
VALVET PRESENTERAR

WRANGELSGATAN 26, HELSINGBORG



VALVET PRESENTERAR

WRANGELSGATAN 26

Genomgående våning med balkong

ALLMÄN INFORMATION

Byggnadstyp: Flerfamiljhus

Adress: Wrangelsgatan 26,
254 40 Helsingborg

Kommun: Helsingborg

Område: Tågaborg

Skattesats: 31.66

Våningsplan: 3 av 5.

Hiss: Hiss finns.

LÄGENHET

Lägenhetsnummer: 1014

Upplåtelseform: Lägenhet

Byggår: 1963

Storlek: 92 kvm. Enligt
bostadsrättsföreningen

Antal rum: 4

TV/Internet: Tele2

Nuvarande ägare: Diana Björklund

EKONOMI

Månadsavgift: 5 953 kr/mån. inkl. värme/
vatten/kabel-tv/fiber

Pris: Kontakta ansvarig mäklare.

Andel i föreningen: 3.273 %.

Andel av årsavgift: 3.5 %

Pantsättning: Pantsatt.

Indirekt nettoskultsättning: 1 083 705 kr.
Enl. årsredovisning 2024

DRIFTKOSTNAD

Driftkostnaderna är ca 950 kr/mån.
(elförbrukning och hemförsäkring)

FÖRENING

Förening: BRF Morgonstjärnan 11

Organisationsform: Bostadsrättsförening

Äkta/Oäkta förening: Äkta

Allmänt om föreningen: Föreningens
fastighet Morgonstjärnan 11 förvärvades
2013. Fastigheten inrymmer 29 st lägenheter
samt garage med 37 garageplatser.

Org. nr: 769626-4352

Antal lgh: 29

Energideklaration: Utförd

Energiklass: E

Energiprestanda: 146 kWh/m² gjord
2019-10-16.

Uppvärmning: Fjärrvärme

Föreningens ekonomi: Inga beslutade
avgiftsförändringar.

Övriga utrymmen: Källarförråd, tvättstuga
och cykelrum.

Renoveringar:

Tak 2015

Fönster 2017

Vattenstammar 2017

Inkommande vattenstammar 2018

Uteplats: Balkong i västerläge

Bilplats: Möjlighet till parkeringsplats i
garage 625 kr/mån

ERBJUDANDE OM

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

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





WRANGELSGATAN 26

Rymlig och smart planerad 4:a i en mycket välskött bostadsrättsförening med tillgång till garage i huset. Lägenheten är genomtänkt in i minsta detalj, vilket skapar ett trivsamt och funktionellt hem för hela familjen. Den är belägen på tredje våningen och bjuder på ett generöst ljusflöde, tre bra sovrum och ett luftigt vardagsrum med utgång till en stor balkong i soligt västerläge.

Här finns både ett fräscht badrum och en extra gästtoalett – perfekt för vardagslivet. Köket är stilrent renoverat med ljusa ytskikt, rostfria vitvaror och en elegant bänkskiva i granit. Matplatsen intill gör köket komplett. För den som önskar finns garageplats att hyra, bekvämt belägen i samma byggnad.

Tågaborg är ett attraktivt område som kombinerar närhet till natur och hav med stadens utbud av butiker, restauranger och skolor. Här bor du med allt du behöver inom räckhåll – från gröna parker till salta dopp, bara en kort promenad bort.

HALL

Klinkergolv, garderober samt klädkammare.

KÖK

Vit köksinredning (renoverad 2024) med bänkskiva i granitsten. Klinkergolv. Spishäll/ ugn (Bosch -10), ugn Kyl/frys (Bosch -10), diskmaskin (Bosch -22).

SOVRUM 1

Parkettgolv

SOVRUM 2

Parkettgolv

SOVRUM 3

Parkettgolv. Garderobsvägg.

VARDAGSRUM

Parkettgolv.

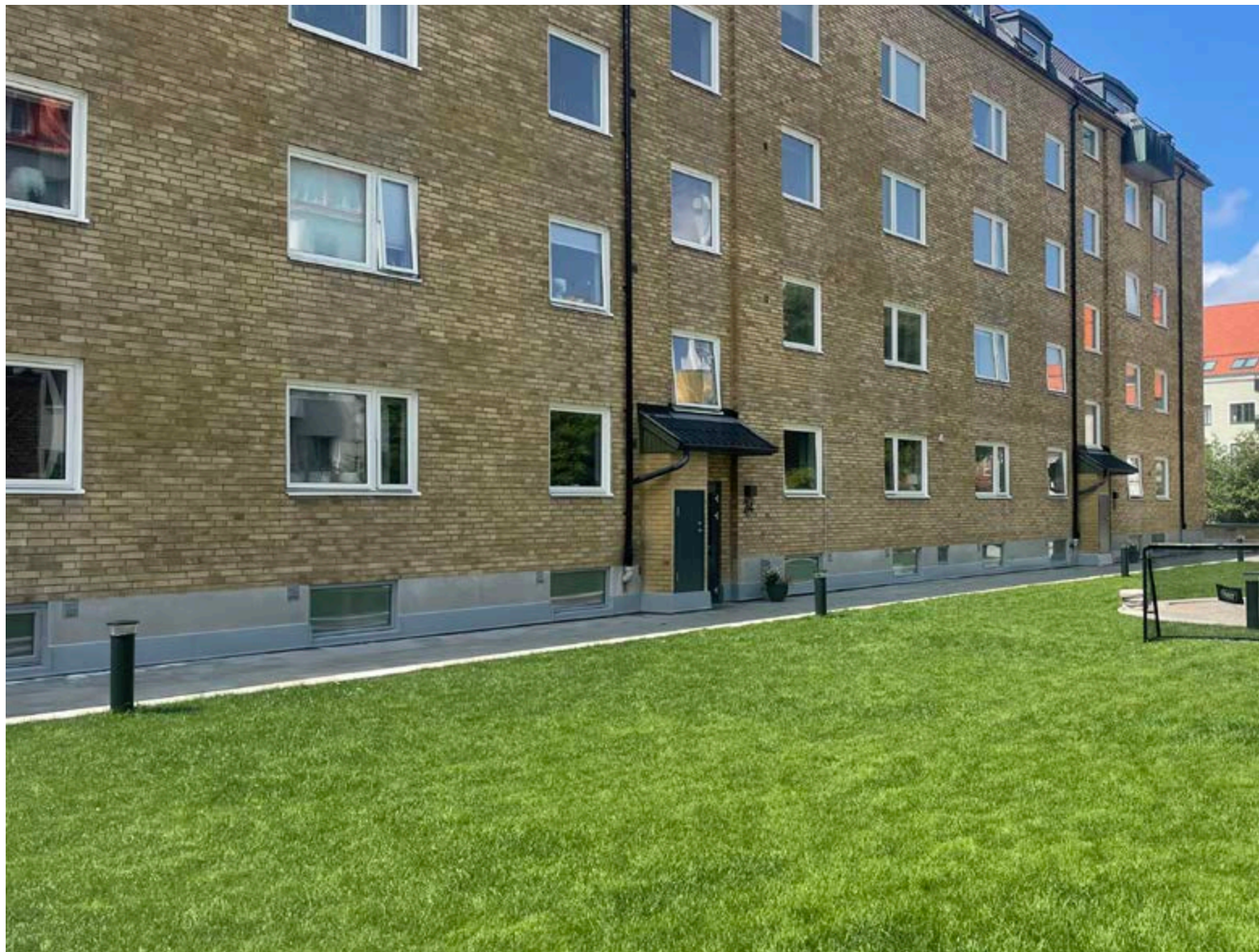
BADRUM

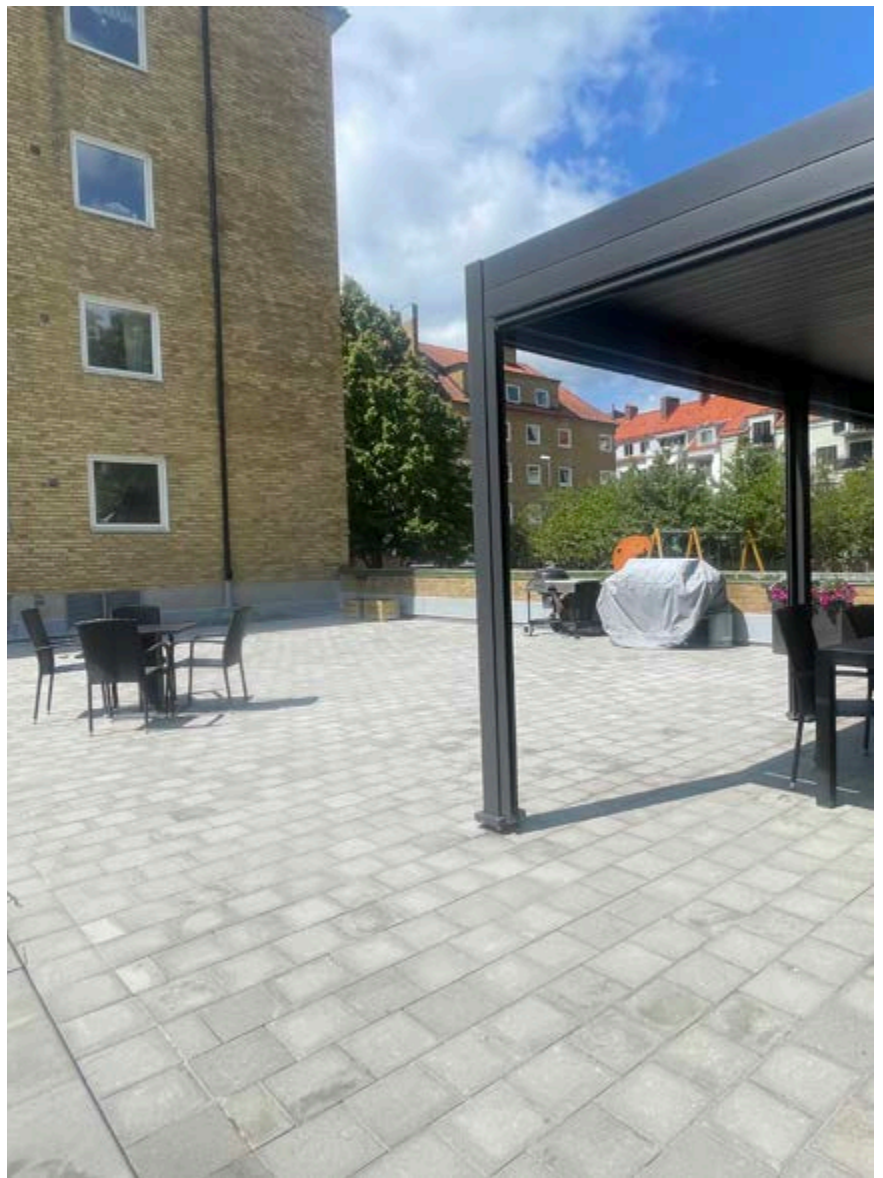
Kakel och klinker. Dusch, handfat med spegelskåp och wc.

TOALETT

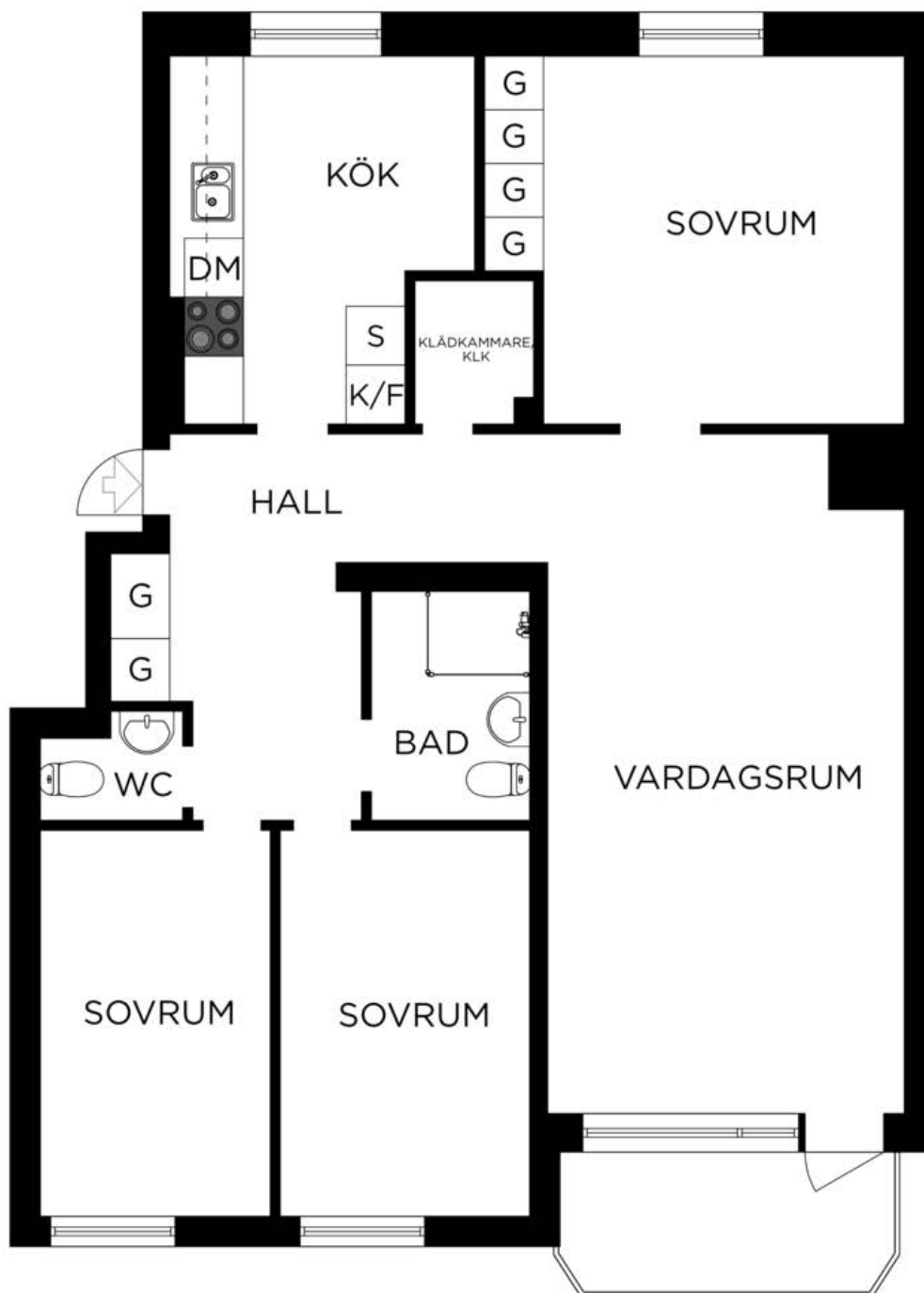
Klinkergolv och delvis kakel, handfat och wc.











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 mäklariet 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 ANSVARFÖRDELNINGEN

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, krypprunder 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 skorstenstock. 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 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 återropa 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 återropa 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