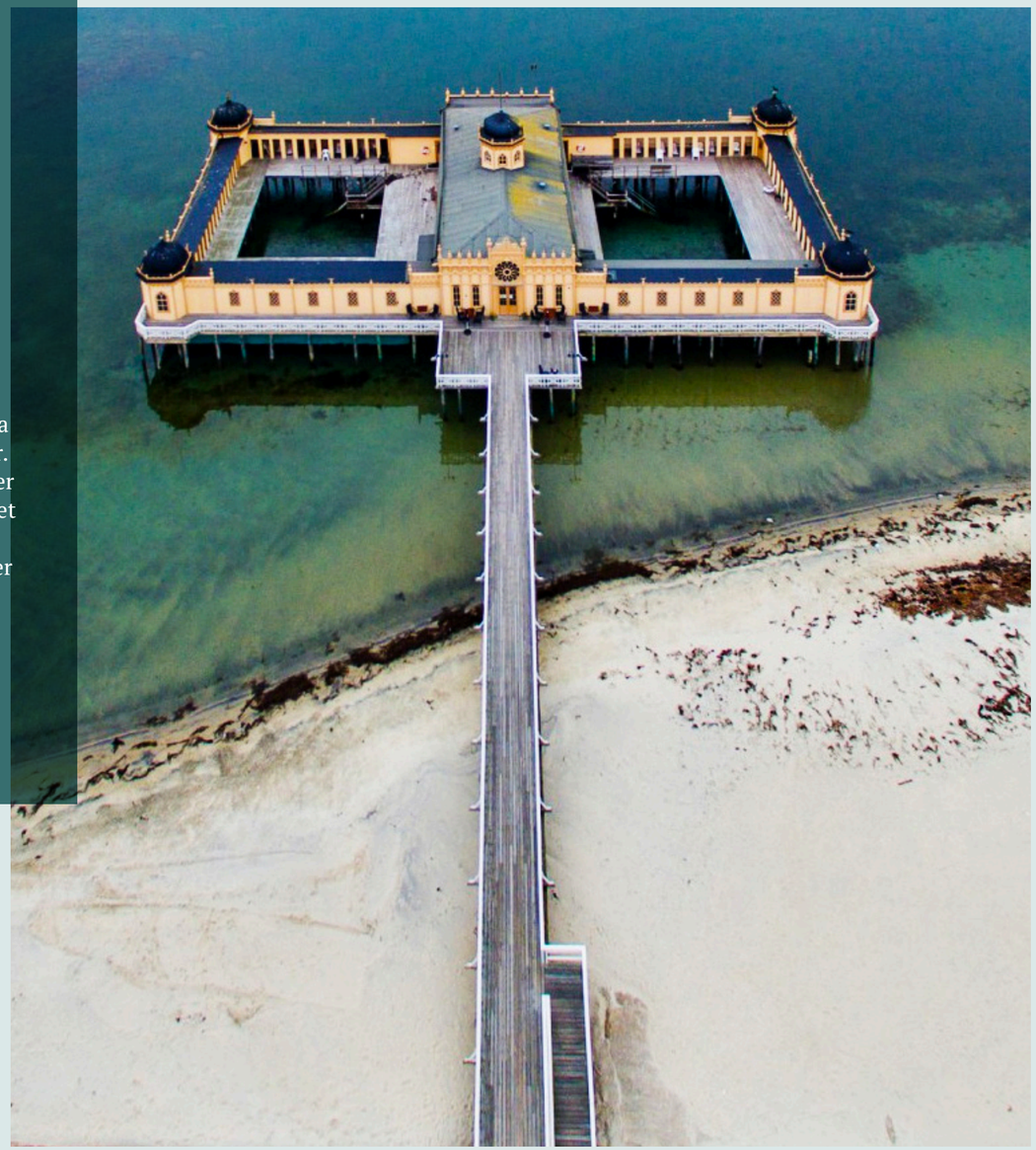
ANDERSSON & KELLER

ROSENFREDSGATAN 2 I VARBERG

Exklusivt. Centralt. Unikt.

Känn livet vid havet

Strosa runt i torghandeln på onsdagar och lördagar. Ta ett spontant dopp längs Strandpromenaden alla dagar. Eller en spa-behandling i Sveriges kurortsstad nummer ett. Ta en kort promenad till centralstationen och tåget till Köpenhamn, Malmö eller Göteborg. Spänn fast surfbrädan på cykeln och rulla bort till Apelviken. Eller slå dig ner på Brittas, Johns, Olles eller Majas för en afterwork med sand mellan tårna. Köp färsk fisk och skaldjur i Träslövsläge eller nybakat surdegsbröd på Kustbageriet i hamnen. Ät middag på stranden. Bli beroende av endorfinskapande kallbad året runt. Välkommen till livet vid havet.



Välkommen till Rosenfredsgatan

Snett över Rosenfredsgatan från de nya lägenheterna, ligger den gamla vackra Rosenfredsskolan. Flera av lägenheterna har utsikt mot den pampiga gamla byggnaden som idag bl a inhyser Kulturskolans verksamhet.

Unika bostadsrätter i anrika kvarter

Några hundra meter från Varbergs centrum ligger Södra Villastaden med magnifika hus från 1910-talet. De flesta villorna är helt unika i sitt slag jämfört med den arkitektur som finns i övrig bebyggelse i staden.

Det är få förunnat att bo här, men nu finns det ett minst sagt unikt tillfälle att kunna flytta in i detta pampiga kvarter, med närhet till stadens puls och Strandpromenadens storslagna lugn.

Andersson & Keller uppför 6 st bostadsrättslägenheter, 4 st treor på 105-109 kvm samt 2 st 2:or på 60 kvm, med genomgående hög standard i hela huset och där varje lägenhet andas kvalitet och har sin unika fördel i form av antingen en härlig uteplats i markplan, magisk havsutsikt eller balkong med underbar vy över Rosenfredskolan. Du väljer din favorit.

Köket på bilden innehåller tillval i form av köksö och inbyggd kyl och frys.

Granne med salta vindar och magiska solnedgångar

Varberg är en fantastisk stad och kommun att leva i. Här bor vi verkligen granne med havet, pinas av salta vindar, njuter av svallande vågor, varma tångbad och nyfångad fisk. Det är speciellt att leva med havet som en naturlig del av sitt liv, man blir lätt beroende. Av Kallbadhusets magi, surfingens anpassning till havet och vindarna, alla svordomar över motvind och hyllningen till de fantastiska solnedgångarna och den stora himlen. Har man en gång bott vid havet är det svårt att flytta. Nu har du chansen.

1910-talet möter 2020

Ska man bygga ett hus i Varbergs mest klassiska villastadsdel ställer det krav på arkitekturen. Huset på Rosenfredsgatan 2 är ritat av Andersson & Keller, som tagit stor hänsyn till områdets karaktär och stil. Huset har tydliga drag av 1910-talets villaestetik och rymmer platsbyggd inredning på samma sätt som dåtidens exklusivare hus. Villan på Rosenfredsgatan 2 är byggd för att finnas kvar länge och göra ett redan vackert villakvarter ännu lite finare.

Köket på bilden innehåller tillval i form av köksö och inbyggd kyl och frys.

Platsbyggd kvalitet

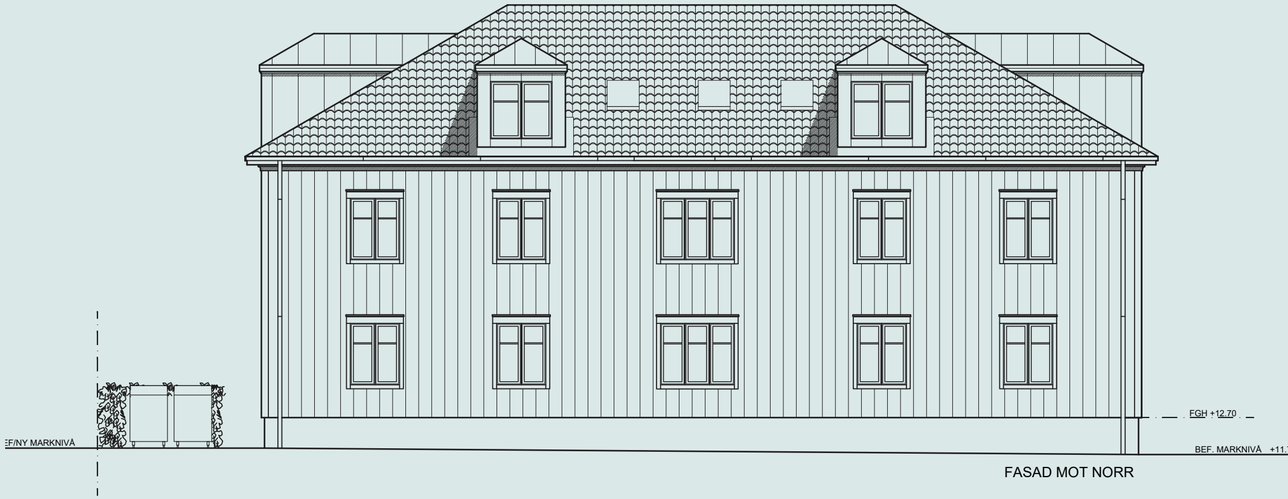
Alla lägenheter innehåller kök och platsbyggd inredning från den lokala leverantören Himlekök. Massiva material och de höga golvsocklarna gör att det här upplevs som ett exklusivt boende som verkligen lever upp till bilden som de omgivande pampiga villorna förmedlar. Det här är ett unikt tillfälle att få möjlighet att flytta in i ett hus i verklig klassisk stil i ett väldigt speciellt område i Varbergs historia.

Vinklar, vrår och härliga material

Känslan av en klassisk 1910-talsvilla möter verkligen nutiden i det här huset. Klassiska platsbyggda lösningar kompletterade med massiva material som kalksten, marmorerade klinkers och enstavsträgolv ger en härligt varm och välkomnande känsla och bidrar till ett hem som kan åldras med livet. Här är det lätt att hitta ett hörn för favoritfåtöljen samtidigt som öppna ytor gör lägenheterna praktiska.

Fasader

FASAD MOT SÖDER

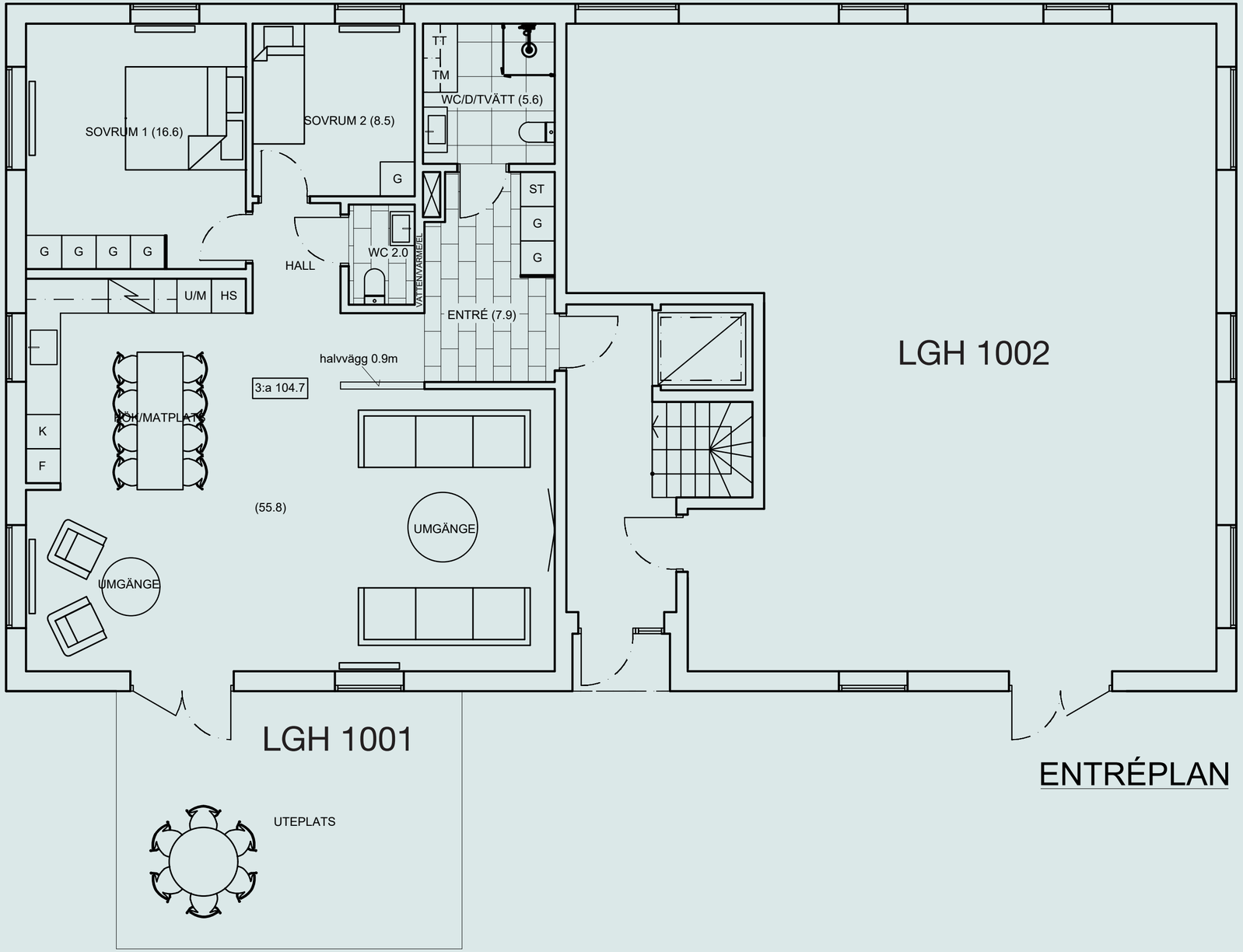


FASAD MOT NORR

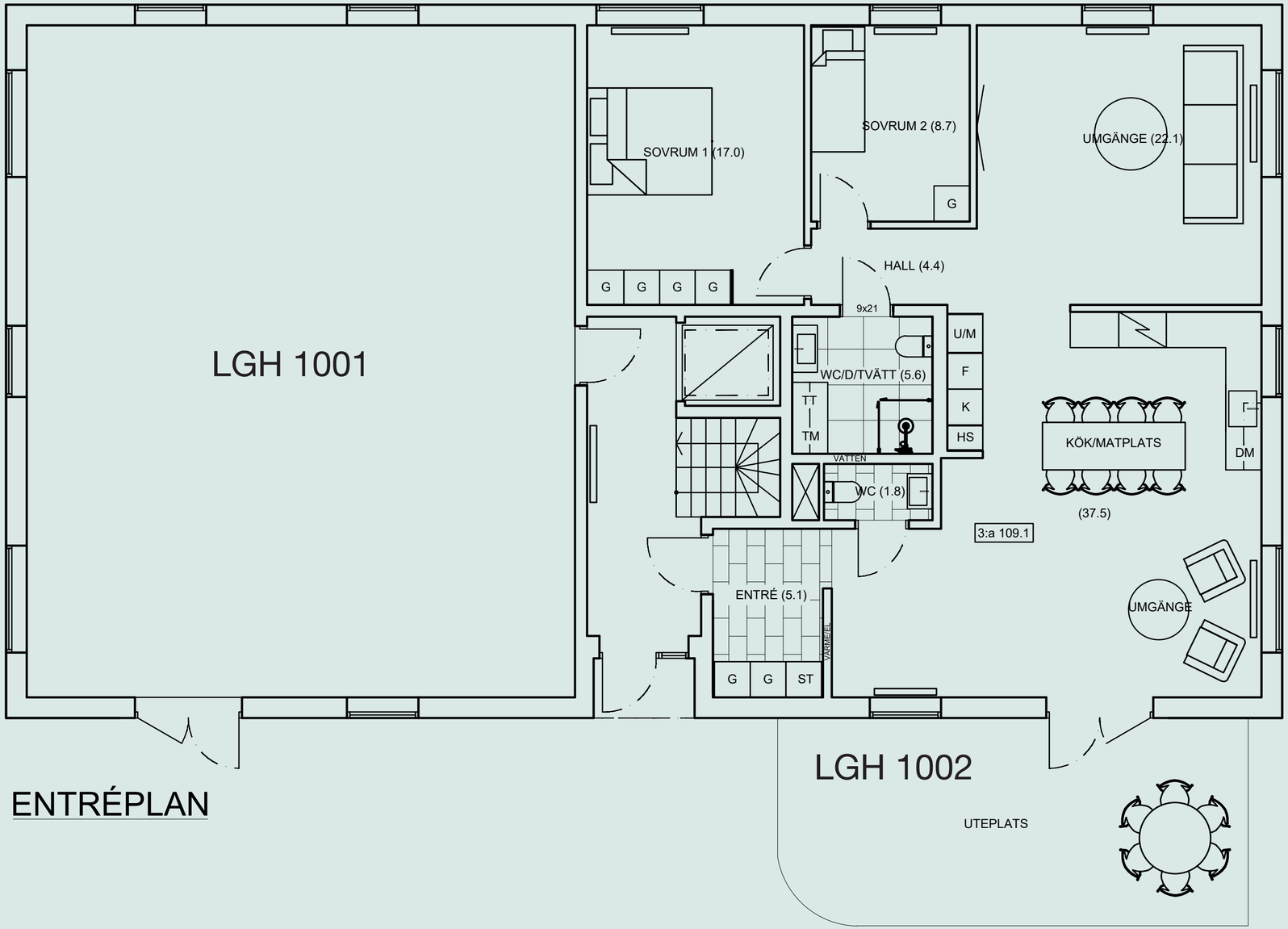
FASAD MOT ÖSTER

FASAD MOT VÄSTER

Planritning lägenhet 1001, entréplan

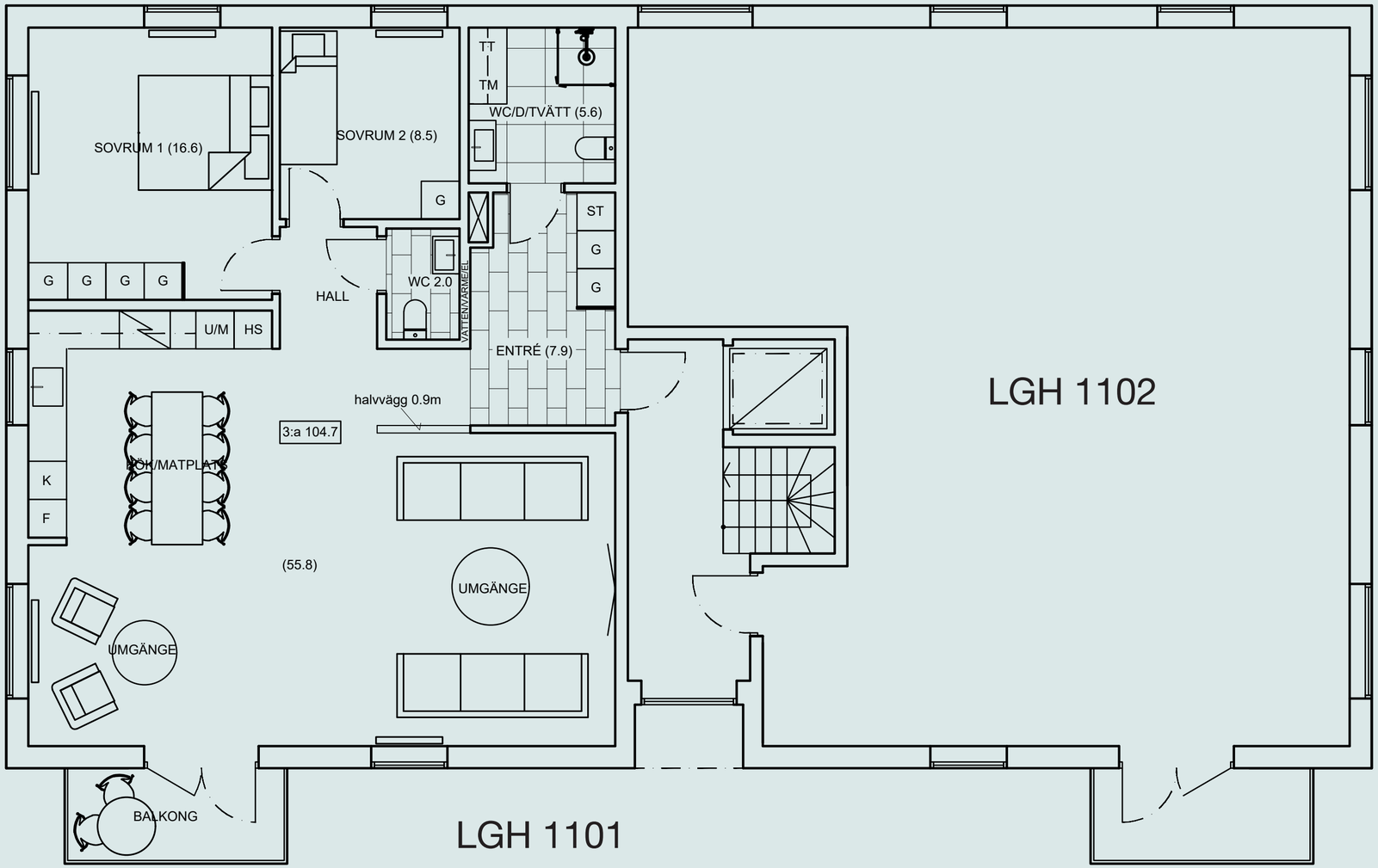


Planritning lägenhet 1002, entréplan

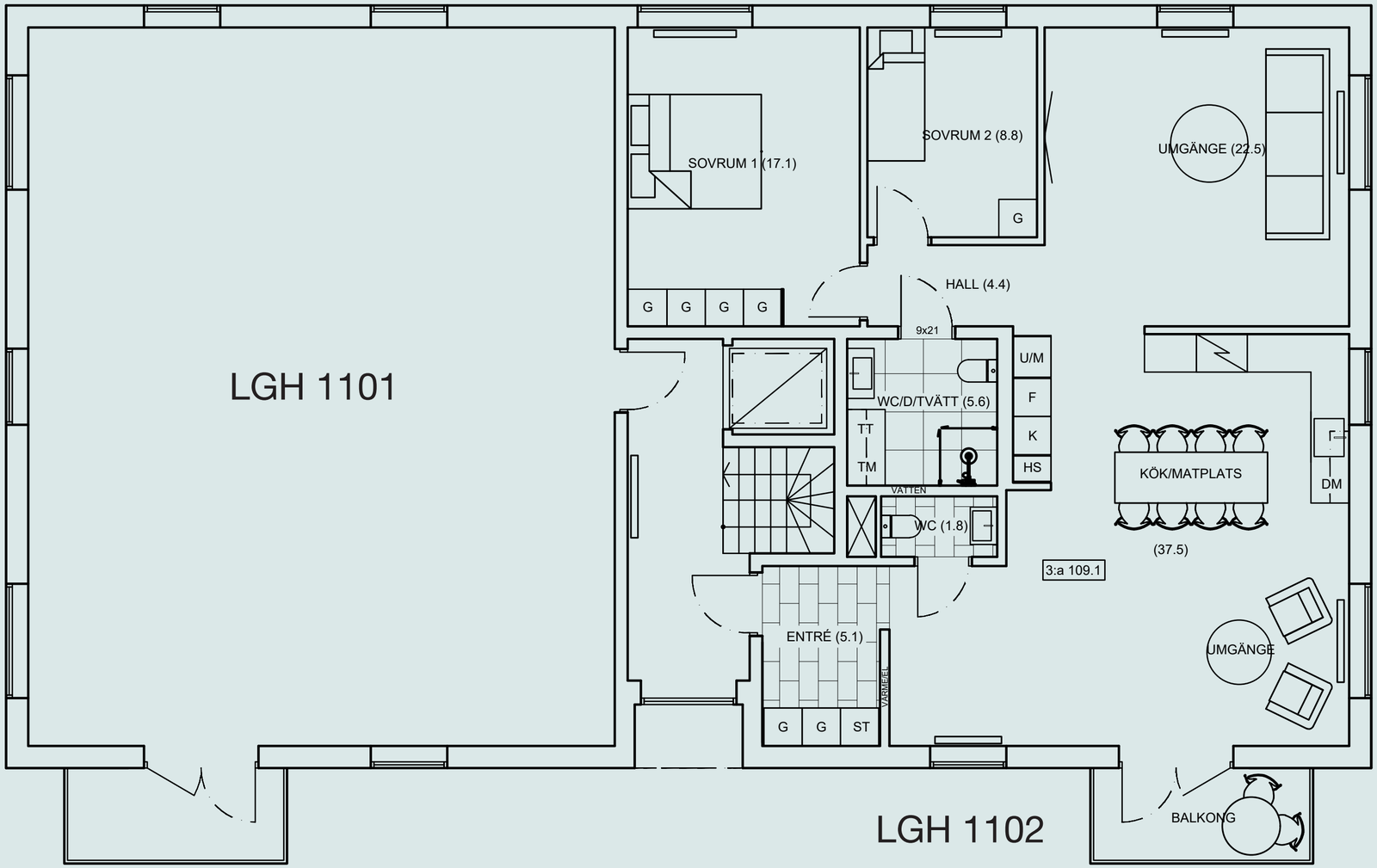


ENTRÉPLAN

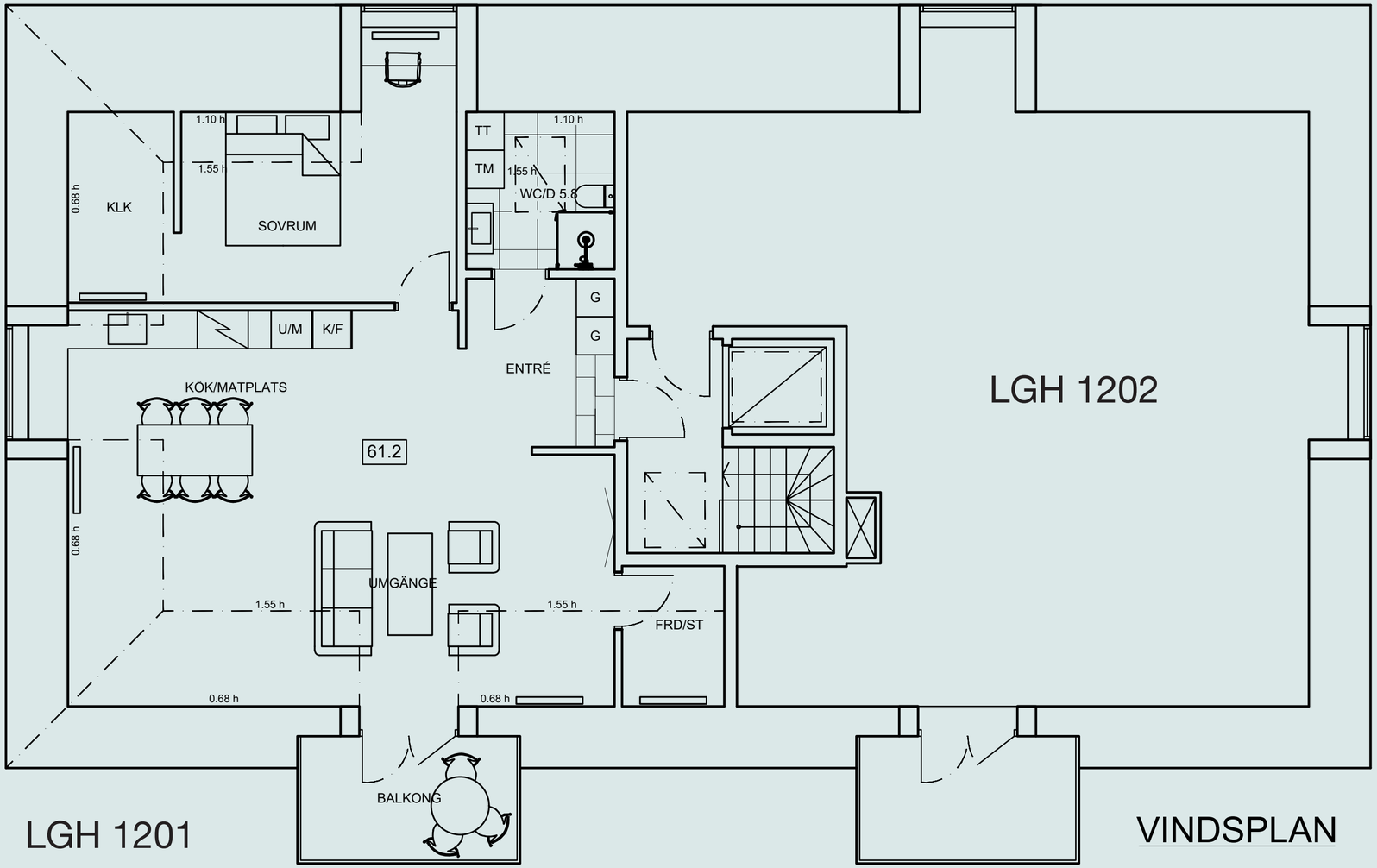
Planritning lägenhet 1101, plan 2



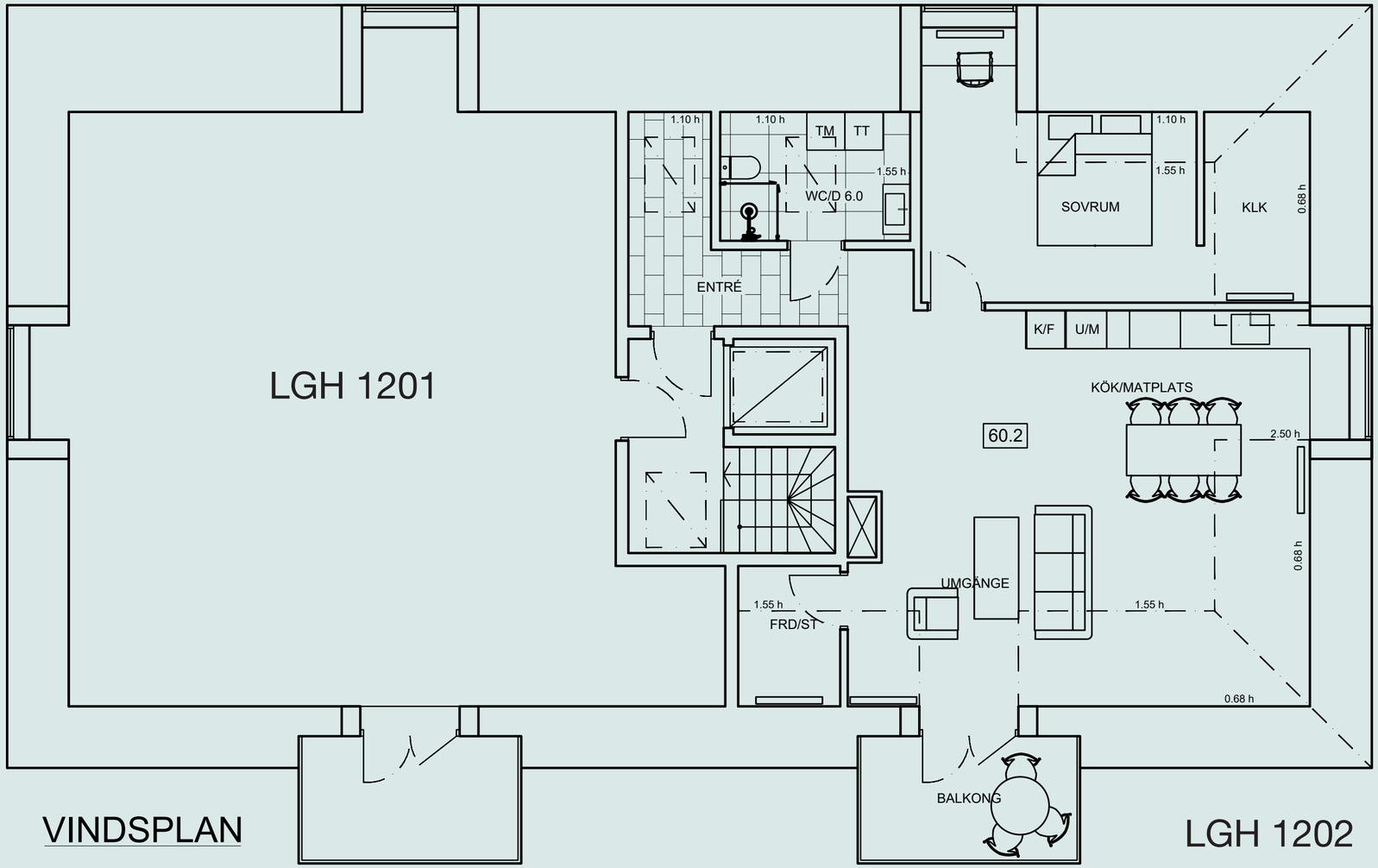
Planritning lägenhet 1102, plan 2



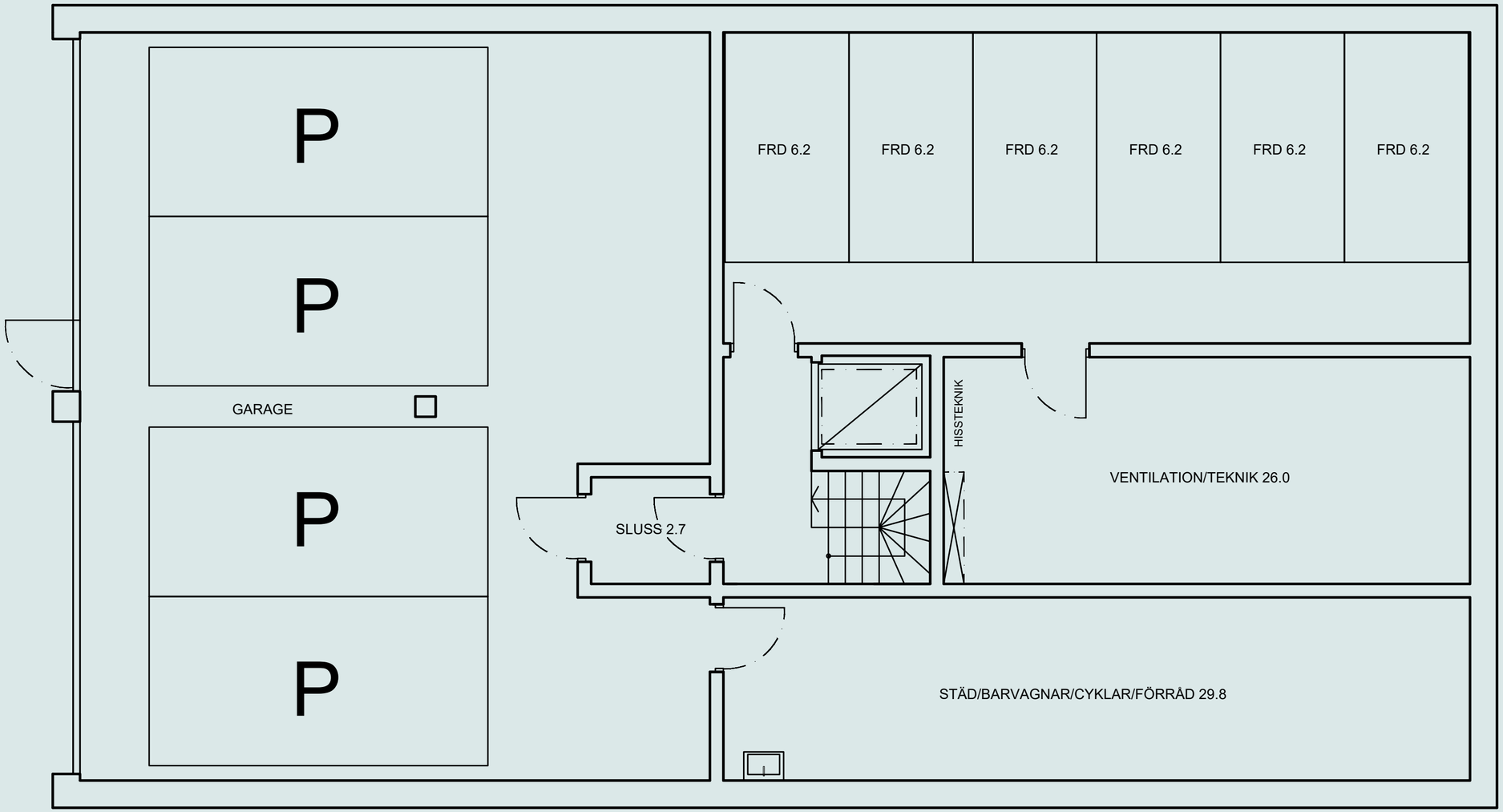
Planritning lägenhet 1201, vindsplan



Planritning lägenhet 1202, vindsplan



Planritning källarplan



Material

KLINKER I ENTRÉN
Golvabia Canova Carnico 60x60 matt

KAKEL OCH KLINKER I BADRUM
Golvabia Canova Carnico 60x60 matt.
Kakel Idun 20x40 vit matt

GOLV WC/TOALETT
Golvabia Canova Carnico 60x60 matt

KÖK & GARDEROBER
Himlekök

VITVAROR
Miele & ASKO

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION
Vattenburna Lenhovda radiatorer, samt elektrisk golvvärme i badrum. Centralt FTX-aggregat

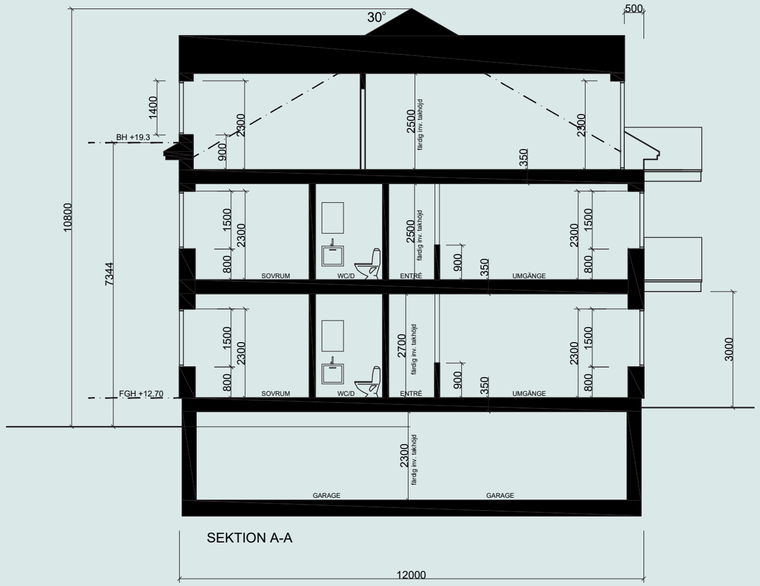
INNERDÖRRAR
Swedoor ARV-Serien Kulör S 1002-Y

BÄNKSKIVOR I KÖK
Jura Grå 30 mm kalksten

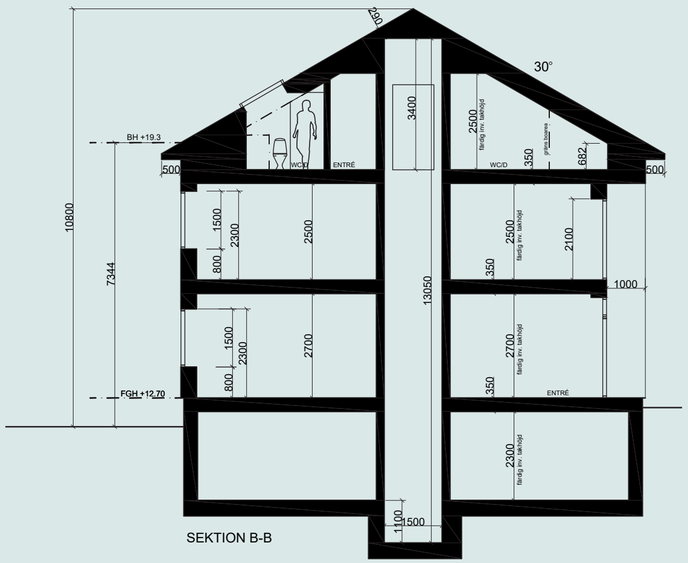
EL GENERELLT
Spotlights i våtutrymmen. Renova brytarserie. Placeringar efter svensk standard

BLANDARE
Hans Grohe: My Select/Axor/Cittero/Talis

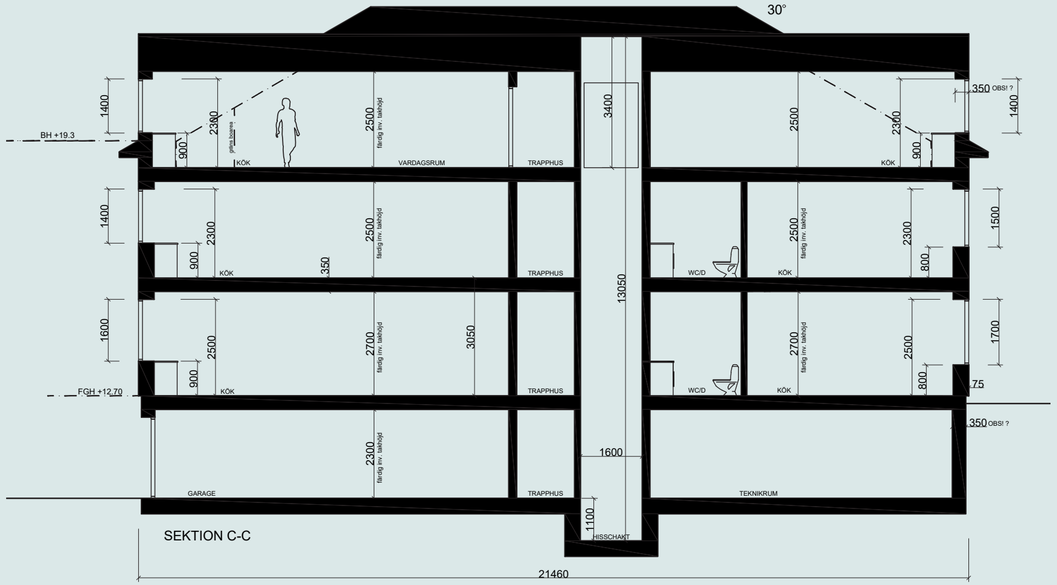
Sektioner



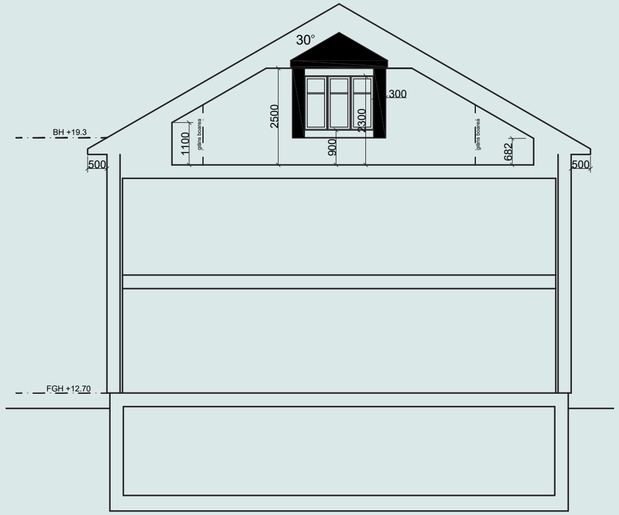
SEKTION A-A



SEKTION B-B



SEKTION C-C



SEKTION D-D(KUPA)

Material

BADRUMSKOMMODER
Vedum Free Thea vit,

SPEGELSKÅP/SPEGEL
Vedum spegelskåp 900/Grann Oval 500

HANDDUKSTORK
INR Line krom, elektrisk

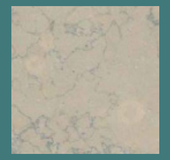
DUSCHHÖRNA
INR Basic Pro Rak

WC-STOLAR
IFÖ Spira rimfree golvstående

HANDFAT GÄSTWC I 3:OR
Sanova Duravit

BÄNKSKIVA OVAN TVÄTT & TORK
Laminat LG Zeus Antracit MP

BÄNKSKIVOR
Bänkskivor i kalksten



ENTRÉ
Marmorerad klinker

GOLV
Enstavs trägolv

INREDNING
Platsbyggd

TRÄDGÅRD
Lavendel.

Frågor och svar

Vad heter bostadsrättsföreningen?
Brf Södra Porten.

Hur många bostadsrätter blir det?
6 stycken.

Hur stora blir bostadsrätterna?
Mellan 60 och 109 kvadratmeter.

När är det inflyttning?
Februari 2022. Slutlig inflyttning meddelas 3 månader innan.

Hur är det med hiss?
Alla lägenheter kan nås med hiss.

Finns det parkeringsgarage?
Det kommer finnas 4 parkeringsplatser i ett garage på fastigheten. De tilldelas i första hand 3:orna på 1:a och 2:a plan. Ifrån parkeringsgaraget finns det hiss upp till bostäderna. Utöver dessa fyra platser, blir det 2 st parkeringar utomhus på den egna fastigheten.

Finns det laddningsstolpe för elbil?
Förberedelser är gjorda för laddningsstolpe till 6 st parkeringsplatser, men det blir upp till bostadsrättföreningen att besluta om installation.

Finns det gemensam tvättstuga?
Nej, det finns ingen gemensam tvättstuga, men samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare från Asko.

Finns det diskmaskin och mikrovågsugn i köken?
I lägenhetspriset ingår ett högklassigt vitvarupaket från Miele. Den som önskar kan uppgradera vitvaror ytterligare. Vissa val av köksinredning kan göras hos Himlekök. Personliga inredningsval betalas separat.

Hur är det med förråd?
Alla lägenheter har ett eget källarförråd. De är ca 6 kvm stora. Gemensam cykelparkering/barnvagnsparkering finns i garaget.

Finns det möjlighet att påverka inredningen i lägenheten?
De inredningsval som är möjliga att göra är: Vissa val av köksinredningen, kakel och klinker (2 olika kombinationer), färgsättning/tapeter (uppsättning ingår, men ej tapet, kalkfärger ingår ej). Vissa val av el. Det är entreprenören som bestämmer vilka val som går att göra. Personliga tillval betalas separat som ett tillägg.

Hur vet jag när det är dags att göra mina personliga val till lägenheten?
Samtliga köpare kommer att bli kontaktade för att i god tid kunna boka in ett möte med aktuell leverantör för att göra sina val. Det är leverantören som bestämmer vilka val som är möjliga att göra.

Finns det inglasad balkong?
Nej. Men samtliga lägenheter har balkong/uteplats.

Vad gäller för TV, internet och telefon?
Fastigheten kommer att anslutas till fibernät. Tjänst köps av respektive lägenhetsinnehavare.

Vad ingår i månadsavgiften?
Värme, vatten, renhållning, löpande underhåll, amortering, räntekostnader, ekonomisk förvaltning och avsättning till yttre fond.

Hur betalas hushållselen?
Lägenhetsinnehavaren tecknar eget abonnemang avseende hushållsel.

Får en juridisk person köpa en bostadsrätt i Brf Södra Porten?
Bostadsrätten upplåts för permanent boende men styrelsen kan ge godkännande för juridisk person att köpa bostadsrätt i föreningen.

Är det ok med andrahandsuthyrning?
Bostadsrätten upplåts i första hand till de som ämnar bo i lägenheten. För uthyrning i andra hand krävs godkännande av bostadsrättsföreningens styrelse.

Hur påverkar nya regler om avskrivning föreningen?
I april 2014 fastslog statliga Bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte längre är tillåten för bostadsrättsföreningar. Från och med 2014 gäller i stället linjär avskrivning. Avskrivning är en bokföringsmässig post som ej påverkar föreningens likviditet. En bostadsrättsförening kan redovisa underskott och en ansamlad förlust i det egna kapitalet. Den som är medlem i en bostadsrättsförening med god likviditet behöver alltså inte vara rädd för att föreningens styrelse på grund av lag skulle vara tvungen att höja årsavgiften i syfte att täcka en redovisningsmässig förlust som uppstår till följd av att föreningen tillämpar linjär avskrivning, såvida inte annat krävs i stadgarna.

Jag har bestämt mig för en lägenhet, hur gör jag för att gå vidare med nästa steg?
Kontakta Anna Carlsson på Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå på 070-5507456 eller anna@vffab.se.

Jag har ännu inte bestämt mig och har frågor samt vill ha mer information, vart vänder jag mig då?
Kontakta Anna Carlsson på Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå på 070-5507456 eller anna@vffab.se.

Jag vill ha råd och hjälp med värdering och eventuell försäljning av min nuvarande bostad, vart vänder jag mig?
Kontakta Anna Carlsson på Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå på 070-5507456 eller anna@vffab.se.

Hur sker betalning och kontraktsskrivning?
Lägenheterna tecknas med bindande förhandsavtal. Inför detta tas en kreditupplysning och eventuellt får inkomst styrkas med anställningsintyg eller dylikt. Om en delbetalning tas ut, så sker detta först efter att för detta avsedd garanti är ställd till bolagsverket, och när bolagsverket lämnat tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter. Förskottet kan variera beroende på storlek på lägenhet. Ett upplåtelseavtal tecknas sedan före inflyttning. Slutlikviden betalas inför tillträdet med avdrag för eventuellt förskott på förhandsavtal.

Vad händer om jag ändrar mig efter att avtalet är undertecknat?
Förhandsavtal är ett juridiskt bindande avtal, och förutsatt att motparten uppfyllt sina åtaganden innebär det att den som drar sig ur förlorar insatsen och även kan bli skadeståndsskyldig.

Får jag besöka lägenheten under byggtiden?
Det är inte tillåtet enligt svensk arbetsmiljölag att som privatperson besöka en byggarbetsplats, detta för er egen säkerhet. Samtliga lägenhetsköpare kommer bli inbjudna två gånger via bokade tillfällen att besöka sin lägenhet tillsammans med platschef. En gång när väggar är uppe och gipsade, en gång i anslutning till slutbesiktning av entreprenaden.

Teckenförklaring till ritningar

G	GARDEROB	DM	DISKMASKIN
K	KYL	TM	TVÄTTMASKIN
F	FRYS	TT	TORKTUMLARE
U/M	UGN/MICRO	ST	STÄDSKÅP
HS	HÖGSKÅP		SPISHÄLL

Priser

Lgh	Våning	Antal rum	Boarea, m²	Andelstal, %	Insats, kr	Årsavgift, kr	Månadsavgift, kr
1001	1	3 rok	104,7	18,64	6 857 850	57 847	4 821
1002	1	3 rok	109,1	19,29	7 146 050	59 881	4 990
1101	2	3 rok	104,7	18,64	6 648 450	57 847	4 821
1102	2	3 rok	109,1	19,29	6 927 850	59 881	4 990
1201	3	2 rok	61,2	12,16	3 886 200	37 732	3 144
1202	3	2 rok	60,0	11,98	3 810 000	37 177	3 098

Mäklare

Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-568 42 00
anders@vffab.se

Anna Carlsson
Fastighetsmäklare
070-550 74 56
anna@vffab.se

Stina Andersson
Försäljning nyproduktion
070-568 42 86
stina@vffab.se

Varberg: Östra Vallgatan 38, 0340-842 60 **Falkenberg:** Storgatan 45, 0346-842 00 vffab.se

Varberg & Falkenbergs
FASTIGHETSBYRÅ

ANDERSSON
& KELLER