

Larmvägen 14





Fin 5:a på markplan med utedörr och uteplats!

Vi har nu äran att presentera en unik möjlighet att förvärva föreningens största lägenhet på markplan. Varmt välkommen till Larmvägen 14 i välskötta HSB Brf Fredriksdal - en lägenhet som checkar av många boxar!

Fakta

ADRESS	Larmvägen 14
ANTAL RUM	5 rum
BOAREA	114,5 kvm

VÅNING	1
TOMT	8 678 kr*
UTGÅNGSPRIS	1 595 000 kr

* ink: värme, vatten, tv-kanaler grundutbud via Tele2 samt bostadsrättstillägg.



Ansvarig mäklare



Edison Kuci

Reg Fastighetmäklare

Mob: 076-000 09 19

Mail: edison.kuci@husmanhagberg.se





Bostaden

Larmvägen 14

TYP

Lägenhet

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt

LÄGENHETSNUMMER

0171

ANTAL RUM

5 rum varav 3 - 4 sovrum

AREAKÄLLA

föreningens information

ANDEL I FÖRENINGEN

0,57496 %

ANDEL AV ÅRSAGIFTEN

0,57496 %

EL

7 200 kr

SUMMA DRIFTSKOSTNAD

7 200 kr / år

BERÄKNAT ANTAL PERSONER

2

KOMMENTAR

Elkostnaden beräknas i schablon och avser två personer i hushållet.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

402 451 kr Baseras på 2023/2024 årsredovisning.
(Avser bostadsrättens indirekta andel i föreningens nettoskuldsättning.)

BYGGNADSTYP

Flerbostadshus

BYGGNADSÅR

1965

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme

VENTILATION

Mekanisk (endast frånluft)

HISS

finns ej

ENERGIDEKLARATION

Utförd 2018-02-28

ENERGIKLASS

F

ENERGIPRESTANDA PRIMÄRENERGITAL

151 kWh/m² och år

TV & BREDBAND

Fiber installerat i samtliga lägenheter. Tv-kanaler grundutbud via Tele2 ingår.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd, cykelförråd, tvättstuga, grovtvättstuga och soprum. Medlemmarna har möjlighet att hyra övernattningslägenhet och festlokal.

FÖNSTER

3-glas





Interiör

HALL

Vinylgolv grå och vit struktur tapet. Platsbyggda garderober längs hall med vanliga luckor och skjutpartier.

GÄST-WC

Helkaklat med grå klinker på golv och vit/grå kakel på vägg. Inkluderar wc, vask och spegel.

BADRUM

Helkaklat badrum med kakel i beige nyans och klinker i sand-kulör. Badrummet renoverades 2011 som en del av föreningens stambyte. Till badrummet inkluderas duschhörna, vask med kommod, handdukstork, badrumsskåp, spegelskåp, wc och tvättmaskin.

ARBETSRUM

Intill hallen står bostadens första rum som idag används som arbetsrum. Vinylgolv och vit tapet i struktur. Stort fönster mot innergård.

HALL/TAMBUR

Genom hall når vi bostadens tambur som förenar stora delar av lägenheten. Vinylgolv och beige tapet i struktur på vägg. Åtkomst till en rymlig klädkammare med hyllor.

SOVRUM MASTER

Rymligt sovrum med vinylgolv och strukturtapet i vit och grön färg. Stort fönster mot parkering.

SOVRUM 3 & 4

Två sovrum med öppen yta emellan. Möjlighet finns att skärma av och nyttja som två separata rum. Vinylgolv och tapet i struktur vit och beige kulör. Fönster mot parkering och mot uteplats.

KÖK

Kök från Blum (2018) med vita skåp och luckor, grå mosaik stänkskydd och bänkskiva av rostfritt stål. Intill köket finns även ett större köksö med vita skåp, luckor och bänkskiva av grå laminat. Till köket inkluderas: spisplatta, ugn, fläkt (2025), kyl & frys (Electrolux, 2024), diskmaskin. 3 stora fönster mot innergården. Plats finns för ett större matbord. Vinylgolv och vit struktur tapet.

VARDAGSRUM

3-stavsparkett på golv och vit tapet i struktur på vägg. Bra utrymme för soffgrupp, fåtöljer och även ett matbord. 3 stor fönster mot innergård inbringar rikligt med naturligt ljus. Direkt åtkomst till bostadens uterum.

UTERUM & UTEPLATS

Uterum byggd 2024, utrustad med el. Står på trädäck och är inhängnad. Trädäcket utgör uteplatsen och yta finns för odling och grill. Soligt syd-läge.



Föreningen

HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg

NAMN
HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg

ORGANISATIONSFORM
Bostadsrätt

ÄKTA/OÄKTA
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

ANTAL LÄGENHETER
232

ANTAL LOKALER I FÖRENINGEN
7

EKONOMI
Senaste avgiftshöjning var hösten 2024 med 6%. Kommande höjningar är ännu inte beslutade.

JURIDISK PERSON
Föreningen tillåter inte juridisk person

DELAT ÄGANDE
Ja

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Ja

FÖRSÄKRING
Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

INFORMATION AVGIFT
I avgiften ingår: värme, vatten, basutbud av tv-kanaler via Tele2 samt bostadsrättstillägg via Länsförsäkringar.

OM FÖRENINGEN
Bostadsrättsföreningen bildades 1962. Föreningen äger fastigheten Fronten 1 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler samt garage- och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Larmvägen 2-18. Första inflyttning skedde 1965.

I föreningen finns även några mindre förrådslokaler för uthyrning.

TV OCH BREDBAND
Fiber finns indraget i alla lägenheter. Basutbud av tv-kanaler via Tele2 ingår.

GEMENSAMMA UTRYMMEN
Förråd, cykelförråd, tvättstuga, grov tvättstuga och soprum. Medlemmarna har möjlighet att hyra övernattningslägenhet och festlokal.

PARKERING
Föreningen har 130 garageplatser samt 63 parkeringsplatser. Garage 275 kr/månad och parkeringsplatser 165 kr / månad. Det finns även laddstolpar, handikapparkering och gästparkering. Kösystem tillämpas.

RENOVERINGAR
De senaste åren har föreningen bland annat installerat säkerhetsdörrar (2015), genomfört stambyte med badrumsrenovering (2011) och inglasning av balkonger (2024).





Välkommen till Fredriksdal!

Området Fredriksdal ligger cirka två kilometer öster om Helsingborg centrum. Här bor du omgiven av grönska, stora grönområden och rejäla lekplatser.

Här är det nära till det mesta. I öster gränsar bostadsområdet mot Brytstugans koloniområde. I områdets sydvästra del ligger härliga Fredriksdalsparken med friluftsteater, museum och trädgårdar. Olympiaområdets idrottsanläggningar med motionsslingor och inomhushallar finns på mindre än en kvarts promenadavstånd och det är cykelavstånd till Filbornabadet.

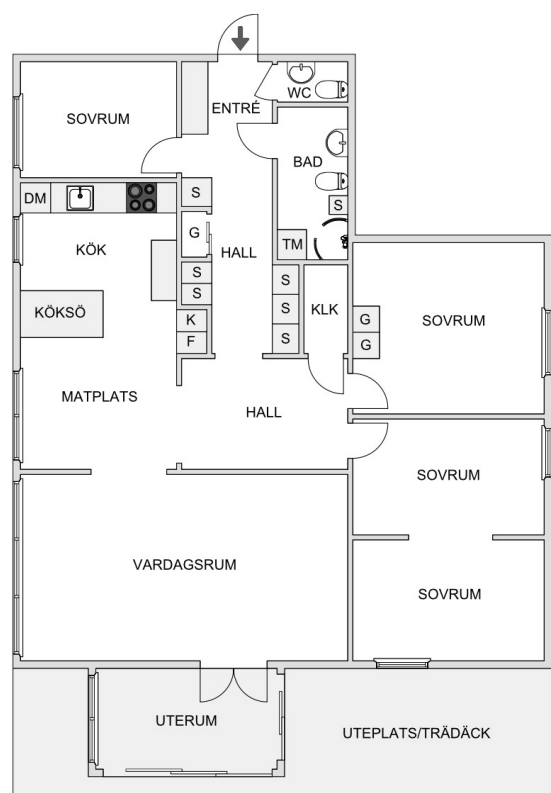
Till Drottninghög centrum är det bekvämt gång- eller cykelavstånd. I centrumet finns allt du behöver i vardagen, som matbutik, bageri, restauranger, bibliotek, vårdcentral och mycket mer. I närheten av Fredriksdal finns även större livsmedelsbutiker som ICA-Maxi stormarknad, Citygross, Lidl med mera.

KOMMUNIKATION

Kommunikationerna till och från Fredriksdal är goda och bussen in till Helsingborg centrum tar endast cirka 10 minuter. Buss nr 7 trafikerar området.



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 erhålla 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®**