

Församlingsgatan 2





Charmig vindslägenhet med karaktär, rymd och plats!

Högst upp i sekelskiftesfastigheten hittar du denna generösa vindslägenhet om 103 kvm – en bostad med karaktär, rymd och ett fint ljusinsläpp från tre väderstreck. Här bor du med stadens puls runt hörnet och i den lågt belånade föreningen HSB Brf Gustav Adolf!

Fakta

ADRESS	Församlingsgatan 2
ANTAL RUM	3 rum
BOAREA	103 kvm

VÅNING	4
TOMT	5 828 kr*
UTGÅNGSPRIS	1 250 000 kr

* ink värme, vatten och bostadsrättstillägg.



Photo by DIAKRIT

Ansvarig mäklare



Edison Kuci

Reg Fastighetmäklare

Mob: 076-000 09 19

Mail: edison.kuci@husmanhagberg.se





Bostaden

Församlingsgatan 2

TYP

Lägenhet

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt

ANTAL RUM

3 rok

BOAREA

103 kvm

LÄGENHETSNUMMER

45

BYGGÅR

1920

PRIS

1 250 000 kr

ANTAL RUM

3 rum varav 2 sovrum

AREAKÄLLA

föreningens information

ANDEL I FÖRENINGEN

2,3137 %

ANDEL AV ÅRSavgiften

2,3137 %

EL

6 000 kr

SUMMA DRIFTSKOSTNAD

6 000 kr / år

KOMMENTAR

Elkostnaden beräknas på schablon och avser två personer i hushållet.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

22 725 kr Beräknas på 2023/2024 årsredovisning,
(Avser bostadsrättens indirekta andel i föreningens nettoskuldsättning.)

BYGGNADSTYP

Flerbostadshus

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme

VENTILATION

F

HISS

finns ej

ENERGIDEKLARATION

Utförd 2019-03-13

ENERGIKLASS

E

ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL

137 kWh/m² och år

ÖVRIGA BYGGNADER

Det finns två gemensamma tvättstugor, en vid ingång 4 och en ingång 8 på Södra Tvärgatan.
Föreningen har en fantastisk fin innergård, där medlemmarna kan grilla och umgås.



Interiör

Lägenheten fördelas på tre rum och kök med en planlösning som skapar tydliga ytor för både umgänge och avkoppling. Vardagsrummet är centralt placerat, med bra möblerbar yta och charmiga vinklar. Köket är stilrent och funktionellt med gott om förvaring och arbetsyta, perfekt för dig som gillar att laga mat. Här finns två rejäla sovrum, båda med plats för dubbelsäng och förvaring. Det större sovrummet har garderobsvägg, medan det andra enkelt kan möbleras som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Utöver detta finns extra yta i hallen som har använts som hemmagym och ateljé, en flexibel yta för den som önskar ett kontor eller hobbyyta.

Badrummet är ljust och i bra storlek, med fönster i vinkel som ger fint ljusinsläpp. I hallen finns även god förvaring, bland annat i en praktisk klädkammare. Bostaden är i genomgående gott skick med tidlösa ytskikt, charmiga takvinklar och känsla av rymd.

HALL

Förbi entrén välkomnas vi av den ljusa hallen som erbjuder goda avhängningsmöjligheter. Ett fönster i vinkel tillför rikligt med naturligt ljus.

VARDAGSRUM

I hjärtat av lägenheten finner vi det luftiga och generösa vardagsrummet. Här erbjuds ordentligt med utrymme för soffgrupp, fåtölj, tv-möblemang samt ett matbord för 6-8 personer. Tre fönsterpartier förser ordentligt med dagsljus.

KÖK

Det stilrena köket är av tidlös design med svarta skåp och ljus diskbänk av parkett. Golvet är belagd med naturlig trestavsparkett och väggarna är målade med grå nyans. Till den maskinella utrustningen inkluderas spis, ugn, kyl/frys och diskmaskin.

KONTORSDEL

Genom hallen har vi en arbetsyta som kan användas för hobbyintressen, träning eller som kontor. Genomgående parkettgolv i hall och vardagsrum ger en underbar kontrast.

SOVRUM

Sovrummen är väldisponerade och i bra storlekar som rymmer med enkelhet en dubbelsäng, nattduksbord och skrivbord. Sovrummen är belagda med genomgående ljus enstavsparkett tillsammans med vita väggar och flera fönsterpartier. Utanför sovrummet finns ordentligt med förvaring i form av en klädkammare samt garderober.

BADRUM

Det ljusa badrummet är av plastmatta i schackpjäs-design samt vita väggar tillsammans med ett större fönster i vinkel. Till nödvändigheter har vi duschkabin, wc, vask och kombinerad tvätt- och torkmaskin.



Föreningen

HSB:s Brf Gustav Adolf

NAMN

HSB:s Brf Gustav Adolf

ORGANISATIONSFORM

Bostadsrätt

ÄKTA/OÄKTA

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

ANTAL LÄGENHETER

54

VARAV HYRESLÄGENHETER

5

EKONOMI

Föreningen höjde avgiften med 3% 1/10-2024.

Året innan höjde föreningen avgiften med 3% 1/10-2023.

JURIDISK PERSON

Föreningen tillåter inte juridisk person

DELAT ÄGANDE

Ja

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Ja

FÖRSÄKRING

Byggnaderna är värdefullsförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

INFORMATION AVGIFT

I avgiften inkluderas värme- och vattenförbrukning samt bostadsrättstillägg.

OM FÖRENINGEN

Föreningen äger fastigheten Ryssland Västra 14 i vilket man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 54 bostadsrätter och 5 hyreslägenheter som ligger på Församlingsgatan 2-4, Södra Tvärgatan 2-8 samt Hantverkaregatan 29.

TV OCH BREDBAND

Fiber är indraget till fastigheten men inte till lägenheterna.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns två gemensamma tvättstugor, en vid ingång 4 och en ingång 8 på Södra Tvärgatan. Föreningen har en fantastisk fin innergård, där medlemmarna kan grilla och umgås.

PARKERING

Det finns avgiftsparkering i området. Kommunal parkering finns rakt framöver ingången på Södra Tvärgatan, kontakta kommunen för att hyra en plats.

RENOVERINGAR

Föreningen har genomfört spolningen hos alla 54 st lgh samt det obligatoriskt OVK. Stambyte eller relining planeras att genomföras om några år.

ÖVRIGT

Finns ingen hiss i fastigheten.





Välkommen till Söder!

Charmigt mångkulturellt område med närhet till allt. Här hittar man ett myller av restauranger o butiker från världens alla hörn. Här äter du frukost, lunch och fixar dina ärenden. Du bowlar, gör dig fin på någon av alla salonger, handlar, hämtar ut paket, ser en film på en av Sveriges modernaste biografen, fixar matinköpen eller njuter av en tre-rätters middag – inne eller ute efter säsong. Här finns även stadsbibliotek och badhus. Även närhet till Campus och Knutpunkten.

KOMMUNIKATION

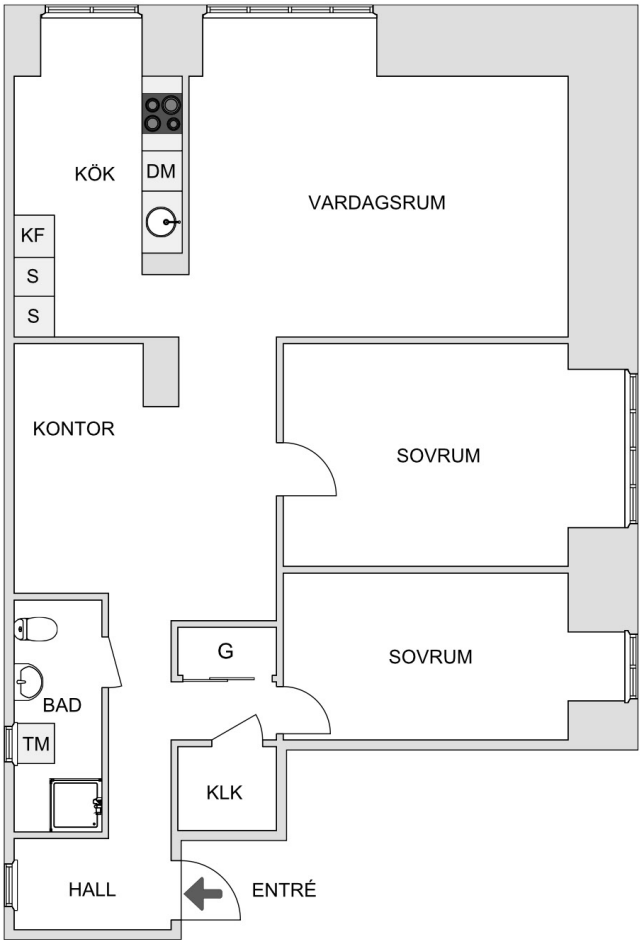
Knutpunkten ligger bara ett stenkast iväg och i princip alla busslinjer går genom söder.

PARKERING

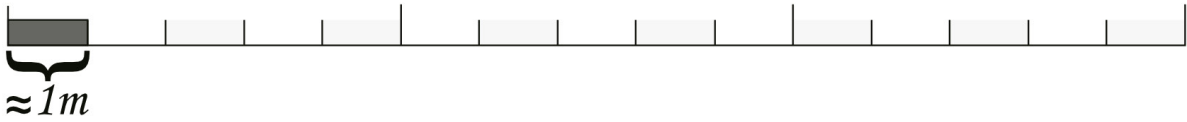
Avgiftsparkering finns i området. Parkeringshus med uthyrning förvaltas av kommunen och intresseanmälan görs genom kontakt.



Planritning



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



Viktig information till köpare. - Bostadsrätt.

Nedan redogörs i stora drag för hur försäljningen kommer att gå vidare efter genomförda visningar samt hur säljaren avser att genomföra sin försäljning.

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL

Enligt den konsumentskyddande lagstiftningen fastighetsmäklarlagen (2011:666) är fastighetsmäklarens uppgift att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Förmedlingsarbetet ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed. Alla fastighetsmäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).

OBJEKTSBESKRIVNING

Enligt fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en skriftlig beskrivning av bostaden som enligt lag ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter dels från säljaren, dels från offentliga register. En objektbeskrivning innehåller också viss allmän information.

Säljaren får alltid ta del av objektbeskrivningen och godkänna denna innan en försäljning påbörjas. Det är viktigt att påpeka att det är säljaren som i första hand är ansvarig för de uppgifter som finns med i objektbeskrivningen då de anses vara en del av överlåtelseavtalet. Fastighetsmäklaren kontrollerar bara säljarens uppgifter om det finns fog för att misstänka att dessa är felaktiga.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt hon eller han känner till. Utgångsläget är att säljaren inte kan göras ansvarig för fel eller brister som köpare borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning. Säljaren har i vissa situationer ändå ett ansvar att informera om fel och brister hon eller han känner till och borde förstå är av betydelse. Säljaren kan inte underlåta sig att upplysa om fel, brister eller avvikelser som är av väsentlig betydelse, d v s något som köparen borde kunna räkna med att ha blivit informerad om och som kan antas ha påverkat köpet.

Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

En bostadsrätt betraktas enligt lag som lös egendom. Ett köp av en bostadsrätt regleras därför av Köplagen (1990:938). Köplagens regler passar dock inte så bra för prövning av fel i bostadsrätt, därför tillämpas oftast motsvarande regler i Jordabalken, 4 kap. Utgångsläget är att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Det betyder att köparen inte i efterhand kan åberopa fel eller brister hon eller han antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Inte heller för fel och brister som ska kunna misstänkas med tanke på förutsättningar som finns med anledning av bostadsrättens ålder och skick. Det innebär att köparen efter köpet inte kan klaga på att t ex en äldre frys inte fungerar.

Undersökningsplikten är långtgående och det är mycket viktigt att köparen noggrant undersöker bostadsrätten före köp. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person. Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren för fel som fanns vid köptillfället och som inte gått att upptäcka vid en noggrann undersökning och/eller som köparen inte borde räknat med, med tanke på bostadsrättens skick och ålder.

Läs mer på husmanhagberg.se/undersokningsplikt/bostadsratt

FÖRENINGENS EKONOMI

Det är viktigt att köparen tar del av föreningens årsredovisning och annan tillgänglig information för att få en god uppfattning om föreningens ekonomi. Föreningens totala låneskuld, när befintliga lån sätts om, fastighetens renoveringsbehov m m kan vara faktorer som kan påverka ekonomin och således månadsavgiften i framtiden. Viktiga dokument och handlingar finns att tillgå i bostadspresentationen på husmanhagberg.se

BUDGIVNING

Är flera spekulanter intresserade av att köpa samma bostad tillämpas normalt sett en budgivning. En budgivning kan gå till på flera olika sätt och det finns enligt lag inga bestämda regler för hur den ska gå till. HusmanHagberg tillämpar öppen budgivning om säljaren uttryckligen inte har bestämt något annat tillvägagångssätt. Ingenting är klart och parterna är inte juridiskt bundna förrän ett köpeavtal är undertecknat. Köparen har när som helst rätt att dra tillbaka sitt bud och säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren inte behöver sälja till den med högsta budet utan bestämmer fritt om hon eller han vill sälja, till vem och till vilket pris. Säljaren kan även när som helst ändra formen för budgivningen eller helt avbryta den. I de fall det inkommer bud till

fastighetsmäklaren efter att budgivningen är avslutad men innan köpeavtal är signerade, är fastighetsmäklaren enligt lag skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om hon eller han vill avfärda eller anta budet. Fastighetsmäklaren ska enligt lag föra en budförteckning över alla bud, med kontaktuppgifter till budgivarna. Denna budförteckning lämnas endast till säljare och köpare i samband med tillträdet. Mer info om och hur en öppen budgivning går till finns på husmanhagberg.se/budgivning

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Fastighetsmäklaren erbjuder alltid en skriftlig kalkyl över köparens boendekostnader. Meddela din mäklare om du önskar en boendekostnadskalkyl.

KONTRAKTSSKRIVNING

Vid kontraktsskrivning träffas parterna vanligtvis på fastighetsmäklarens kontor. Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Oftast vill parterna skriva så fort som möjligt, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills överlåtelseavtal är påskrivet av båda parter.

HANDPENNING

Handpenning ska erläggas med vanligtvis 10% av köpeskillingen och betalas normalt senast fem arbetsdagar efter kontraktsskrivning. Handpenningen deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto, skilt från fastighetsmäklarens övriga tillgångar, till dess att alla villkor i avtalet är uppfyllda. Köpet är fullbordat först när bostadsrättsföreningen har beviljat köparen medlemskap i föreningen. I samband med medlemsansökan tar föreningen en kreditupplysning på köparen.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT/PANTSÄTTNINGSAVGIFT

De flesta bostadsrättsföreningar debiterar en överlåtelseavgift som får uppgå till max 2,5% av ett prisbasbelopp och en pantsättningsavgift som får uppgå till max 1% av ett prisbasbelopp per lån.

TILLTRÄDE

Vid tillträdet, då slutbetalning sker, träffas säljare och köpare på fastighetsmäklarens kontor eller hos köparens bank. Fastighetsmäklaren skickar i god tid innan ut en avräkning mellan parterna där det framgår vad som betalats och vad som kvarstår att betala. Här regleras också ev. övriga löpande kostnader, normalt sett endast månadsavgiften. Vid tillträdet överlämnar också fastighetsmäklaren en journal över de arbetsuppgifter som är utförda under förmedlingen.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN

Det är säljaren som ansvarar för väsentliga fel eller brister i bostadsrätten upp till två år efter tillträdet (se "Köparens undersökningsplikt" ovan). Om köparen vill framställa krav mot säljaren gällande fel i bostadsrätten, ska detta göras inom skälig tid efter det att köparen upptäckt, eller borde ha upptäckt felet.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Fastighetsmäklaren kan i vissa fall erbjuda administrationsersättning från leverantörer och samarbetspartners. Ev. administrationsersättningar presenteras i det separata dokumentet "Sidotjänster".

KUNDVÄGLEDARE

Frågor gällande en specifik bostadsaffär besvaras i första hand av ansvarig fastighetsmäklare. Vid ytterligare information eller vid frågor kring fastighetsmäklartjänsten hänvisar vi till Mäklarsamfundets Kundvägledare. Kontaktuppgifter finns på husmanhagberg.se/kundvagledare

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

HusmanHagberg behandlar de personuppgifter som lämnas till fastighetsmäklare eller annan person ansluten till HusmanHagberg i enlighet med Dataskyddsförordningen (GDPR). Läs mer på husmanhagberg.se/gdpr



Boka värdering med oss
på maklarbokningen.se

HUSMANHAGBERG HELSINGBORG
Stortorget 16 Helsingborg
Tel: 042-22 51 00
Mail: helsingborg@husmanhagberg.se
husmanhagberg.se/helsingborg

 **HusmanHagberg®**