

3 ROK I KARLSHAMNS INNERSTAD

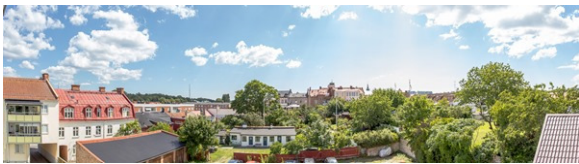
Fräsch 3:a i centrala Karlshamn!

Välkommen till Vinkelgatan 26A och detta trevliga boende i centrala Karlshamn!

Lägenheten om 76 kvm har ett fantastiskt läge på 3:e våningen, skyddat från insyn och med en vacker vy över Karlshams innergårdar.

Renoveringar har skett fortlöpande, bland annat i form utav nytt innertak i samtliga rum, nytt parkettgolv i större delen av lägenheten, ett renoverat och ombyggt kök samt ett helkaklat och ombyggt badrum (stambyte har skett) med tvättmaskin. Övriga ytskikt är fräscha och välbevarade.

Observera den härliga och inglasade balkongen som är rymlig och i söderläge!



Bostadsrättslägenhet, lgh nr 21

Vinkelgatan 26A, Lgh 1202, 374 38 Karlshamn.
Våningsplan 3 av 3. Hiss finns ej. Trappuppgången har en kommunal trappstol. Tillgång till denna ges från kommunen vid bedömt behov.. Belägen i Karlshamn kommun, Karlshamn församling.
Skattesats 34,66.

Storlek

3 rum och kök. Boarea ca 76 m².
Areauppgifter enligt säljaren och bostadsrättsföreningen.

Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljhus. Byggnadsår: 1949.
Renoveringsår: Fortløpande. Utöver de löpande renoveringar som nämns i objektbeskrivningen, har säljaren låtit utföra följande:
-12: Nya innertak i hela lägenheten, ny dusch med vikbara

dörrar samt ny tvättmaskin.

-14: Nya tätningslister i alla fönster.

Alla persienner i lägenheten är genomgångna och fungerar.

Uppvärmning: Fjärrvärme. Fönster: Isolerglasfönster.

Ventilation: Självdrag.

Planlösning

Vi möts av hallen.

Den rymliga hallen leder till alla rum. Där finns också en praktisk klädkammare/städskåp.

Golvet är ekparkett i original och väggarna är tapetserade (-09).

Till höger om hallen ligger köket.

Detta ljusa och rymliga kök renoverades -08, då delar av köksstommen byttes ut till en ny från IKEA. De skåp och luckor som man behöll från originalstommen lämnades in för omlackring och försågs med nya beslag. Till den vita köksinredningen har man valt en arbetsbänk i bok.

Utrustningen är spis (Regina Duchesse, ca -04), kombinerad kyl och frys (Cylinda, -08) samt fläkt (Cylinda, -12).

I samband med renoveringen gjordes matplatsen betydligt större, som numera rymmer större matslasmöblemang för den som önskar.

Golvet är ekparkett och väggarna är klädda i målad tapet samt kaklade ovanför arbetsbänken (-08).

Efter köket ligger sovrum 1 av 2, som idag används som gästrum/kontor.

I likhet med köket, vetrer även detta fönster mot Rackarbacken.

Golvet är ekparkett och väggarna är tapetserade (-12/-08).

Rakt fram fram i hallen ligger badrummet.

Detta stambyttes och helkaklades i ljusa nyanser -05.

I samband med renoveringen valde man att bygga ut badrummet genom att ta bort en tidigare garderob. Resultatet är rymligt och praktiskt!

Utrustningen är toalettstol, tvättställ, spegelskåp med belysning, handdukstork, golvvärme, takdusch med vikbara duschdörrar (-12) samt en tvättmaskin (-12, Electrolux).

Till vänster om hallen ligger vardagsrummet.

Detta trevliga rum, som även nås via sovrum 2 och leder i sin tur ut till balkongen.

Golvet är ekparkett i original och väggarna är tapetserade (-14).

Vägg i vägg med vardagsrummet ligger sovrum 2.

Planlösning forts

Rummet har fönster som vetter mot gården och är rymligt.

Dagens ägare har valt att montera en svart IKEA-garderob (2+1 skåp) som medföljer köpet, om köparen så önskar. Golvet är ekparkett (-09) och väggarna är målade tapet.

TV- och Internetanslutning

TV: TV-leverantör: Sappa (www.sappa.se). I månadsavgiften ingår ett paket om 17 st kanaler. Vänligen kontakta mäklaren för info om vilka kanaler som innefattas.

Box med tillhörande kort ingår i lägenheten.

Internet: Bredband via fibernät (fatsighetsnär är cat6-kabel), Karlshamns Energi. Valbara leverantörer via Karlshamnssporten (www.karlshamnssporten.net).

Balkong/Uteplats

Via vardagsrummet nås den härliga balkongen som erbjuder sol större delen av dagen! Den rymliga balkongen har en magnifik utsikt över Karlshamns innergårdar!

Mark ej ansluten till bostadsrätten.

Bilplats

2 parkeringsplatser. Till parkeringsplatsen är det separat kö.

På gården finns möjlighet att hyra parkeirngsplats av en privat fastighetsägare.

Övriga utrymmen

I källaren finns det förråd och matkällarförråd. Där utöver finns cykelrum som leder till gården. I källaren finns också tvättstuga med tillhörande tork- och mangelrum.

Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en mattvätt samt en torktumlare.

Utöver detta finns även diverse bekvämligheter så som en välutrustad träningslokal, en bastu- och relaxavdelning, ett hobbyrum samt ett hyrbart gästrum. Gästrummet, som innefattar en egen fräsch toalett samt tillgång till duschmöjligheter i relaxavdelningen, går att hyra av lägenhetsinnehavare för 100 kr/natt.

Ekonomi, månadsavg

Pris 575 000 kr eller enligt ök.

Avgift 4 545 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten,

Kabel-TV via "Sappa" och där 17 kanaler ingår.

Månadsavgiften kommer att höjas till 4 588 kr den 1/9-2014.

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1 111 kr som betalas av säljaren. Pantsättningsavgift uppgår till 444 kr.

Övrig driftkostnad är ca 396 kr/mån och fördelas enligt följande: försäkring 96 kr och hushållsström 300 kr.

Försäkring: Hemförsäkring 63 kr samt Bostadsrättstillägg 33 kr.

Inre reparationsfond är 1 792 kr.

Andel i föreningen är 5,12071% och andel av årsavgiften är 5,06935%.

Bostadsrätten är pantsatt, kontrollerad 2014-07-22.

Energideklaration

Energiprestanda 154 kWh/m² år.

Bostadsrättsförening

Riksbyggen, Karlshamnshus nr 3, www.riksbyggen.se. I föreningen finns 21 st lägenheter.

Allmänt om föreningen: Föreningen äger fatsigheten Sölvesborgshus 23 i Karlshamns kommun med därpå uppförda 1 st byggnad (1949), med adress Regeringsgatan 115 och Vinkelgatan 26.

Föreningens ekonomi: Föreningens soliditet är 2 % och likviditeten är 58 %.

Kommande avgiftsförändringar: Den 1/9-14 kommer avgiften att höjas från 4545 kr/mån till 4588 kr/mån.

Gjorda renoveringar: Utöver löpande underhåll har följande större renoveringar utförts:

-88: Fönsterbyte

-94: Byte av entrédörrar

-05: Stambyte och badrumsrenovering

-09: Byte av låscylindrar (minimum 5 st nycklar)

-10/-11: Byte av balkongplattor samt balkonginglasning

-11/-12: Byggt miljöhus samt iordningställande av mark

-12: Byte av värmeväxlare samt stam- och termostatventiler

Okänt årtal: Elsanering samt lägenhetsdörrar.

Försäkring: Fatsigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Ordförande: Fredrik Broberg

Bostadsrättsförsäkring

Bostadsrättsförsäkring finns i Folksam.

Gårdsplats/innergård

Trevlig gemnesam innergård medstensatt uteplats.

Städning

Föreningen tillämpar källsortering. Miljöhus finns på innergården.

Övrigt

Tillträde efter överenskommelse.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Erbjudande boendekalkyl

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

Ansvarig fastighetsmäklare



Sofie Magnusson,
tel 0454-390 55, mobil 0709-91 81 53.
E-post: sofie@carlshamnsmaklarna.se

Kontakta oss för boendekalkyl och ytterligare information. Var vänlig och respektera säljarens önskemål om att boka tid med oss för visning.