

VÄSTRA SKRÄVLINGEVÄGEN 103

GULA HÖJA



Erik Olsson



GULA HÖJA

Rymlig tvåa med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor inglasad balkong
Social planlösning
Stort kök
Väldisponerade rum

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA SKRÄVLINGEVÄGEN 103

Välkommen till Västra Skrävlingevägen 103!
Här erbjuds en ljus och rymlig tvåa med genomtänkt planlösning och en fantastisk inglasad balkong där du kan njuta av eftermiddagssolen. Lägenheten, som har en boyta på 59 kvadratmeter, erbjuder en härlig kombination av charm och funktionalitet. Vardagsrummet är ljust och luftigt, med direkt utgång till balkongen ? perfekt för både lugna hemmakvällar och trevligt umgänge. Bostaden har genomgått omfattande renoveringar, där allt utom köket, badrummet och golvet i sovrummet har uppdaterats. Här får du ett boende som är redo att flytta in i, samtidigt som det finns möjlighet att sätta din egen prägel på vissa delar.

Lägenheten ligger i en stor och stabil bostadsrättsförening med låg belåning, vilket baddar för ett tryggt boende. Här bor ni ett familjevänligt område med närhet till allt vardagen kräver så som förskola, skola och matbutik.

Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Labinot Krasniqi

073-323 71 78
labinot.krasniqi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Västra Skrävlingevägen 103, 21234 MALMÖ
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 322 kr/mån I avgiften ingår kallvatten, grundutbud digital-TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 759 kr/månad för värme/varmvatten, ca 357 kr/månad för inglasning och utbyggnad av balkong, ca 28 kr/månad för administrativ elavgift och ca 33 kr/månad för serviceavgift IMD El avläsningsavgift. Föreningen har gemensamt elavtal och medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläpning. Elavgift och serviceavgift är inkl. moms.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	580
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,13579 %, andel av årsavgift 0,13579 %
BOSTADENS INDIREKTA	54 269 kr
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
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Gula Höja
NUVARANDE ÄGARE:	Albana Zhilivoda, Isa Zhilivoda



















HALL

Klinkergolv och vitmålade väggar. Förvaring i garderob.

KÖK

Beiga luckor med flermönstrat stänkskydd samt svart bänkskiva. Klinker på golvet och vitmålade väggar. Plats för matbord för fyra personer. Utrustning består av kyl/frys, spis med ugn, köksfläkt och spis med ugn.

VARDAGSRUM

Parkettgolv med vitmålade väggar samt en fondvägg. Plats för både soffgrupp och tv-möbler. Utgång till bostadens inglasade balkong med eftermiddagssol.

SOVRUM

Parkettgolv och vitmålade väggar. Förvaring i garderob. Plats för dubbelsäng.

BADRUM

Blått klinkergolv samt blå/vitt kakel på väggarna. Utrustning består av dusch, handfat med kommod, wc och spegelskåp.

FÖRRÅD

Till bostadsrätten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	Riksbyggens Brf Gula Höja
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	648
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-02
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	157 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Gula Höja köpte husen 1969. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2030-12-31. Till föreningen hör Västra Skrävlingevägen 83-217. Föreningen har för avsikt att höja avgiften något varje år för att undvika stora höjningar. I dagsläget är inga vidare beslut tagna utan tas på budgetmötet i oktober/november. (Kontroll 2024-06-18). Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkrum vardera. Det finns även mangelrum och matttvättstugor. I källaren finns även kombinerat cykel- och barnvagnsrum. I föreningen finns 167 extra förråd som medlemmarna kan hyra till en kostnad om ca 77-319 kr/månad. Månadskostnaden beräknas utifrån förrådets storlek. Kösystem till förråd tillämpas. I föreningen finns en gemensam festlokal belägen på Västra Skrävlingevägen 195 som kan nyttjas till en kostnad om ca 650 kr/tillfälle med porslin (500 kr utan) samt en depositionsavgift om ca 500 kr/tillfälle. I källaren på Västra Skrävlingevägen 161 har föreningen ett gemensamt gym som kan nyttjas av medlemmarna till en kostnad om ca 75 kr/månad. I källaren på Västra Skrävlingevägen 125 har föreningen en gemensam lokal med bordtennis som kan nyttjas av medlemmarna till en kostnad om ca 30 kr/månad. I källaren på Västra Skrävlingevägen 175 har föreningen en gemensam bastu som kan nyttjas till en kostnad om ca 30 kr/tillfälle och ett solarium som kan nyttjas till en kostnad om ca 15 kr/pollett. Varje vecka har föreningen något som kallas för "Träffen" dit medlemmarna är välkomna att medverka i handarbete, kortspel, måla tavlor och fika. Det finns även möjlighet att låna böcker och tidningar samt tillgång till en dator. På Västra Skrävlingevägen 112 och Västra Skrävlingevägen 141 finns hobbyrum inredda med arbetsbänk och bockar. I föreningen finns fina gemensamma innergårdar med grillmöjligheter och en boulebana.

RENOVERINGAR:

1986 renoverades taket och det besiktades 2003.
1986 och 1991 byttes samtliga fönster till aluminiumfönster.
1996 spolades samtliga avloppsstammar.
2001 målades trapphusen och tvättstugor om.
2003 glasades balkonger in och byggdes ut.
2004 renoverades fasaderna.
2010 installerade föreningen jordfelsbrytare i samtliga lägenheter.
2012-2019 renoverades fasaderna med ny fogning och impregneringsmedel för att förbättra regnskyddet.
2014 besiktades taket.
2015 målades garagebyggnaden, samtliga cirkulationspumpar till värmesystemet byttes, en mindre bollplan byggdes, taken lades om på områdeskontoret som även målades om.
2016 renoverades några av föreningens lekplatser och fibernät installerades i fastigheten. Samma år påbörjades byte av papptaken.
2018 renoverades resterande lekplatser och spolning samt efterföljande besiktning av samtliga avloppsstammar utfördes. Samma år avslutades arbetet med byte av samtliga tak, två cykelkällare och fem torkrum renoverades samt två källargångar målades om.
2019 renoverades fasaden.
2019-2020 rustades gårdarna upp.
2020 byttes oljeavskiljarna i garaget.
2021-2022 utfördes OVK-besiktning och sotning.
2023 genomfördes underhåll av värmecentraler och förberedelse för byte av passagesystem/porttelefoner.
Pågående i föreningen är reparation av vissa avloppsstammar som finns i förråden.
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.

PARKERING:

I föreningen finns ca 359 parkeringsplatser, ett fåtal MC-platser och ca 358 garageplatser. Parkerings- och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 109 kr/månad och garageplats kan hyras till en kostnad om ca 328 kr/månad. I garagen finns även tvättmöjligheter för bilen. Kösystem tillämpas. I området finns ca 25 parkeringsplatser och 7 handikappanpassade platser med p-skiva avsedda för besökare.

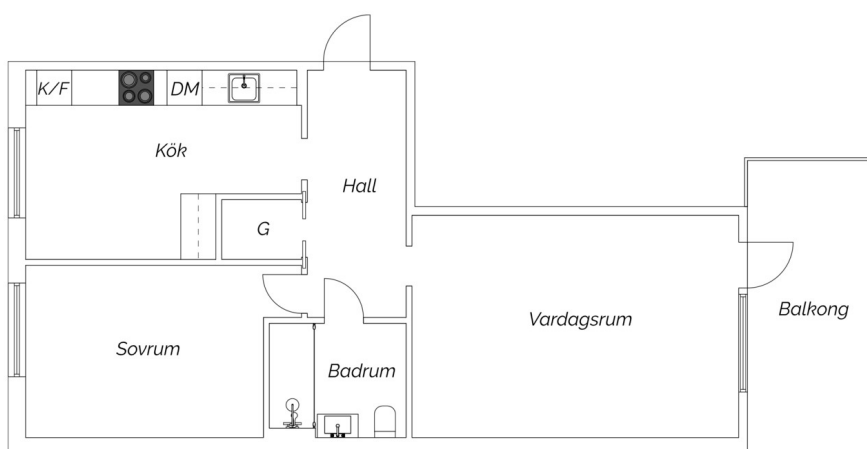
TV OCH BREDBAND:

Parkeringsplats/garageplatser höjs med ca 3% årligen.
Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via

Sydantenn. Digital-TV med grundutbud samt grundfunktion för bredband (ca 2 Mbit/s) ingår i avgiften. Ytterligare bredband beställs via Sydantenn till självkostnadspris, f n 59 kr/månad för 300/300 Mbit/s och 119 kr/månad för 1000/1000 Mbit/s.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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

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 mail@erikolsson.se