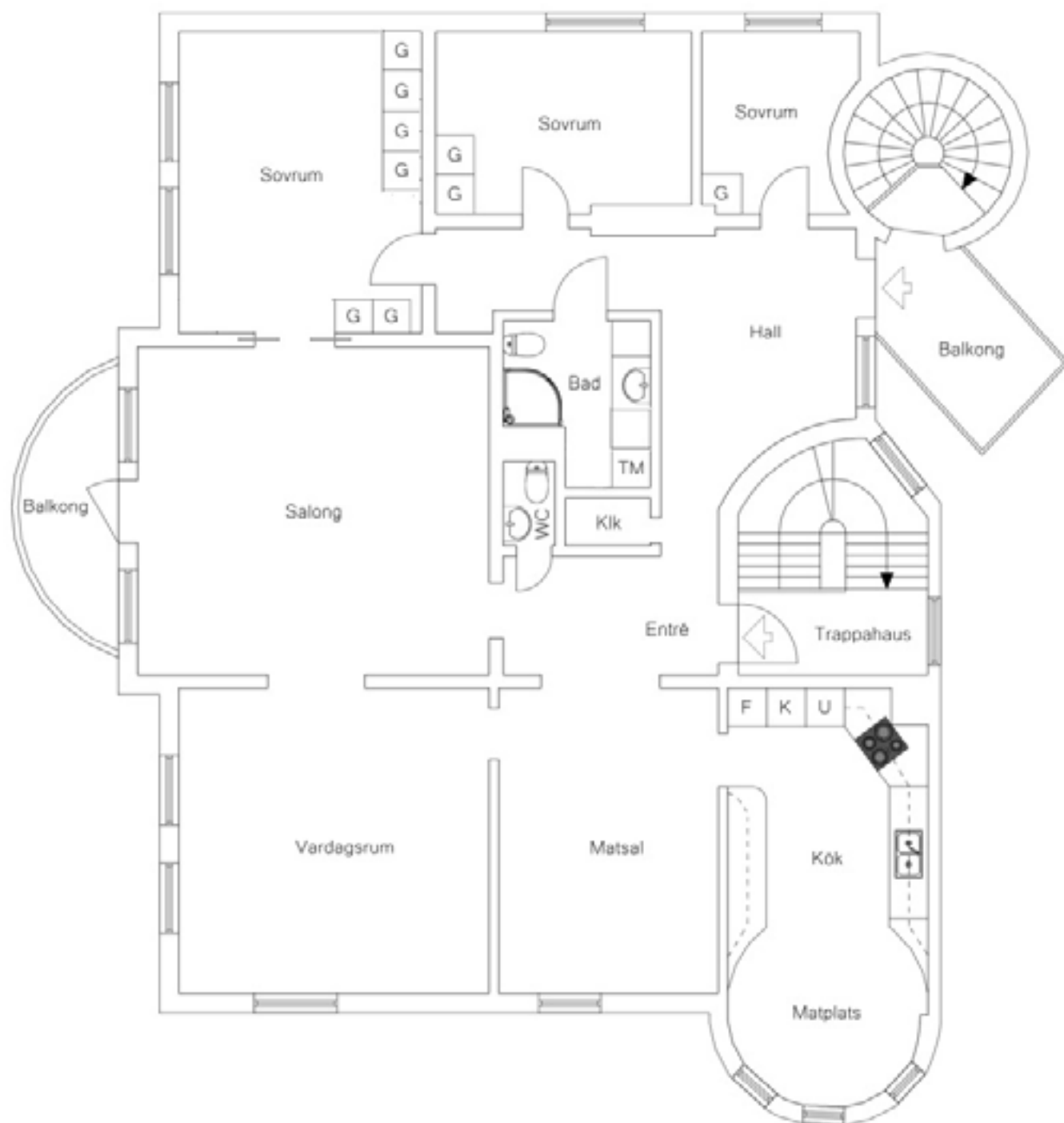
Förråd i källare.

ENERGIDEKLARATION

Utförd: 2019-06-18

Primärenergital 123 kWh/kvm och år





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