RIBERSBORG

# ROSLINS VÄG 12B





RIBERSBORG

# Välplanerad tvårumslägenhet på havsnära läge!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stora fönsterparti
Renoverat kök
Vacker fiskbensparkett
Fint brädgolv

# VÄLKOMMEN TILL ROSLINS VÄG 12B

Två trappor upp i fint funkishus på populära Ribersborg välkomnas ni till denna hemtrevliga bostad med tidlös känsla. Vardagsrummet har plats för både soffgrupp och matbord och i köket finns goda arbetsytor. De vackra parkettgolven och det fina brädgolvet skapar en harmonisk känsla och ger varje rum en hemtrevlig karaktär. Badrummet är helkaklat och det finns smarta inbyggda förvaringsmöjligheter i hallen som ger optimal användning av varje kvadratmeter. På föreningens populära takterrass kan ni tillbringa soliga dagar likväl på bakgården med utemöbler vid den nybyggda pergolan. Runt knuten ligger Ribersborgs mysiga promenadstråk som enkelt tar er ner till såväl glimrande hav som mer citypuls. Dessutom ligger det matbutik, service, mysiga butiker och cafeér inom kort gångavstånd.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Marina Nilsson*

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Roslins väg 12B, 217 55 Malmö |
| **STORLEK:** | 51 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 1 995 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 449 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 231 kr/månad för digital-TV och bredband. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 3 981 kr/år (el: 2 260 kr/år, försäkring: 1 721 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 221 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1101 |
| **ANDELSTAL:** | andel av årsavgift 2,94595 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 426 334 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. |
| **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 4 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Brf Grönskan |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |



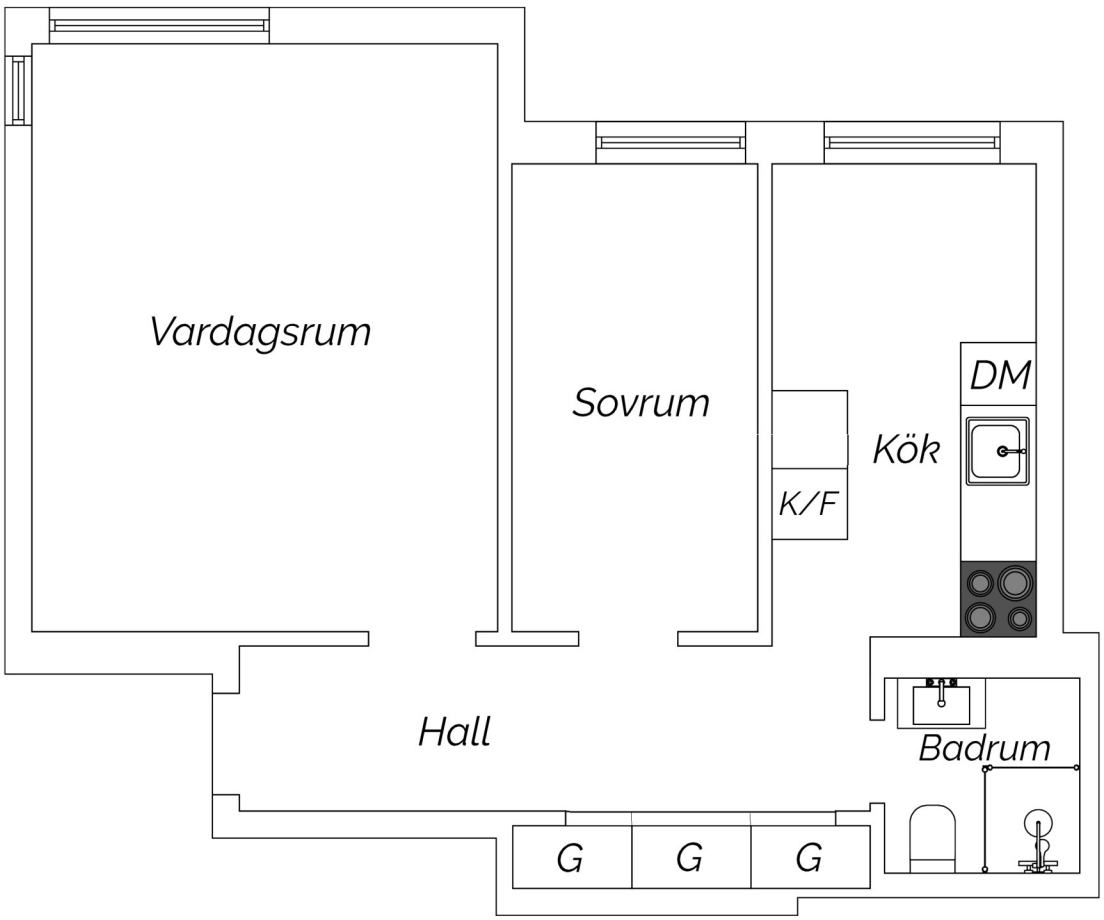

BOSCH



De vackra parkettgolven och det fina brädgolvet skapar en harmonisk känsla och ger varje rum en tidlös karaktär.



# PLANRITNING




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



















RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Parkettgolv och vita väggar. Säkerhetsdörr. Plats för avhängning och förvaring i tre inbyggda garderober med toppskåp. Dimbara infällda takspotlights.

**KÖK**
Brädgolv och vita väggar. Gräddvit köksinredning med delvis luckor i glas. Ovan arbetsbänken i valnötslaminat sitter röd och grå mosaik samt belysning. Köket är utrustat med induktionshäll (Electrolux 2022), inbyggnadsugn (Electrolux 2022), fläkt, diskmaskin (Bosch 2022) och kombinerad kyl/frys (Cylinda). Matplats för 2 personer.

**VARDAGSRUM**
Fiskbensparkett och vita väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang och matplats för 4-6 personer. Fönsterbänk i sten och dimbara infällda takspotlights. Ljusinsläpp från två väderstreck.

**SOVRUM**
Brädgolv och vita väggar. Plats för större säng med tillhörande möblemang. Fönsterbänk i sten.

**BADRUM**
Terrakottafärgat klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegel och dusch med vikbara glasväggar. Dimbara infällda takspotlights.

**FÖRRÅD**
Till lägenheten hör två källarförråd.

**RENOVERINGAR**
2022 uppdaterades köket med ny ugn, spis, diskmaskin, bänkskiva, underskåp samt överskåp bredvid kylskåp. I samband med detta installerades nytt elskåp med jordfelsbrytare. Under boendetiden har även säkerhetsdörr installerats och porttelefon bytts.

**ÖVRIGT**
Samtliga fönster i fastigheten är utbytta efter att invändiga bilder är tagna.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Grönskan |
| **BYGGÅR:** | 1938 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Självdrag |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 32 |
| **VARAV HYRESRÄTTER:** | 1 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-10-11 |
| **ENERGIKLASS:** | G |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 232 (kWh/kvm och år) |

**ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** Brf Grönskan köpte fastigheten 2006. Till föreningen hör adressen Roslins väg 12A-B.

Föreningen planerar att höja avgiften med ca 3 % de kommande tre åren, 2025-2027. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.

Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. Det finns även cykelförråd, barnvagnsrum och hobbyrum.

Föreningen har en stor gemensam takterrass och trevlig bakgård med tillgång till gemensamma utemöbler.

**RENOVERINGAR:** 1979 byttes vattenstammarna. 1989 byttes el-stigarna. 2004 renoverades fasaden och tvättstugan samt fönster. 2006 utfördes relining av avloppsstammar och taket renoverades. 2007 renoverades en el-central i källaren och en ny avfuktare installerades i källaren. 2010-2011 renoverades trapphusen. 2011 renoverades elen i de gemensamma utrymmena. 2013 gjordes en okulär besiktning av balkongerna. 2015 bytte föreningen porttelefonerna.2016 sattes säkerhetsdörrar in.2017 renoverades takterrassen.2020 Säkerhetsdörrar allmänna utrymmen, samt skyddsgaller källarfönster.2021 byggdes ny återvinningsstation på framsidan, ny värmecentral installerades och relining av avlopp utfördes.2024 genomfördes renovering trapphusfönster, renovering av putsfasad, renovering balkongplattor och balkongräcken. Även byte målning av vindsfönster, byte av fönster och fönsterdörrar samt renovering av entrépartier och rivning av tillbyggnad vid entréer genomfördes. Samma år byggdes även ny grillplats med pergola.

| | |
|---|---|
| | Föreningen planerar att genomföra stamspoling under 2026. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna. |
| **PARKERING:** | I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till digital-TV och fiberoptiskt bredband via Tele2. |

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.


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.

**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.

**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.

**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

**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 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