

DANSBANEGATAN 29

KLAGSHAMN



Erik Olsson



KLAGSHAMN

Stilsäkert Brf-
kedjehus med
solvänlig trädgård
& terrass

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Perfekt för familjen
Barnvänligt lugnt område
Ljus modern interiör
Dubbla badrumsmiljöer

VÄLKOMMEN TILL DANSBANEGATAN 29

I natursköna och familjevänliga Klagshamn har vi nu äran att presentera detta optimalt planerade hus anpassat för hela familjen. Ni välkomnas in till en omedelbar hemtrevnad tack vare de sociala sällskapsytorna på entréplanet, som sedan leder ut till den lättskötta trädgården. Här finns gott om plats för större sällskap samtidigt som det finns utrymme för de små att leka fritt under uppsikt. På övervåningen finner ni en mer privat våning med samtliga sovrum. Självklart finns ännu ett badrum här uppe och även ett allrum med direkt tillgång till terrassen. Även här ute finns det gott om möbleringsalternativ tack vare den generösa ytan. För att öka bekvämligheten i den annars hektiska vardagen finns det en egen carport, förråd i direkt anslutning, en rymlig tvättstuga och dolda förvaringsutrymmen. Läget är optimalt med närhet till allt ni behöver för en enkel och bekväm vardag. Förskolor, grundskolor, lekplatser och naturområden finns alla inom bekvämt gångavstånd. Det är också värt att nämna den korta promenaden ner till Kalkbrottsjöns badbrygga vilket snabbt ger boendet pricken över i:et.



Martin Arup

Ansvarig mäklare

073-301 15 69



Malin van Ekström

Assisterande mäklare

070-968 33 04



HERMÈS - PARIS

BOSTADEN

ADRESS:	Dansbanegatan 29, 21854 KLAGSHAMN
STORLEK:	129 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTYP:	Kedjehus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 500 kr/mån I avgiften ingår bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 450 kr/månad tillkommer för vattentillägg. Uppvärmning och hushållsel tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 22 668 kr/år (uppvärmning: 12 000 kr/år, va: 2 400 kr/år, försäkring: 2 268 kr/år, övrigt: 6 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 personers hushåll (2 vuxna och 2 barn) ingår uppvärmning och hushållsel om ca 12 000 kr/år, vatten ca 2 400 kr/år, hemförsäkring ca 2 268 kr/år och fiber ca 6 000 kr/år.
LÄGENHETSNR SKV:	0009
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,95772 %, andel av årsavgift 4,88381 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 537 155 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.
FÖRENING:	Brf Klagshamnsterrassen
NUVARANDE ÄGARE:	Pernilla Tidman, Tim Tidman
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















ENTRÉPLAN

Golvvärme finns på hela entréplan.

ENTRÉ

Grå klinker och vitt målade väggar. Vidare ligger parkettgolv och intill trappan till övre plan finns en klädkammare.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och beige målade väggar samt en fondvägg med "wood on wall" (fastskruvad). Utgång till trädäck och trädgård.

KÖK

Parkettgolv och vitt målade väggar varav en beigemålad fondvägg. Vit köksinredning med vitt kakel ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl, frys, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spisfläkt och integrerad diskmaskin samt spotlights i tak.

BADRUM

Helkaklat badrum i grå nyanser. Badrummet är utrustat med WC, handfat med underskåp, spegelskåp och dusch med vikbara glasväggar samt golvvärme.

TVÄTTSTUGA

Grå klinker och vitt målade väggar. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, vask, städskåp/garderob och golvvärme samt frånluftsvärmepump. Här finns även gruppcentral, golvvärmefördelare, vattenmätare och mediacentral.

ÖVRE PLAN

I hallen på övre plan finns en klädkammare.

ALLRUM

Parkettgolv och grått målade väggar samt utgång till terrass.

SOVRUM

Parkettgolv och dekorativt tapetserade väggar samt garderob med skjutdörrar.

SOVRUM

Parkettgolv och dekorativt tapetserade väggar samt garderob.

SOVRUM

Parkettgolv och rosa målade väggar varav en dekorativ fondvägg.

BADRUM

Gråbrun klinker och vitt kaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med underskåp, spegelskåp, badkar, handdukstork och golvvärme samt spotlights i tak.

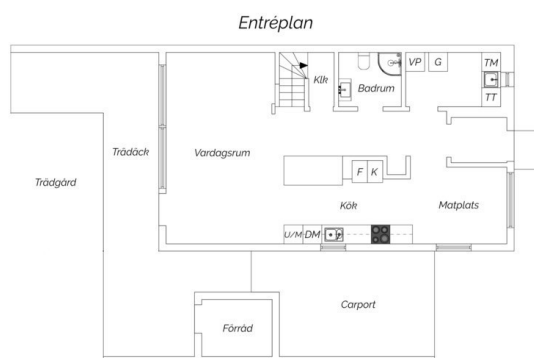
ÖVRIGT

Nuvarande ägare har sedan deras inflytt 2020 byggt ut trädäck och staket i trädgården samt målat och tapetserat på övre plan.

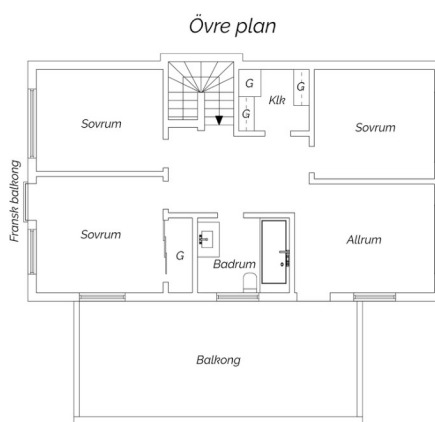
FÖRENING:	Brf Klagshamnsterrassen
BYGGÅR:	2018/2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftvärmepump
ANTAL LÄGENHETER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-04-04
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	62 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Klagshamnsterrassen. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening. I föreningen finns 21 radhus, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten i samband med byggnationen 2018/2019. Föreningen äger marken. I samtliga radhus finns egna tvättmöjligheter. Varje radhus har tillhörande förråd.
RENOVERINGAR:	Föreningen följer en underhållsplan. Föreningen planerar att genomföra OVK besiktning ca 2025 och spola avloppsstammar ca 2027.
PARKERING:	Samtliga har egen carport med plats för ca 2 bilar.
TV OCH BREDBAND:	Bredband via fiber.



PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

9 av 10 säljare
rekommenderar
Erik Olsson

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 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

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, tex. 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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter 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 funkar 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

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