

DROTTNINGGATAN 105A



”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”



ANDREAS SCHULTZ

Fastighetsmäklare

E-post: andreas@3etage.se

Telefon: 0735-179334



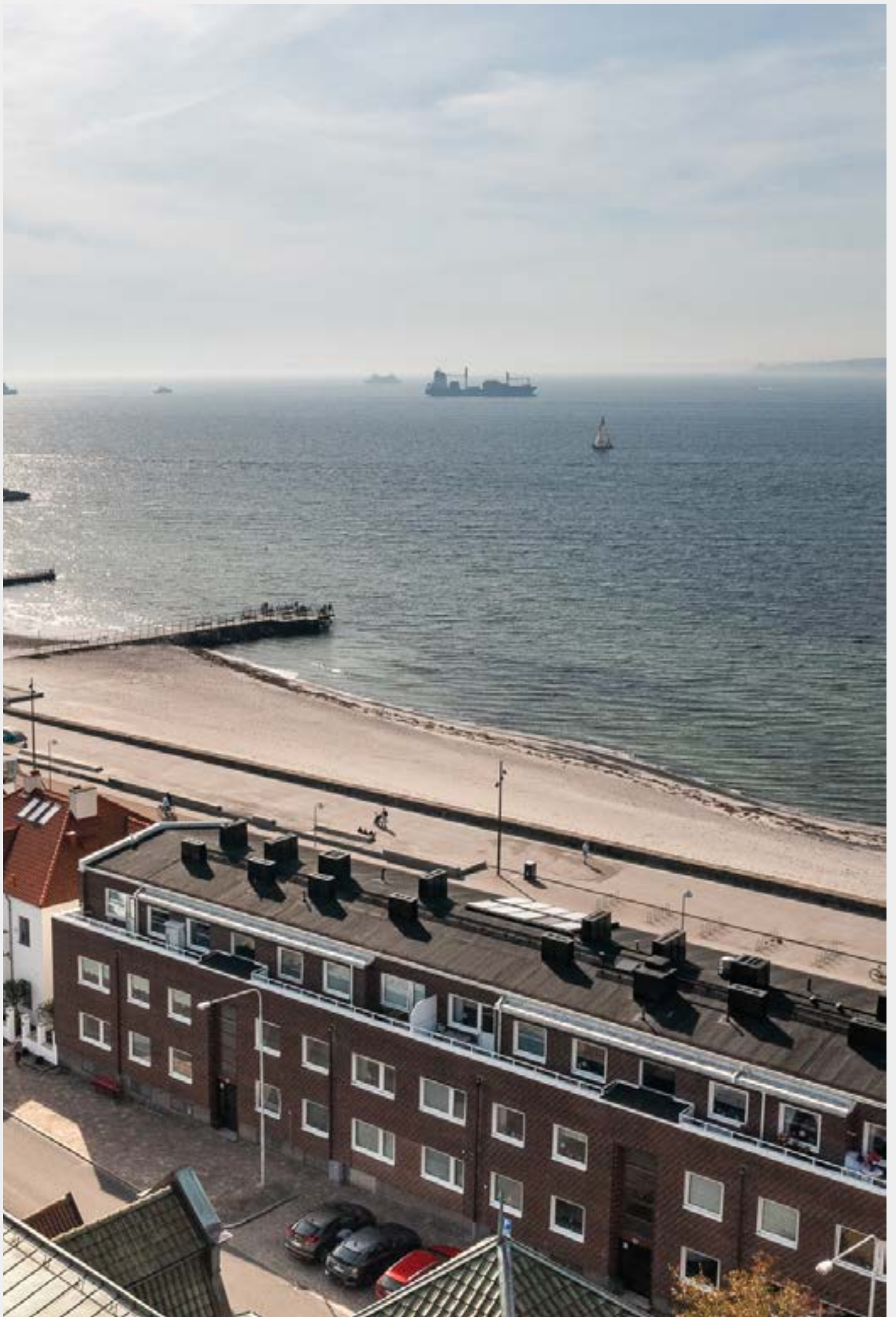
DROTTNINGGATAN 105A

NORR - FRIA BAD



Utgångspris	2 795 000 kr	Hiss	Ja
Antal rum	2 rum	Våningsplan	2 av 3
Boarea	52 kvm	Förening	BRF Havet
Avgift	3 468 kr/mån		

Ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 200 kr/mån för kabel-tv & bredband (1000 mbit)



2:A NORR-FRIA BAD!

På ett av stadens allra bästa lägen med stranden och Sundet som närmsta granne finns denna välplanerade tvåa med milsvid och obruten utsikt!

Direkt vid första steg in i bostaden dras du naturligt mot närmsta bästa fönster för att beundra och njuta av den underbara utsikten!

Här blir du lätt kvar ett tag och observerar söndagsflanörerna längs strandpromenaden, havets ständiga skiftningar eller det danska landets olika nyanser.

Extra soliga dagar är det smidigt och skönt att kunna fälla ner de motordrivna markiserna som finns utanför lägenhetens alla fönster.

Bostaden erbjuder ett något större kök än det är i original viket ger en bra möjlighet till matplats vid fönsterytan.

Vardagsrum och sovrums ligger i fil och alla rum erbjuder en magisk utsikt från respektive fönster. Fräscht och helkaklat badrum med dusch.

Allt som allt är detta en mycket tilltalande och rogivande lägenhet på ett av stadens absolut bästa lägen och med en utsikt att drömma om! Dessutom belägen i en mycket välskött förening.

Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Andreas Schultz på andreas@3etage.se eller 0735-179334 för att boka tid för visning!













RUMSBESKRIVNING

HALL

Välkomnande och trevlig hall med husets karaktäristiska kalkstensgolv kvar i original. I hallen finns möjlighet till avhängning samt även tillgång till förvaring i klädkammare. Infällda spotlights i det maritimt inspirerade taket med mörkare ton.

KÖK

Kök som blivit utbyggt och flyttat inåt lägenheten för att på så vis få plats med en ordentlig matplats vid fönstret där det erbjuds en helt obruten och vilsam utsikt över Sundet och Danmark.

Köksinredningen går i körsbärston och det gör även det platsbyggda taket som ger en maritim känsla.

Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys från Husqvarna 2020, integrerad diskmaskin, induktionshäll och inbyggnadsugn samt fläkt.

I taket är det även infällda spotlights.

ALLRUM

Ljust allrum med parkettgolv och gott om plats för soffa och diverse övrig möblering. Obruten utsikt genom fönstret.

SOVRUM

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng. Även i sovrummet är det parkettgolv och här finns också en större garderob med gott om förvaringsutrymme.

BADRUM

Badrummet nås från hallen och är helkaklat i ljusa färger. För extra bekvämlighet finns golvvärme och övrig inredning består av dusch, handfat och wc.

FÖRENING & HUS

BOSTADEN

Upplåtelseform	Bostadsrätt
Utgångspris	2 795 000 kr
Adress	Drottninggatan 105A, HELSINGBORG
Antal rum	2 med kök
Boarea	52 kvm
Areakälla	Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen
Våningsplan	2 av 3
Lägenhetsnummer	0011
Andelstal	1.6023%
Bostadrättens indirekta nettoskuld	140 488 kr
Beräknad med hjälp av uppgifter i årsredovisningen från 2022.	
Andel av årsavgift	1.6023%
Pantsättning	Bostaden är pantsatt.
Avgift	3 468 kr/mån
I månadsavgiften ingår	Ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 200 kr/mån för kabel-tv & bredband (1000 mbit)

TV/BREDBAND

Tele2
Bahnhof (1000 mbit)

DRIFTKOSTNADER

El	250 kr
Övrigt	200 kr
Summa	450 kr

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang, förbrukningen debiteras de boende kvartalsvis.
200 kr/mån är obligatoriskt tillägg för kabel-tv och bredband.
Driftkostnaderna är individuella och kan variera beroende på t ex ålder på vitvaror och bruksgrad.

BYGGNAD

Byggnadsår	1946
Uppvärmning	Fjärrvärme/bergvärme/solfångare

FÖRENINGEN

Namn	BRF Havet
Äkta/oäkta förening	Äkta

Allmänt om föreningen

BRF Havet är en privatbostadsförening (äkta) bestående av 44 lägenheter och 1 hyresrätt. Föreningen bildades 1994. Finns både gemensamma ute-/grill-platser, tvättstuga, cykelrum och snickarbo!

Föreningen stoltserar med låga driftkostnader eftersom huset värms upp delvis av bergvärme och solfångare.

Under 2024 planerar föreningen att lägga nytt papptak och i samband med detta göra en del plåtarbete. Man räknar med att bekosta dessa renoveringsarbete med egna medel och utan upptagande av nya lån.

Vid årsskiftet 23/24 kommer föreningen att höja månadsavgifterna med 5-7% för att möta den allmänna kostnadsökningen på varor och tjänster.

Föreningens hemsida: www.havetbrf.com

Föreningens ekonomi

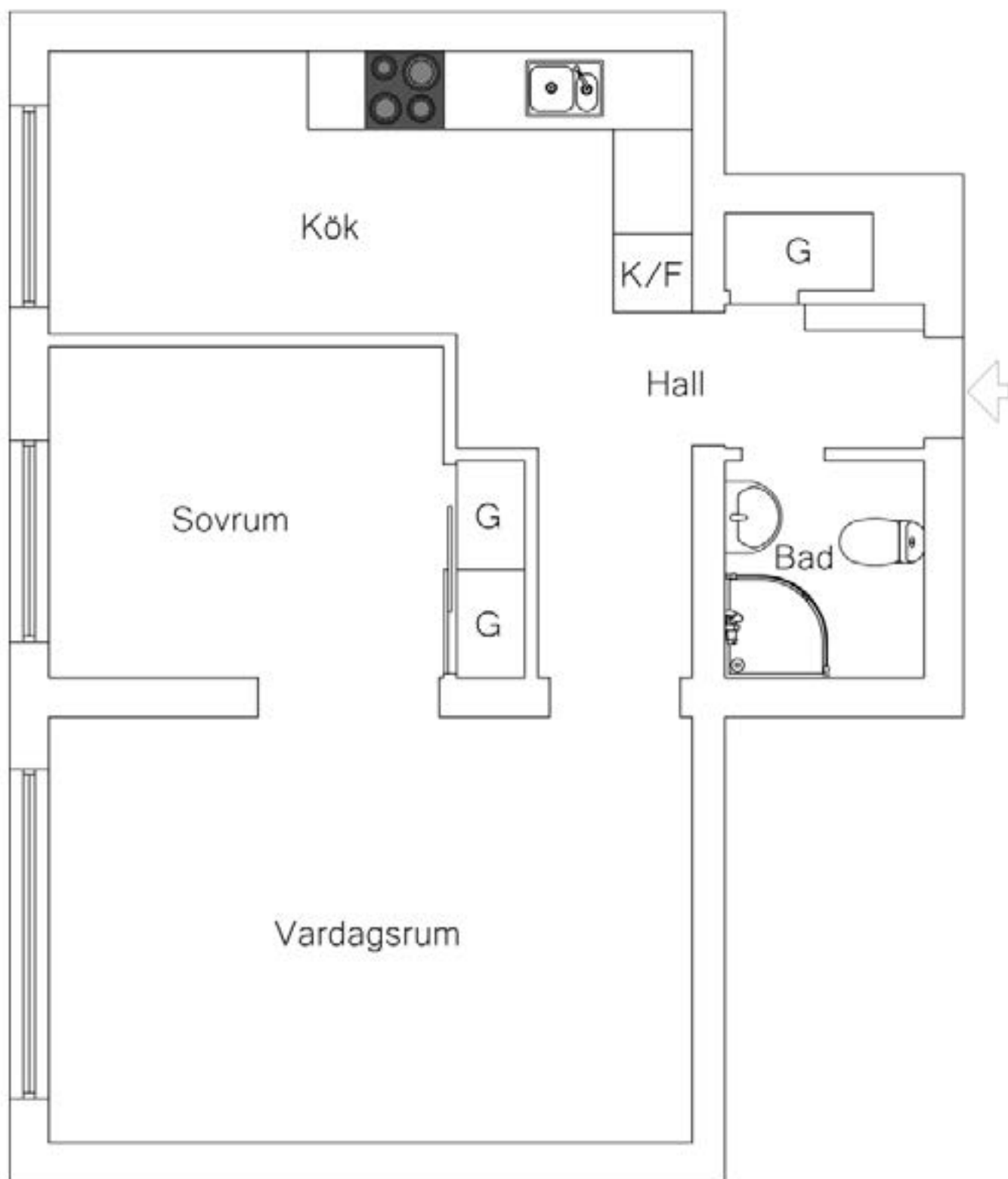
Föreningens ekonomi är välskött.

ÖVRIGA BYGGNADER

Till lägenheten hör ett källarförråd.

I källaren finns välskött tvättstuga med tillhörande torkrum, cykelrum och liten snickarbo.





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