

LINDEBORGSGATAN 95

LINDEBORG



Erik Olsson



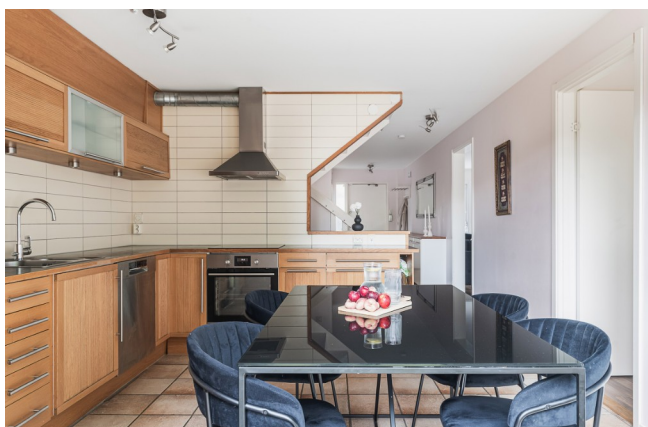
LINDEBORG

Yteffektivt radhus
på gavel med
utemiljö i olika
väderstreck & egen
garageplats

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Egen garageplats intill
Gavelläge
Trädgård i olika väderstreck
Fina sällskapsytor

VÄLKOMMEN TILL LINDEBORGSGATAN 95

På eftertraktad gavel och med begränsad insyn välkomnas vi in till detta kvadratsmarta radhus som erbjuder en optimal boendemiljö för familjen. Med sin välplanerade layout och utemiljöer i olika väderstreck får du här bästa möjliga solläge från morgon till kväll. Det stilrena köket i ek är hjärtat i hemmet och ligger i direkt anslutning till det rymliga vardagsrummet. Härifrån når vi enkelt trädgården som blir en naturlig förlängning av sällskapsytorna under sommarhalvåret. Huset rymmer den stora familjen med sina fyra välplanerade sovrum och två helkaklade badrum vilket ger gott om utrymme för alla och det egna tvätttrummet underlättar vardagen samt bidrar till en smidig och organiserad hemmiljö. Ljusflödet är underbart tack vare gavelläget och vi kan inget annat än att trivas!

Området är lugnt och rofyllt där ingen onödig genomfartstrafik finns och lekplats ligger precis intill precis som garageplatsen. Här känner sig såväl vuxna som barn trygga med omgivningen. Vi har även nära till Emporia, Hyllie, Svågertorp och Inre Ringvägen. Ett radhus med otroligt mycket fördelar, varmt välkomna!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lindeborgsgatan 95, 21581 Malmö
STORLEK:	117,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 169 kr/månad. I avgiften ingår vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 329 kr/månad för TV och fiberoptiskt bredband, 1 346 kr/månad för värme och 275 kr/månad för garageplats. Tillägget för värmen är konstant och justeras ej. ca 3 960 kr/år (försäkring: 3 960 kr/år)
DRIFTSKOSTNADER:	Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,90008 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
FÖRENING:	Brf Riksbyggen Brf Malmöhus nr 30
NUVARANDE ÄGARE:	Naval Shema
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















NEDANVÅNING**HALL**

Beige klinker och ljusa väggar. Skåpsförvaring och trappa till ovanvåningen.

KÖK

Beige klinker och ljusa väggar. Köksinredning i ek och vitt kakel ovan arbetsbänk i trä. Kyl, induktionshäll, ugn, fläkt och diskmaskin. Härifrån nås trädgården i öster.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita samt dovt lila väggar. Härifrån nås uteplatsen i väster.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt beige fondvägg.

BADRUM

Mörkgrå klinker, golvvärme och vitt kakel samt mosaik på väggar. Spotlights i tak, WC, badrumsskåp, takdusch med infällbara duschväggar, handfat med kommod och spegelskåp.

GROVKÖK

Svart klinker och vita väggar. Garderob, avlastningsyta, skåpsförvaring, tvättmaskin samt frys.

OVANVÅNING**HALL**

Laminatgolv och ljusa väggar. Takfönster och klädkammare.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt mönstrad fondvägg.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt skjutdörrsgarderob.

SOVRUM

Parkettgolv och rosa väggar.

BADRUM

Ljusgrå klinker och grått samt svart kakel. Spotlights i tak, WC, handfat med kommod, spegelskåp och takdusch med duschvägg.

RENOVERINGAR

2024 målades förrådets fasad, badrumsskåp byttes och duschvägg monterades. 2020 renoverades badrummet på nedanvåningen. 2018 renoverades vardagsrum och sovrum. 2017 sattes staket upp vid uteplats. 2012 renoverades tvätttrummet.

UTEPLATS

Framsidan av radhuset är upplåtet med bostadsrätten, baksidan brukas med nyttjanderätt.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett vindsförråd och ett förråd på markplan.

ÖVRIGT

Säljaren upplyser om att byrån i klädkammaren på ovanvåningen, hyllor och skåp i förrådet, hatthylla och byrå i hallen ingår i köpet.

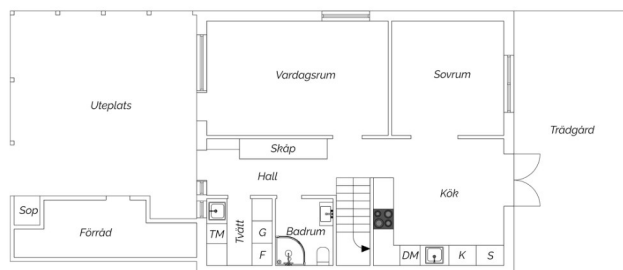
Hyllplan, stomme, lådor och klädstång i garderob på andra våningen ingår inte i köpet.

FÖRENING:	Brf Riksbyggen Brf Malmöhus nr 30
BYGGÅR:	1979-1980
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	131
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-27
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Riksbyggen Brf Malmöhus nr 30 köpte husen 1979-1980. Tomträttsavtalet omförhandlas 2039-12-31. De adresser som hör till föreningen är Lindeborgsgatan 1-129. Föreningen planerar att diskutera en eventuell avgiftshöjning på höstens budgetmöte inför 2025. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. I föreningen finns en festlokal som kan nyttjas till en kostnad om ca 500 kr/tillfälle och en bastu som kan nyttjas gratis. Föreningen anordnar en gårdsdag per år med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2010/2011 byttes loftgångskonsoller. 2012/2013 utfördes målningsarbeten. 2013 byttes hänggrännor och stuprör. 2014 målades kupor och vindskivor och ventilationshuvor kläddes in. 2015 renoverades gemensamma utrymmen , takfläktar byttes, plåtarbeten utvändigt och asfaltering. 2016 fräschades styrelserummet upp, stolparmaturer byttes, fasaden fogades om och ledningar byttes i mark. 2017 genomfördes tilläggsisolering och byte av fjärrvärmeväxlar. 2020 spolades och filmades ledningar. Pågående är byte av fönster, nya takpannor, omfogning av fasad och målning av träpanel. Detta beräknas vara klart 2025.
PARKERING:	I föreningen finns 133 garageplatser, en är upplåten till varje lägenhet. Det finns även 16 parkeringsplatser för gäster och 8 platser som hanteras av Riksbyggen.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV och fiberoptiskt bredband via Telia.

All information gällande föreningen har inhämtats genom ekonomisk plan och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING

Nedervåning



Ovanvåning



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsförelsen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV

ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings - eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se