

HÖJEÅGATAN 211

CENTRUM



Erik Olsson



CENTRUM

Stilfullt renoverad
4:a på markplan
med huskänsla på
superbt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Radhuskänsla
Uterum i västerläge
Solig trädgård
Fräscha ytskikt

VÄLKOMMEN TILL HÖJEÅGATAN 211

Perfekt tillfälle för er som vill ha ett bekvämt och lättskött boende med härlig huskänsla! Denna stilfullt renoverade marklägenhet bjuder på en otroligt yteffektiv planlösning som ger er hela fyra sovrum, rymligt kök och vardagsrum samt dubbla badrumsmiljöer med både dusch och badkar. Från köket nås ett inglasat uterum där det kan dukas upp till långbord och skjutdörrar öppnar upp mot den inhägnade trädgården med solchans hela dagen. Interiören är alltigenom fräsch och det är bara för er att flytta rakt in och njuta av ert nya drömhjem. Här bor ni tryggt i en välskött förening med tillgång till parkeringsplats, festlokal och övernattningsmöjligheter för era gäster. Barnvänligt område utan biltrafik och en lekplats utanför dörren. Inom några minuters promenad når ni såväl centrum och tågstation och den mysiga småbåtshamnen. Vattnet ligger ca 30 m från bostaden. Varmt välkomna hit för att upptäcka alla fördelar!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Agneta Chong

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

Erik Olsson



ENTRÉ/HALL

Ljust klinkergolv som övergår i ljust parkettgolv samt vita väggar. Plats för avhängning i en nisch och även i flertalet inbyggda garderober.

KÖK

Ljust marmorerat klinkergolv och vita väggar. Köksinredning med högblanka vita luckor och inslag av frostade vitrinfronter samt bänkskiva och stänkskydd i betongmönstrad laminat. Köket är utrustat med kyl och frys i fullhöjd, vinkyl (Lyfco), integrerad diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll, ugn samt fläkt (FläktWoods) som föreningen har installerat. Plats för matbord. Fönsterparti och glasdörr mot uterum.

UTERUM

Inglasat uterum i västerläge med trätrall och skjutbara glasdörrar mot trädgård.

VARDAGSRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar. Stort vinklat fönsterparti ut mot trädgården. Plats för soffgrupp och matbord.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar. Fönster mot uterum och dubbla dörrar med glasinfattning mot vardagsrum.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar. Rummet har delats av till två sovrum med en skjutdörr emellan och indirekt ljusinsläpp via ett runt fönster.

BADRUM

Grå klinker på golv och väggar. Utrustat med badkar, WC, handfat med kommod i ek (Ballingslöv), spegel med belysning och handdukstork.

WC/DUSCH

Mönstrat klinkergolv och släta vita väggar samt vitt hexagonkakel i duschen. Utrustat med takdusch, duschvägg i glas, WC, handfat med grå kommod, väggskåp och handdukstork.

TVÄTTSTUGA

Våtrumsmatta och vita väggar. Utrustad med tvättpelare (Cylinda), vask med rostfri bänk, väggskåp och hyllor.

TRÄDGÅRD

Trädgård på baksidan som är inhägnad med staket samt häck av vintergrön thuja och bambu som ger insynsskydd. Här finns gräsmatta och en stensatt uteplats. Förgård på framsidan med gräsmatta och stensättning samt cykelställ och ingång till kallförråd. Trädgård och förgård brukas med nyttjanderätt. Förgården nyttjas tillsammans med grannen och sköts gemensamt.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett varmförråd och ett kallförråd.

RENOVERING

2020 renoverades båda badrummen.

2021 renoverades köket.

2022 renoverades ytskikt.

ÖVRIGT

Lös garderob i sovrum samt ringklocka till ytterdörr ingår ej i köpet.













ADRESS: Höljeågatan 211
POSTNUMMER: 234 33
ORT: Lomma
OMRÅDE: Centrum
KOMMUN: Lomma
FÖRESLAGEN BUDSTART: 4 995 000 kr
AVGIFT: 5 384 kr/mån
I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg.
Obligatoriska tillägg tillkommer om 785 kr/månad för värme och varmvatten, 100 kr/månad för parkering samt 91 kr/månad för kabel-TV.
ANTAL RUM: 4 rum och kök
STORLEK: 102 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING: 0054
LÄGENHETSNR REGISTER: 1001
VÅNING: 1 av 2
HISS: Nej

OBJEKTYP: Bostadsrätt
BYGGÅR: 1987
PANTSÄTTNING: Bostaden är pantsatt. Datum för kontroll 2023-01-30
UPPVÄRMNING: Fjärrvärme
VENTILATION: Mekanisk, typ FTX
UTEPLATS: Ja
FÖRENING: Riksbyggen Brf Skrattnåsen
ANTAL LÄGENHETER: 70
ANTAL LOKALER: 1
ANDELSTAL: Andel i förening 1,63669 %, andel av årsavgift 1,63665 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT: ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT: ca 525 kr/pant
BOSTADENS INDIREKTA
NETTOSKULDSÄTTNING: 181 537 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.

**ALLMÄNT OM
FÖRENINGEN:**

Riksbyggen Brf Skrattnåsen köpte fastigheten 1987. Till föreningen hör adresserna Höjeågatan 105-249. Samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns. Det finns en föreningslokal som kan användas till festligheter med plats för 50 personer och här finns även övernattningsmöjligheter. I föreningen finns fina och välskötta innergårdar med gångstigar, buskar och träd. Här finns även sittplatser och lekplats.

RENOVERINGAR:

2011-2012 genomfördes målning och plåtbyte av balkonger och fasader.
2013 installerades LED-belysning i området.
2013-2014 byttes samtliga köksaggregat till köksfläktarna.
2015 genomfördes försköningsåtgärder av markytor.
Samma år byttes förrådsdörrar, ventilationsaggregat samt fjärrvärmecentral. Likaså byttes/målades rötskadad fasad.
2016 installerades vattenmätare. Förråd och tak renoverades utvändigt.
2018 gjordes en underhållsspolning av V/A-stammar.
2019 genomfördes kassettbyte av takfönster, ventiler och ballofixer byttes och upphöjda rabatter planterades om i kombination med utbyte av trasiga tegelstenar.
2020 installerades armatur på garage.
2021 byttes ytterdörrar till alla lägenheter.
2022 målades staket, tak över ytterdörrar tvättades, avloppsstammarna underhållsspolades och fönstren fogades om.

PARKERING:

Föreningen har 37 garageplatser och 54 parkeringsplatser. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad. Det finns även 17 st laddplatser som kan hyras till en kostnad om ca 370 kr/månad plus kostnad för förbrukad el. Kösystem tillämpas. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats och för denna tillkommer ett obligatoriskt tillägg till avgiften om ca 100 kr/månad. Parkeringsplatsen kan hyras ut i andra hand.

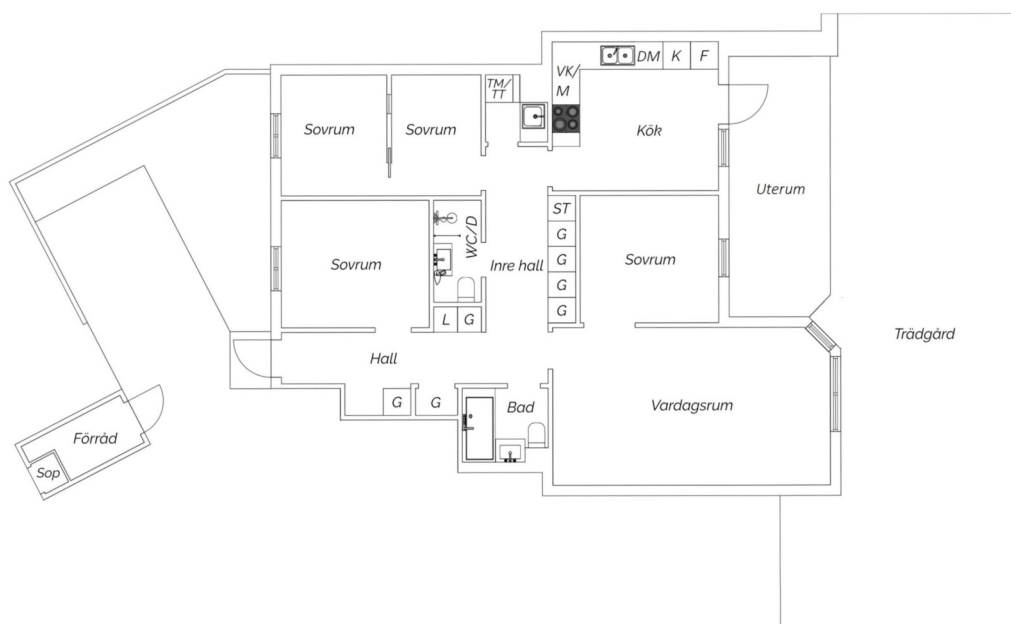
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2. Ett grundutbud av TV-kanaler ingår i avgiften och bredbandavtal tecknas separat av varje medlem.

ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER FÖRENINGEN	
MARKEN:	Ja
DRIFTSKOSTNAD:	med 5 personer i hushållet
EL:	3 600 kr/år
FÖRSÄKRING:	3 840 kr/år
SUMMA:	Ca 7 440 kr/år
KOMMENTAR:	Angiven kostnad för hushållsel är beräknad enligt säljarens uppgifter, kostnaden för hemförsäkring är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-16
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	95 (kWh/kvm och år)
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkalar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson

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