

RIBERSBORG

CARL HILLSGATAN 1



Erik Olsson



RIBERSBORG

Charmig 30- talstrea på attraktiva Ribersborg

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



RIBERSBORG / MALMÖ

Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Martin Arup
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
073-301 15 69
martin.arup@erikolsson.se

Erik Olsson



Populära Ribersborg
Nära både hav & city
Ljust & genomgående
Charmiga detaljer

VÄLKOMMEN TILL CARL HILLSGATAN 1

På alltid lika populära Ribersborg kan vi nu presentera denna charmiga trerummare med luftig atmosfär och välbevarade attribut från byggåret. Här välkomnas vi av en tilltalande interiör med fiskbensparkett, vackra takrosetter och stilrena materialval som direkt skapar hemmakänsla. Smarta kvadratmetrar nyttjas på bästa vis och sällskapsytorna i såväl vardagsrummet som den intilliggande halvan möbleras med enkelhet. Ett klassiskt kök inbjuder till trevlig matlagning och vidare väntar två mysiga sovrum. Lägg där till praktiska förvaringslösningar, dubbla badrumsmiljöer och egna tvättmöjligheter för ytterligare bekvämlighet. På Carl Hillsgatan 1 bor vi i bekymmersfritt i ett attraktivt område som är populärt tack vare närheten till underbara grönområden, svalkande havsbad och citykärnans stadspuls. Med promenadavstånd till flera caféer, restauranger, gym, matbutiker och service lämnas vi inget mer att önska. Vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Arup

073-301 15 69
martin.arup@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Carl hillsgatan 1, 21756 MALMÖ
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 877 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg för bredband tillkommer om 183 kr/månad och kabel-TV om 119 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 240 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 880 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 personers hushåll (2 vuxna, 1 barn) ingår hushållsel ca 6 360 kr/år och hemförsäkring ca 2 880 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade enligt schablon och kostnaderna kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,31568 %, andel av årsavgift 3,31568 %
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.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Slottshörnet
NUVARANDE ÄGARE:	Maria Liljeberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Brädgolv och målade väggar i blå nyans.

KÖK

Mörkt laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning och grön mosaikkakel ovan mörk bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, spis, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin.

MATPLATS/HALVA

Fiskbensparkett och vita väggar.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och vita väggar.

SOVRUM

Fiskbensparkett och vita väggar samt tapetserad fondvägg. Förvaring i platsbyggda garderober.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar.

BADRUM

Ljusgrå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med underskåp, spegelskåp, tvättmaskin och dusch med vikbara glasdörrar.

BADRUM

Ljusblå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med underskåp, spegelskåp och badkar med dusch.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över två förråd, ett på vinden och ett i källaren.

RENOVERINGAR

2014 slipades parkett.

2015 målades halva/matplats, hall och sovrum.

2019 byttes diskmaskin.

2023 installerades tvättmaskin.

FÖRENING:	Brf Slottshörnet
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	38
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-05
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Slottshörnet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 38 lägenheter, varav 1 upplåts med hyresrätt. Föreningen köpte fastigheten 2004 (äger marken). Föreningen har två gemensamma tvättstugor belägna i källaren som är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. I föreningen finns tillgång till innergård med gemensamma grillplatser, gräsmatta och plats för lek. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	2006 byttes elstammarna. 2007-2008 byttes fönsterna till 3-glasfönster. 2008 installerades nya maskiner i tvättstugan. Rörstambyte utfördes. 2009 sattes säkerhetsdörrar och tidningshållare in. 2010 byttes avloppsstammarna. Källartrapp/gårdstrapp renoverades. 2013 genomfördes garantibesiktning av avlopp, OVK-besiktning, värmereglering, fjärrvärmejustering och termostatbyte genomfördes. Systematiskt brandskyddsarbete genomfördes tillsammans med Anticimex 2014 renoverades fasad och tak. 2015 installerades ny belysning på vinden och trapphus målades. Samma år gjordes även tätning av gamla genomförningar som ett led i SBA. 2016 installerades fiber. 2018 dränerades innergården och i samband med detta renoverades innergården. Asfalten togs bort och nya plattor lades. Även avloppsstammarna spolades detta år. 2019 byttes alla portar i föreningen. Samma år genomfördes radonmätning och OVK-kontroll samt nya cykelställ monterades. 2020 upprättades ny underhållsplan. Samma år spolades avloppen för alla lägenheter på bottenplan. 2022 och 2023 genomfördes pilotrenovering av fönster i utvalda

lägenheter.

2024 genomfördes en större trapphusrenovering inkl. ommålning och omlackering av entrédörrar. Även upprustning av innergård, målning av cykelskjul och miljöhus, inköp av nya utemöbler och parasoll samt skyddsmålning av källarfönster och fasadsockel.

Pågående i föreningen är renovering av källartrappan till den ena tvättstugan. Det planeras för ytterligare ett par åtgärder av innergården däribland ett nytt staket mellan föreningen och grannföreningen, samt en klinkerläggning i passagen i stora entrén mot innergården på Carl Hillsgatan 1. Det pågår även ett löpande fönsterunderhåll.

PARKERING:

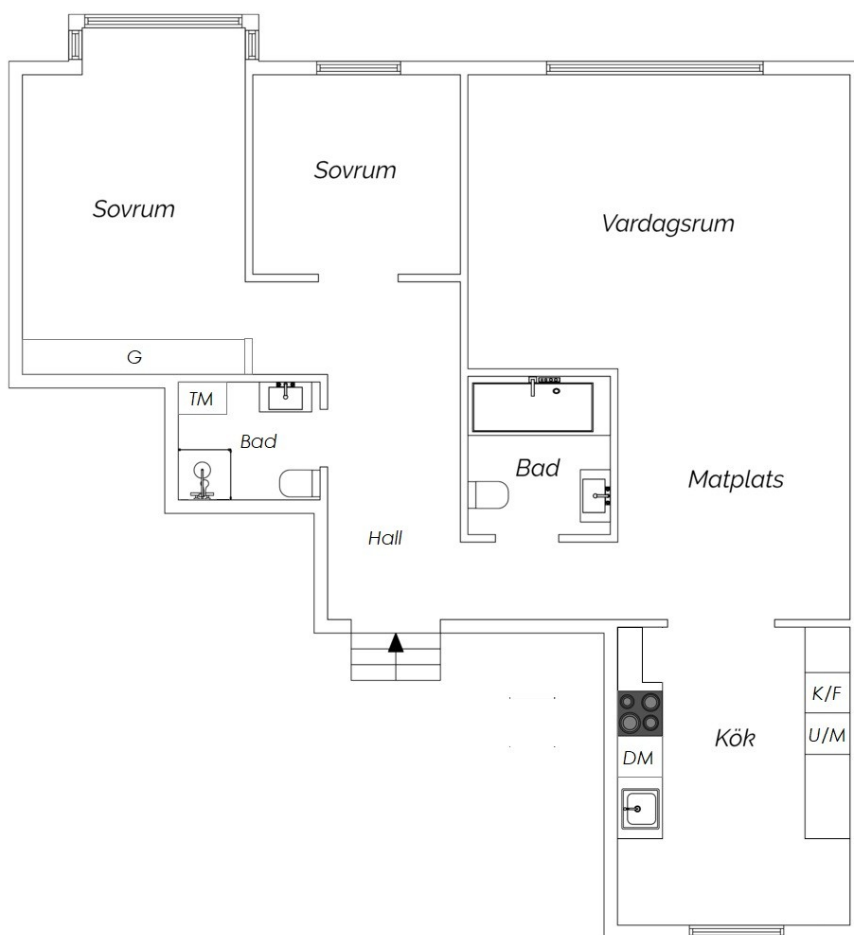
I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor.



PLANRITNING



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, 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se