BARLASTGATAN 2

LIMHAMNS SJÖSTAD

Erik Olsson

LIMHAMNS SJÖSTAD

Havsnära penthousevåning med takterrass, inglasat uterum & härlig utsikt

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA

Havsnära lyx & panoramavy
Takterrass med havsutsikt
Inglasat uterum på terrass
Möjlighet till fyra sovrum

VÄLKOMMEN TILL BARLASTGATAN 2

Välkommen till en exklusiv penthousevåning i hjärtat av Limhamns Sjöstad, där hav och himmel möts i en spektakulär panoramavy över Öresund och stadens takåsar. Låt dig förtrollas av takterrassen som erbjuder en alldeles egen oas, komplett med ett inglasat uterum och en stor uteplats. Invändigt väntar välplanerade levnadsytor för familjen med genomtänkt design och funktion. Den öppna planlösningen bjuder in till sociala sammankomster med plats för många och ett fantastiskt ljusflöde från fönster i tre väderstreck. Med tre rymliga och avskilda sovrum är detta boende optimalt för barnfamiljen, och önskas ett fjärde sovrum går det enkelt att dela av vardagsrummet. Två eleganta badrum, varav ett med tvättutrustning, ger extra komfort i vardagen, och köket från Vedum imponerar med exklusiva material och stilrena linjer.
Här bor ni i ett Svanenmärkt hus med energiklass B vilket kan ge möjlighet till lägre boränta. Läget är oslagbart med vackra kajpromenader några steg bort, en pittoresk småbåtshamn intill och närhet till Limhamnsfältets vidsträckta grönytor. Dessutom finns förskolor och skolor samt Limhamns pittoreska centrum inom gångavstånd. Välkommen hem!

ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Barlastgatan 2, 216 49 Limhamn
STORLEK:	126 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök enligt nuvarande disponering. 5 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 014 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 160 kr/månad för TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad) via Telia Triple Play tillkommer. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten, hushållen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 592 kr/år (va: 500 kr/år, försäkring: 1 092 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna i hushållet). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3-1502
LÄGENHETSNR SKV:	1502
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,5859 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 766 079 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:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Atmosfären Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Forouzan Glans
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Grå klinker samt parkettgolv och grå väggar. Förvaring i tre garderober. Säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och grå väggar. Grå köksinredning (Vedum) med grå bänkskiva som fortsätter upp på väggen som stänkskydd. Utrustat med dubbla kyl/frys, induktionshäll, integrerad fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin samt köksö med sittplats och förvaring. Utgång till inglasat uterum och terrass. Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns plats för matbord.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och grå väggar samt en turkos fondvägg. Rummet går att dela av för att få ett sovrum till, se alternativ planritning.

SOVRUM
Parkettgolv och grå väggar. Ingång till klädkammare.

SOVRUM
Parkettgolv och grå väggar samt en mönstrad fondtapet. Förvaring i sex garderober.

SOVRUM
Parkettgolv och grå väggar. Förvaring i en garderob.

BADRUM/TVÄTT
Grå klinker och grått kakel. Utrustat med wc, dusch med vikbara duschväggar, handfat med grå kommod, spegelskåp med belysning och handdukstork. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk i vit laminat samt grå väggskåp ovan. Infällda spotlights i tak.

BADRUM
Grå klinker och grått kakel. Utrustat med wc, dusch med vikbara duschväggar, handfat med grå kommod, spegelskåp med belysning och handdukstork. Infällda spotlights i tak.

TERRASS
Takterrass om ca 31 kvm (säljarens information) med trätrall. Här finns ett inglasat uterum med vikpartier. Terrassen brukas med nyttjanderätt.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2023 byggdes uterum på terrassen.

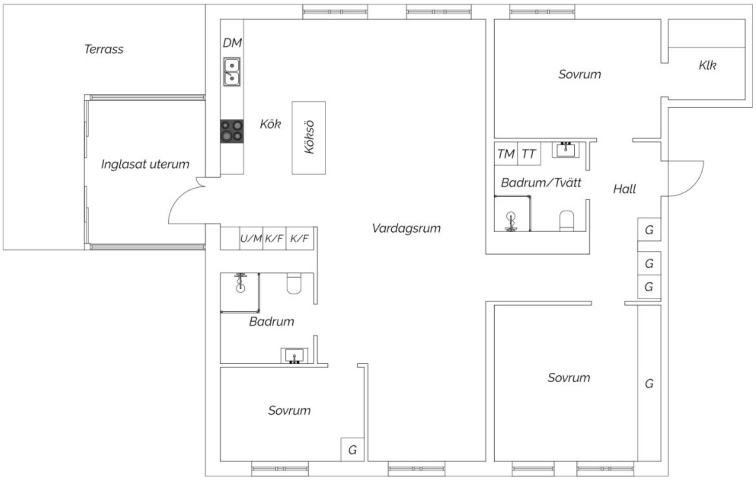
KÄRLEK
DAVID LAGERCRANTZ
MYTER LEGENDER

FÖRENING OCH HUS

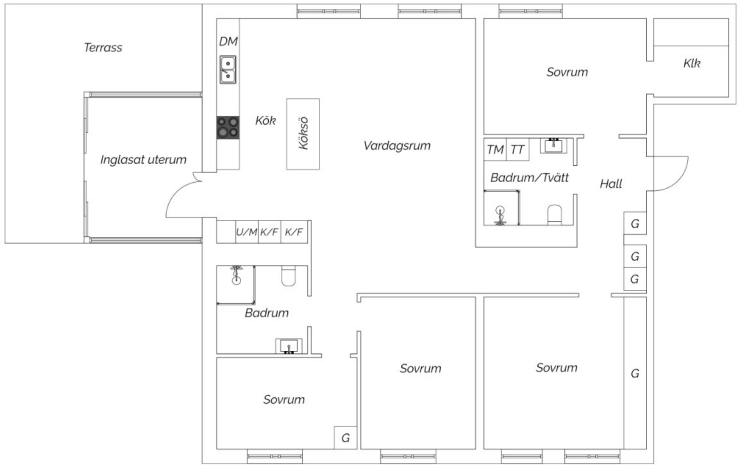
FÖRENING:	Brf Atmosfären Limhamn
BYGGÅR:	2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	90
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-01-10
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	58 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Atmosfären Limhamn köpte fastigheten 2020. Till föreningen hör adresserna Barlastgatan 2 och 4, Magasinsgatan 7 A-B samt Formgatan 3 och 5. I föreningen finns en gemensam och grönskande innergård med sittgrupper. Det finns gott om plats att parkera cyklar på gården och i källargaraget. I garaget finns det även möjlighet till att serva och reparera sin cykel.
RENOVERINGAR:	Då huset är nybyggt finns inga utförda eller planerade renoveringar, förutom utförda och kommande ärenden rörande garantin från NORDR.
PARKERING:	I föreningen finns 63 garageplatser, varav 7 är utrustade med laddbox för elbil samt 3 markparkeringsplatser. Markparkeringsplatserna är reserverade för bilpool via M. Garageplats kan hyras till en kostnad om 1 128 kr/månad och garageplats med laddbox till en kostnad om 1 466 kr/månad exkl. elförbrukning. Kösystem tillämpas. Parkeringsmöjlighet finns även i Sjöstadens parkeringshus på andra sidan gatan (förvaltas ej av föreningen).
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV, fiberoptiskt bredband och IP-telefoni via Telia Triple Play.

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 angiven information.

PLANRITNING



Alternativ planlösning



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 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.

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 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 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.

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.

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se