

HÖJEÅGATAN 81

LOMMA HAMN



Erik Olsson



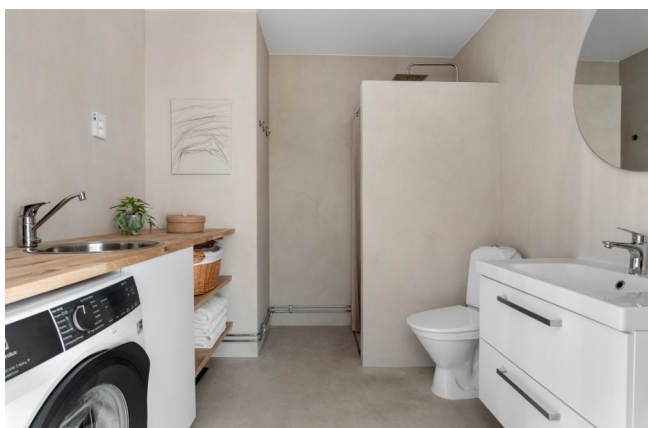
LOMMA HAMN

Ljust hem med stor,
solig balkong i
bästa sydväst med
privat ingång

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoverat badrum 2025
Privat ingång
Generös balkong i solläge
Ljus innemiljö

VÄLKOMMEN TILL HÖJEÅGATAN 81

Med ett mycket välkomnande läge, där du kan dra på dig badrocken och promenera direkt till bryggan, väntar denna trivsamma 2,5:a - ett hem som kombinerar ljus, rymd och genomtänkt funktion i ett. Med egen privat ingång ges känslan av ett radhus snarare än en lägenhet och redan i hallen på entréplanet möts du av en hemtrevlig känsla. Via trappan öppnar bostaden upp sig på ett sätt som överraskar. Planlösningen är genomgående vilket ger ett härligt ljusflöde genom hela hemmet. Vardagsrummet och köket bjuder på luftiga ytor med plats för både matlagning, umgänge och avkoppling. Från vardagsrummet nås den stora balkongen i bästa sydvästläge - en solig oas med utsikt över takåsar och grönska där man gärna njuter av dagens sista ljus. Det nyrenoverade badrummet, färdigställt så sent som i maj i år, är en riktig höjdpunkt med modern och stilren känsla tack vare mikrocement på både väggar och golv. Här finns dessutom både tvättmaskin och en extra vask för ytterligare bekvämlighet i vardagen. Utöver det finns en tillbyggd halva med ett stort fönster för ett härligt ljusinläpp som på ett smidigt sätt kan anpassas efter livets olika skeden - perfekt som sovdel eller varför inte en arbetsplats.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Agneta Chong

070-921 97 73
agneta.chong@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Höjeågatan 81, 23433 LOMMA
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2,5 rum och kök. Enligt lägenhetsutdraget är lägenheten registrerad som en 2 ROK, nuvarande innehavare använder halvan som ett "sovrums" men det klassas inte som ett rum eftersom det är mindre än sju kvadratmeter.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 506 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 169 kr/månad för bredband och kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 300 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 500 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	42
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,9318 %, andel av årsavgift 0,9318 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 342 083 kr. 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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Sandstenen i Lomma
NUVARANDE ÄGARE:	Alvaro Eusepi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Mikrocement på golv och ljusa väggar. Trappa upp till lägenheten.

KÖK

Ekparkett och mönstrad tapet i grått samt vitt. Ljus köksinredning och vitt kakel ovan arbetsbänk i rostfritt samt laminat. Diskmaskin, ugn/spis, fläkt och kyl/frys.

VARDAGSRUM

Ekparkett och beige samt gröna väggar. Utgång balkong med trall i sydväst.

SOVRUM

Ekparkett och beige väggar samt flertalet garderober.

HALVA

Ljusgrå matta och beige väggar.

BADRUM

Mikrocement på golv och väggar. Handfat med kommod, spegel, WC, takdusch, vask, avlastningsyta och tvättmaskin.

RENOVERINGAR

Maj 2025 renoverades badrummet. Ny tvättmaskin har installerats. November 2024 renoverades väggarna.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett förråd på markplan.

ÖVRIGT

Säljaren upplyser att kodlås och ringklocka på dörr ej ingår i köpet.



FÖRENING:	HSB Brf Sandstenen i Lomma
BYGGÅR:	1986-1987
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och markvärmepump (el)
ANTAL LÄGENHETER:	101
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	118 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Sandstenen i Lomma köpte fastigheten 1986-1987. De adresser som hör till föreningen är Höjeågatan 1-103, 251, 259 och 263. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Föreningen har en föreningslokal som kan nyttjas till en kostnad om 200 kr/gång och ett övernattningsrum som kan nyttjas till en kostnad om ca 150 kr/dygn. Det finns även en bastu och en snickarverkstad som kan nyttjas mot en depositionsavgift om ca 100 kr. Förråd går att hyra till en kostnad om ca 310 kr/månad. 2018 genomfördes fasad och takrenovering av hus B3 och B4 och nytt styrsystem för värmen inklusive nya fläktar i höghusen. 2019 renoverades fasad och tak av hus B1, B2 och C, garageportar byttes samt hänggrännor och stuprör. 2020 genomfördes hissbyte i höghusen och ombyggnad av gården vid D-huset. 2021 installerades solceller och nya papptak på höghusen. 2022 installerades 16 stycken laddboxar och byte av porttelefoner i höghusen. 2023 byte av ledarmaturer på lyktstolpar. 2024 byttes FTX aggregaten i D-huset Höjeågatan 25-39 och lägenhetsdörrarna i höghusen till säkerhetsdörrar. 2025-2030 planerar föreningen att fortsätta att byta ut FTX aggregaten i låghusen. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
RENOVERINGAR:	
PARKERING:	I föreningen finns 65 garageplatser varav 6 har laddboxar som kan nyttjas till en kostnad om ca 310 kr/månad respektive 460 kr/månad exklusive förbrukning samt 57 parkeringsplatser varav 10 stycken har laddboxar som kan nyttjas till en kostnad om ca 110 kr/månad respektive 260 kr/månad exklusive förbrukning. Vid användande av laddbox tillkommer även en avgift om 25 kr/

TV OCH BREDBAND:

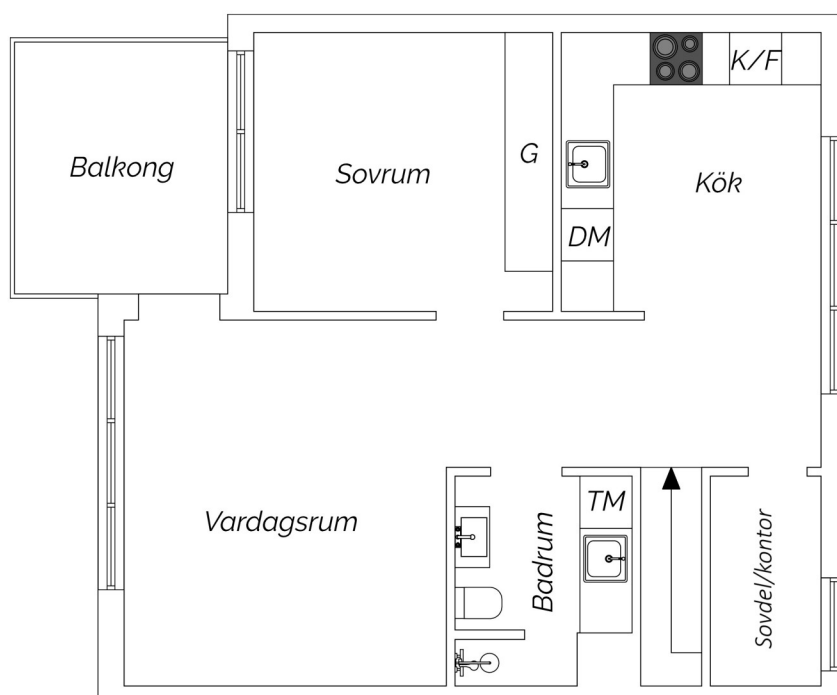
månad. Det finns även möjlighet att hyra husvagnsplats för ca 148 kr/månad och cykelplats 17 kr/månad. Det finns 4 gästparkeringsplatser.

Föreningen är ansluten till kabel-TV och 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



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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

VIKTIG INFORMATION

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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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