

KABBARP

KABBARPS BYVÄG 17-19C



*Erik Olsson*



KABBARP

Lantligt brf-radhus  
med härlig  
villakänsla på  
härligt naturläge

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



Naturskön idyll  
Lugnt och barnvänligt område  
Insynsskyddad trädgård  
Stort trädäck i sydväst

# VÄLKOMMEN TILL KABBARPS BYVÄG 17-19C

Drömmer ni om ett boende där lugnet och naturen får vara i centrum? Då har vi den perfekta bostaden för er! Detta charmiga Brf-radhus, omgärdat av böljande åkrar, erbjuder ett rofyllt läge i en liten och gemyttlig förening. En singelbeklädd gård välkomnar den U-formade arkitekturen med anor från tidigt 1900-tal samt 1990-tal och här erbjuds en lugn miljö med grönskande park precis utanför - perfekt för barnens lek. Vi har även privilegiet av praktisk parkering då varje hushåll har tillgång till två parkeringsplatser.

Invändigt väntar en rymlig och ljus bottenvåning där sociala ytor står i fokus. Det lantliga köket med komplett köksutrustning har plats för matsalsbord och blir vi fler dukar vi gärna upp i vardagsrummet som med sina stora fönsterpartier även har ljuvlig utsikt mot trädgården. Här finns också ett praktiskt tvätttrum och ett badrum för bekvämlighet. På ovanvåningen finner vi en lugn och privat del av hemmet. Två sovrum erbjuder gott om utrymme för vila och återhämtning medan allrummet ger yta för lek eller arbete och ett extra badrum här uppe säkerställer att morgnarna flyter på smidigt. Utvändigt avnjuts en insynsskyddad trädgård med ett generöst trädäck i soligt sydvästläge.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Agneta Chong*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>                                 | Kabbarps byväg 17-19C, 23252 Åkarp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>STORLEK:</b>                                | 102 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ANTAL RUM:</b>                              | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OBJEKTTYP:</b>                              | Radhus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>                         | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>                    | 2 195 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>                           | 7 910 kr/månad.<br>I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg och tillgång till två parkeringsplatser.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                        | ca 4 800 kr/år (el: 4 800 kr/år)<br>Angiven kostnad är beräknad på nuvarande ägares förbrukning och kan variera.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>                   | 0007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ANDELSTAL:</b>                              | Andel i förening 10,81794 %, andel av årsavgift 10,40313 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b> | Ca 350 510 kr.<br>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. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>VÅNING:</b>                                 | 1.2 av 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                                   | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>FÖRENING:</b>                               | Soliga Kabbarps Bostadsrättsförening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>                        | James Ritzing, Sofie Nilsson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TILLTRÄDE:</b>                              | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |















**NEDANVÅNING****HALL**

Laminatgolv och vita väggar samt garderober. Härifrån nås ovanvåningen.

**VARDAGSRUM**

Parkettgolv och grå väggar. Utgång till trädäck och trädgård om ca 60 kvm i sydväst.

**KÖK**

Laminatgolv och grå väggar. Vit köksinredning och vitt samt mönstrat kakel ovan arbetsbänk i rostfritt och laminat. Ugn/spis, fläkt, diskmaskin (2023), kyl och frys.

**TVÄTTRUM**

Plastmatta och ljusa väggar. Vit skåpsinredning och vitt kakel ovan rostfri avlastningsyta. Tvättmaskin (2022), torktumlare och vask.

**BADRUN**

Ljus plastmatta och vitt kakel med bård samt vitmålade väggar. Badkar, handfat, spegelskåp och WC.

**OVANVÅNING****ALLRUM**

Plastmatta och ljusa väggar.

**2 SOVRUM**

Laminatgolv och grå samt vita väggar. Garderober.

**BADRUN**

Ljus plastmatta och vitt kakel med bård. Dusch, handfat, spegelskåp och WC.

**TRÄDGÅRD**

Insynsskyddad trädgård i sydväst med stort trädäck i vinkel. Trädgården är upplåten med bostadsrätten.

**RENOVERINGAR**

2023 byttes diskmaskinen och dörren till uteplatsen. 2022 byttes tvättmaskinen. 2020 målades vardagsrummet, hallen, köket och sovrummen och nytt golv lades i hallen, köket och sovrummen, garderober sattes in i hall och nya innerdörrar på nedanvåningen.

**FÖRRÅD**

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett förråd på markplan. Det finns även förrådsutrymme på vinden.

**ÖVRIGT**

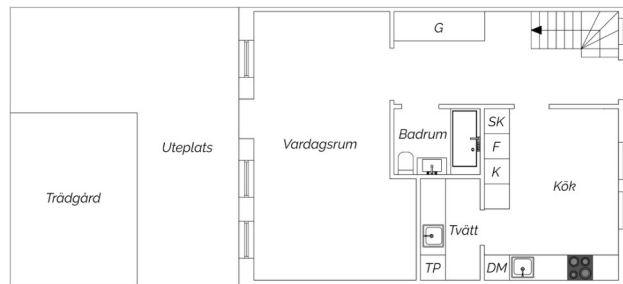
Parkeringsplatser och förråd brukas med nyttjanderätt enligt föreningens information.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Soliga Kabbarps Bostadsrättsförening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 1929 och 1993                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Jordvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 470 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 588 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2024-03-04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 97 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Soliga Kabbarps bostadsrättsförening. Föreningen köpte fastigheten 2018. De adresser som hör till föreningen är Kabbarps byväg 17-19 A-D och 17-23 A-B samt 17-21 A-C. Samtliga bostadsrätter är utrustade med egna tvättmöjligheter. Föreningen har en stenbelagd gård med grill och sittmöjligheter samt stora åkrar och lantlig grönska kring fastigheten. Föreningen anordnar gemensam gårdsstädning två gånger årligen och styrelsen ser gärna ett högt engagemang av medlemmarna.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>2018 byttes fönster och dörrar och jordvärme installerades.</p> <p>2019 målades fasad om.</p> <p>2020 installerades belysning på gården.</p> <p>2021 och 2024 lades singel på gården.</p> <p>2022 byttes gavlar.</p> <p>2023 byttes fyra altandörrar, kattvindarna isolerades, taket besiktigades och fiber installerades.</p> <p>I övrigt följer föreningen en underhållsplan.</p>                                                                                                         |
| <b>PARKERING:</b>             | I området råder fri parkering. Varje hushåll har tillgång till två parkeringsplatser på gårdsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | <p>Föreningen är ansluten till öppen fiber med valfri leverantör.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                      |

## PLANRITNING

---

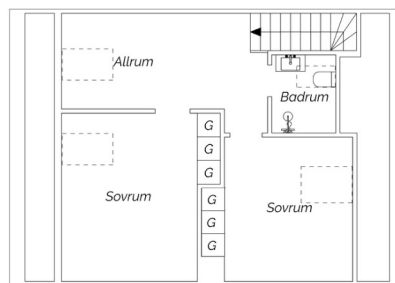
Nedervåning



## PLANRITNING

---

Ovanvåning



*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 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 (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](http://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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

## VIKTIG INFORMATION

---

ett fel uppstå på 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 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](http://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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

*Erik Olsson*

---

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se