LIMHAMNS STATIONSVÄG 20

LIMHAMNS SJÖSTAD




FRISKIS & SVETTIS
MALMÖ

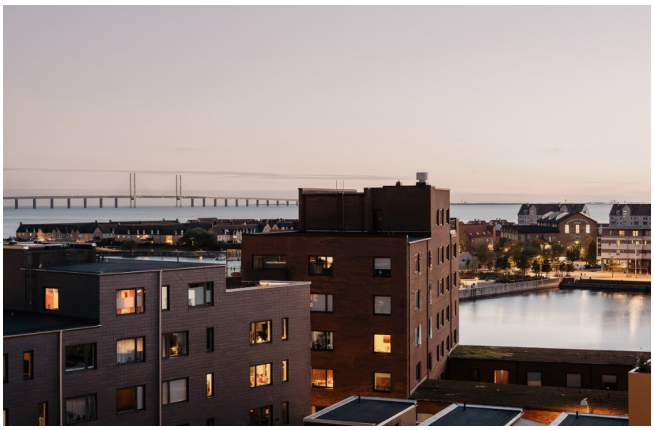
LIMHAMNS SJÖSTAD

Magisk penthousevåning med stor takterrass & utsikt över Öresund

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Takterrass i sydväst
Utsikt över Öresund
Sol hela dagen
Två extra balkonger

VÄLKOMMEN TILL LIMHAMNS STATIONSVÄG 20

Högt ovan omgivningen, med utsikt över Öresund och solen som sällskap större delen av dagen, väntar denna exklusiva femrummare i etage med en fantastisk takterrass i bästa sydvästläge och ytterligare två balkonger. Bostaden präglas av generös takhöjd, stora fönsterpartier och ett enastående ljusinsläpp. Interiören går i eleganta, jordnära toner där noggrant utvalda nordiska material skapar en varm och exklusiv atmosfär. Entréplanet erbjuder kök och vardagsrum i en inbjudande miljö där den stora hörnbalkongen blir en naturlig förlängning av hemmet. En trappa upp väntar bostadens mer privata del med tre sovrum och ytterligare ett sällskapsrum varifrån den magnifika takterrassen nås. Här uppe blir utsikten över havet och himlen en självklar del av vardagen. Badrum finns på båda våningsplanen och det större är utrustat med praktisk tvättavdelning.
Här bor du med småbåtshamnen, havet och den långa kajpromenaden utanför dörren. Med närhet till skolor, service, golf, vinterbad och vattensport får du en livsstil där både vardag och fritid präglas av närheten till havet. Ett unikt och modernt hem för dig som söker något utöver det vanliga, välkommen hit för att upptäcka alla fördelar!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Bergdahl

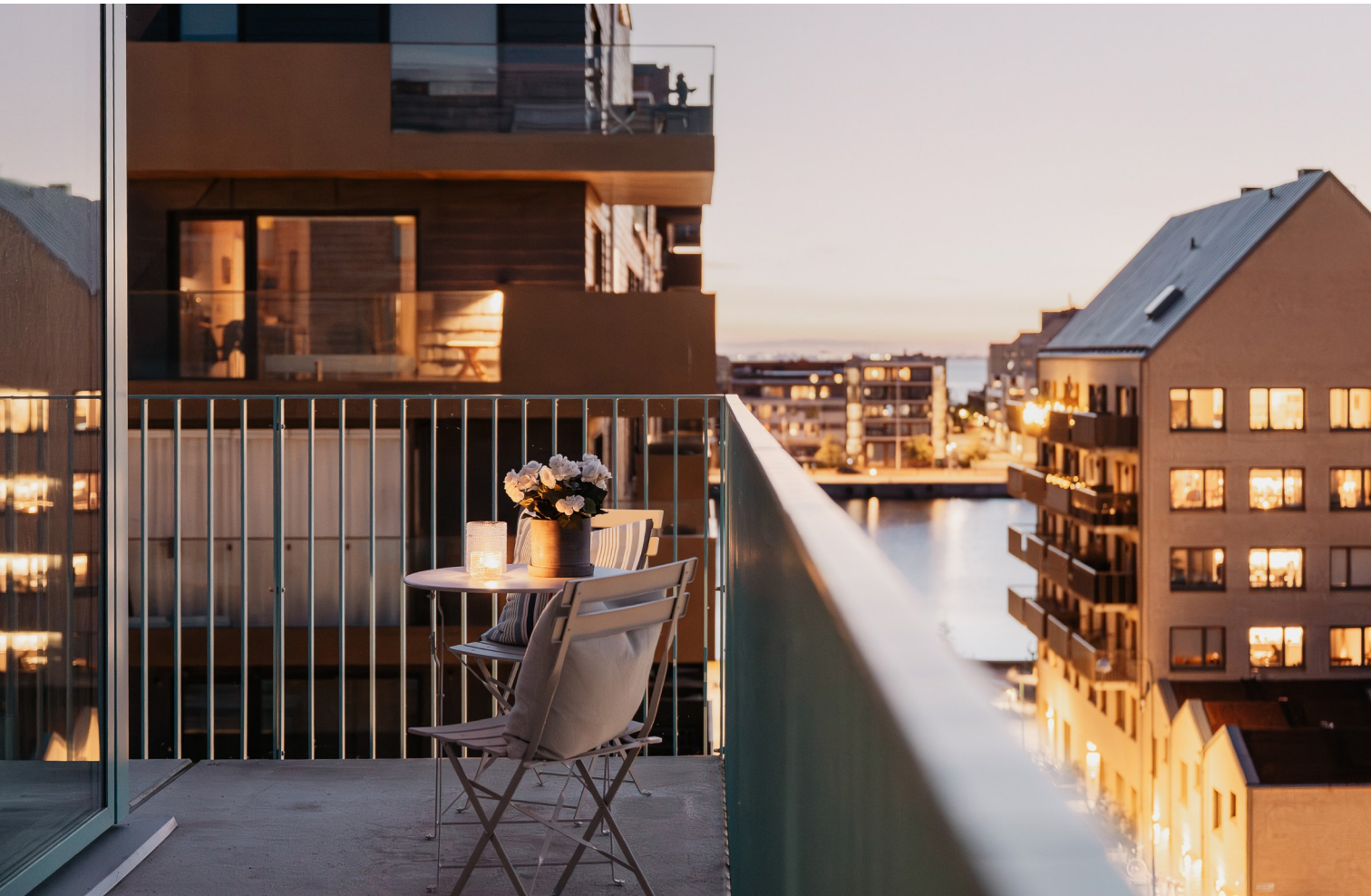
073-241 61 39
max.bergdahl@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Limhamns stationsväg 20, 216 47 Limhamn
STORLEK:	139 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	8 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	10 575 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriska tillägg tillkommer om 225 kr/månad för tv och bredband 1000/1000 samt 9 kr/månad för bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt avtal och individuell mätning av el och varmvatten som debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 600 kr/år (va: 5 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	J4-1504
LÄGENHETSNR SKV:	1504
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,53 %, andel av årsavgift 2,53 %
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.
VÅNING:	6 & 7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Karnaphuset
NUVARANDE ÄGARE:	Arnor Sigurdsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

PLAN 1

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Grågrön köksinredning (Marbodal) med beige bänkskiva och stänkskydd i kompositsten. Utrustat med integrerad kyl och frys, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM/MATPLATS
Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Förvaring i ett städskåp. Utgång till hörnbalkong i nordvästläge. Trappa upp till plan 2.

BADRUM/TVÄTT
Beige klinker på golv och väggar. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, wc, handfat med kommod, rund spegel med belysning och handdukstork. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk i laminat samt väggskåp ovan. Infällda spotlights i tak.

PLAN 2

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Utgång till takterrass i söderläge med havsutsikt.

SOVRUM 1 (MASTER)
Parkettgolv och vita väggar. Hörnburspråk. Förvaring i skjutdörrsgarderob. Utgång till balkong i norrläge.

SOVRUM 2
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i två garderober.

SOVRUM 3
Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Förvaring i en garderob.

BADRUM
Beige klinker på golv och två väggar samt i övrigt vitmålade väggar. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, wc, handfat med kommod, rund spegel med belysning och handdukstork. Infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD
Utvändigt förråd som nås från takterrassen.

ÖVRIGT
Gardiner och rullgardiner ingår ej i köpet.










HAUTE






MBAPPE
10





FÖRENING OCH HUS

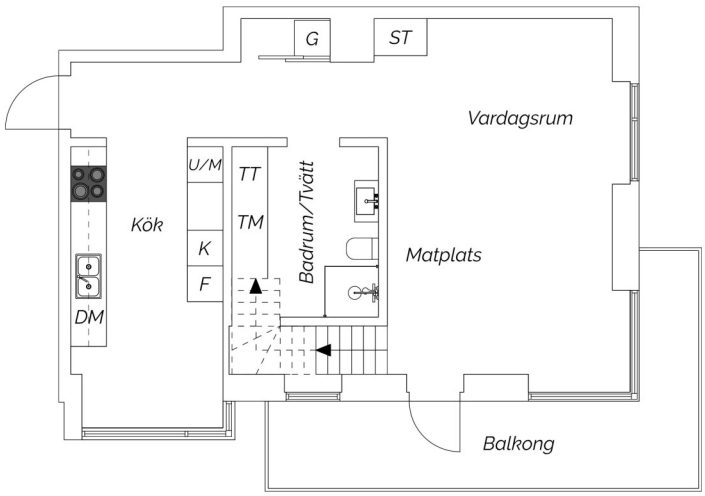
FÖRENING:	Brf Karnaphuset
BYGGÅR:	2024
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	70
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-12-11
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	67 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Karnaphuset köpte fastigheten 2021. Till föreningen hör adresserna Babordsgatan 2-16 (jämna nummer), Styrbordsgatan 1-9 (ojämna nummer), Murbruksgatan 15 A-B och Limhamns Stationsväg 20. Tillsammans med föreningarna Styrbord och Babord ligger Karnaphuset på ett av Malmös bästa lägen. Bostadsområdet vid kajkanten har allt du behöver och drömmer om inom gångavstånd från bostäderna - allt med maritim atmosfär och urban charm. Samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter. Inga gemensamma tvättstugor finns att tillgå. Mitt i Karnaphuset möts bostäderna kring en härlig, öppen och grön innergård. Här finns en gemensam och vinterisolerat orangeri med samma arkitektoniska signatur samt återkommande materialval. Dessutom eleganta växtlådor, frodiga blomsterrabatter, sittplatser och buskage. I föreningen erbjuds även en föreningslokal med pentry och badrum som kan nyttjas till såväl fest som övernattningslägenhet. Orangeriet kan hyras för 200 kr/dag och övernattningslägenheten kan hyras för 400 kr/natt. Föreningen har ca 200 cykelparkeringar varav 160 är belägna i källaren. Medlemmar i föreningen kan mot en avgift nyttja 6 lådcyklar varav 2 med eldrift. I föreningen finns även ett gemensamt miljöhus.
RENOVERINGAR:	Då fastigheten är nybyggd finns inga utförda eller planerade renoveringar i dagsläget.

PARKERING:	Föreningen har 38 parkeringsplatser och 2 MC-platser i garage. Garageplatserna kan hyras till en kostnad om ca 1 250 kr/månad respektive ca 600 kr/månad för MC-plats. 16 av platserna är utrustade med laddstolpe och kan hyras till en kostnad om ca 1 550 kr/månad + förbrukad el. Föreningen har även ett antal parkeringsplatser belägna utomhus som kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. Kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till IP-TV och bredband 1000/1000 Mbit/s via Sydantenn.

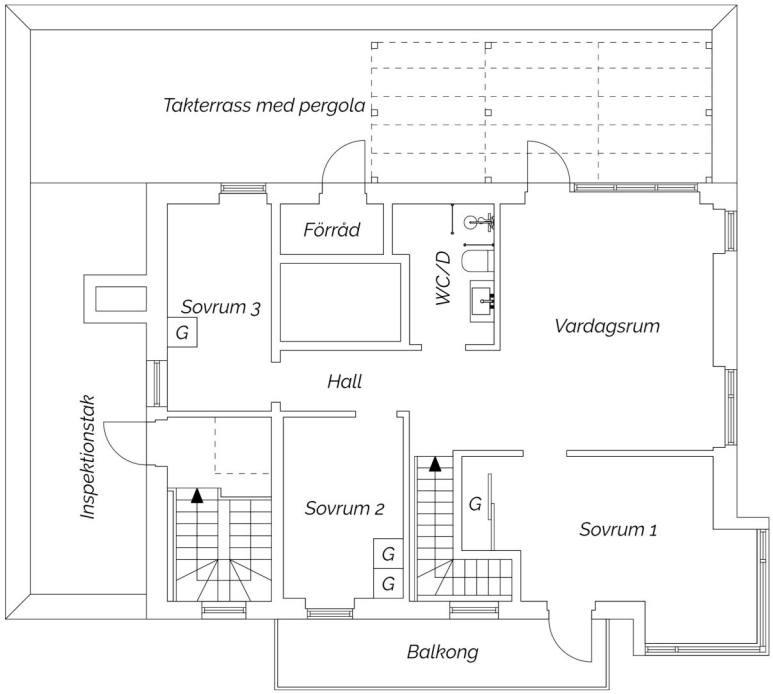
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING

Plan 1



Plan 2



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



erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

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 skalenlig. 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 (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta 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 oäkta 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 mäklaren 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 marknadsföringen. 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 MED MERA

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 anlita 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

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 LÄGENHETEN 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 överlåts 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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 till trädesdatum. 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 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 mail@erikolsson.se