





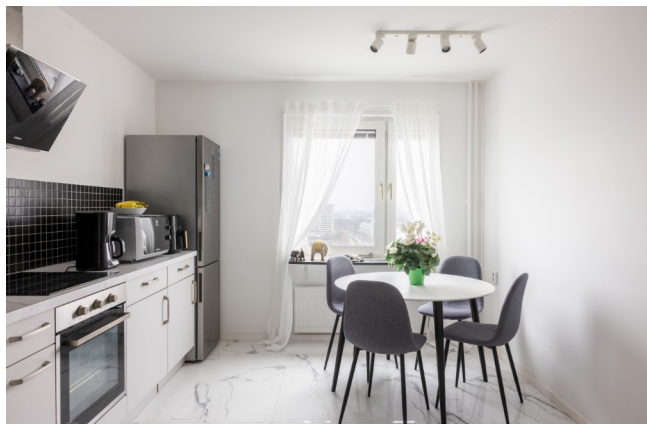
HÖGAHOLM

Yteffektiv etta på
högt & luftigt läge
med milsvid vy

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Magisk utsikt
Fritt & luftigt läge
Otroligt kvadratsmart
Insynsskyddat

VÄLKOMMEN TILL SERENADGATAN 29

Högt upp i huset, på fritt läge och med himlen som närmsta granne, finner vi denna ljusa bostad om 1 rum och kök. Hemmet bjuder på enhetlig interiör med stora fönsterpartier som bidrar till ypperligt ljusinsläpp och utsikten är något utöver det vanliga! Här blickar vi ut över takåsar så långt ögat kan nå och frihetskänslan kan inte bli bättre. Köket är välplanerat och har gott om plats för en större matgrupp såväl som generös förvaring samt gott om arbetsyta vilket är perfekt för sociala sammanhang och i sällskapsrummet finns en avskild sovalkov. Vidare erbjuds praktisk och modern klinker i hall och kök medan vi i rummet njuter av parkettgolv i original. Här bor vi i ett välskött och trevligt område bland flerfamiljsbostäder med fina grönskande innergårdar där vi kan njuta av soliga dagar. Dessutom finns närhet till allt vardagen kräver så som matbutiker, köpcentrum, vårdcentral och flertalet busshållplatser som enkelt tar oss vidare till Hyllie station, samtidigt som vi har behagligt cykelavstånd till Citykärnans härliga puls.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Serenadgatan 29, 21573 MALMÖ
STORLEK:	48 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	785 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 408 kr/månad. I avgiften ingår vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband om ca 89 kr/mån. Föreningen har individuell mätning av värme. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 545 kr/månad baserat på föregående års värmeförbrukning som sedan avläses och avräknas en gång årligen samt justeras inför nästkommande år. Föreningen har även gemensamt elavtal, hushållet debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med en månads eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	147
LÄGENHETSNR SKV:	2403
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,11589 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 84 658 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.
VÅNING:	15 av 17
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 23
NUVARANDE ÄGARE:	Sabaita Bushi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Marmorerad klinker och vita väggar. Garderob och skjutdörrsgarderob.

KÖK

Marmorerad klinker och vita väggar. Ljusgrå köksinredning och svart kakel ovan ljus arbetsbänk. Keramisk spishäll, ugn, fläkt och kyl/frys.

RUM MED ALKOV

Parkettgolv i original och vita väggar samt sovalkov.

BADRUM

Helkaklat badrum - utrustat med WC, handfat med kommod, spegel och takdusch med duschvägg.



FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 23
BYGGÅR:	1973
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	590
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-17
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	175 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 23 köpte husen 1973 (tomträtt). Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2033-12-31. Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Serenadgatan 23, 25, 27 och 29 och Axel Danielssons väg 3-95. Föreningen hänvisar eventuella avgiftshöjningar och planerade renoveringar till hemsidan. Föreningens tre gemensamma tvättstugor är belägna på markplan och utrustade med 2 tvättmaskiner i höghusen, 1 tvättmaskin i låghusen, 1 torktumlare och 1 torkskåp vardera. I föreningen finns motionsrum för medlemmarna att nyttja till en kostnad om ca 60 kr/månad och ett mötesrum för som kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/ tillfälle med deposition om ca 500 kr. Det finns även en dartlokal med pingisbord för medlemmarna att nyttja kostnadsfritt. Miljöhus med återvinning finns på gården. Cykelrum finns i källaren och cykelbox finns att hyra till en kostnad om ca 30 kr/månad. I föreningen finns gemensam innergård utrustad med grill- och sittmöjligheter.
RENOVERINGAR:	1986 byttes samtliga fönster. 1996 byttes taket. 1998-1999 renoverades trappuppgångarna i låghusen. 2001-2002 renoverades fasaden på höghusen. 2005 renoverades trappuppgångarna i höghusen. 2006 installerades kameror i trappuppgångarna i höghusen på Serenadgatan. 2007 byttes tegelbalkar i 15 hus. 2009 byggdes 67 nya garageplatser. 2010 byttes branddörrarna i höghusen och garagen målades. 2011 installerades ny automatisk belysning i brandtrappor. 2014 utfördes en OVK-besiktning, två nya tvättmaskiner installerades i höghusen, samtliga avloppsstammar spolades, 8 värmecentraler och 4 entrédörrar i höghusen byttes och alla

fönster i höghusen och låghusen justerades. Vid låghusen inreddes 3 miljörum med matinsamling och undercentralerna i låg- och höghus tilläggsisolerades.

2015 byttes varm- och kallvattenstammar i höghusen, fönstren i höghusen renoverades och höghusens fasader tvättades.

2016 byttes tak till entrén på Serenadsgatan 25 och nytt värmeåtervinningssystem installerades.

2017 utfördes relining av dagvattenledningarna i låghusområdet samt de flesta fönstren i låghusen byttes.

2018 slutfördes fönsterbyte/renovering i området, relining av dagvattenledningarna på Axel Danielssons Väg slutfördes samt taggsystem på entrédörrarna installerades på Axel Danielssons Väg.

2019 utfördes besiktning av balkongerna i höghusen.

2020 relinades vattenstammarna, en tvättmaskin byttes ut på Axel Danielssons väg 33 och säkerhetslås installerades.

2021 lades nya fjärrvärmerör på låghusområdet och nya porttelefoner installeras i samtliga lägenheter. Hissar renoverades i höghusen och fasad- samt balkongrenovering utfördes på Serenadsgatan 25. Samtliga trapphus målades om och en installation av nya kulvertar för varmvatten och tappvatten i låghusområdet utfördes. Samma år relinades spillvattenledningar i marken.

2022 renoverades fasad och balkonger på Serenadsgatan 27 och tappvattenledningar byttes på Axel Danielssons väg.

2024 renoverades entrédörrar på Axel Danielssons väg och relining av avloppstammar på Serenadsgatan genomfördes. Föreningen följer en underhållsplan.

PARKERING:

I föreningen finns ca 352 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 150 kr/månad och 169 garageplatser under jord som kan hyras till en kostnad om 300 kr/månad. Föreningen har även 164 garageboxar vid utkanten av Axel Danielsson väg som kostar 300 kr/månad att nyttja. Det finns även en avgiftsbelagd gästparkering i området som kan nyttjas till en kostnad om ca 5 kr/tim. I övrigt råder fri parkering i området. Kötiden varierar beroende på vilken parkeringsplats man ansöker om.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit.

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 informationen.

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 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.

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. 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