

EDVINSHEM

STYRBORDSGÅNGEN 4GD



Erik Olsson



EDVINSHEM

Modern trerummare på markplan med uterum

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Markplanslägenhet
Uterum
Insynsskyddad trädgård
Spabad

VÄLKOMMEN TILL STYRBORDSGÅNGEN 4GD

Bland Edvinshems lugna gång- och cykelstigar finns Styrbordsgången, BRF Ystadshus nr 7 och dess välplanerade lägenheter. Föreningens marklägenheter har verkligen något extra, och just denna bostad erbjuder allt! Direkt när du kommer in genom entrén möts du av modern elegans, ett hem som smakfullt renoverats. Med kök från 2020 och badrum från 2021 är det bara att flytta raka vägen in. Bostadens 77 kvadratmeter känns betydligt större, och det tack vare det härliga uterummet om drygt 15 kvadratmeter. Här kan du spendera både midsommar och nyår med hjälp av luftvärmepumpen som ger rummet rätt temperatur oavsett väder. Vidare nås den insynsskyddade trädgården där du har spabad, trädäck och stenbelagd uteplats, perfekt plats för att kunna njuta av lugnet! Här bor du tryggt i en stabil förening som är lågt belånad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elin Bengtsson

070-564 55 56
elin.bengtsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Styrbordsgången 4GD, 27152 YSTAD
STORLEK:	77 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 416 kr/mån I månadsavgift ingår v/a, kabel-tv, bredband och bostadsrättstillägg. El och värme har varje innehavare eget avtal på.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 25 854 kr/år (uppvärmning: 13 130 kr/år, el: 11 623 kr/år, försäkring: 1 101 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,41101 %
BOSTADENS INDIREKTA	21 371 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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.
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Ystadshus nr 7















HALL

Trevlig hall med avhängningsmöjlighet och förvaringslösningar. Klinker på golv innanför dörren och vidare ett trevligt laminatgolv, gråmålade väggar.

KÖK / VARDAGSRUM

Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, ett genomgående rum med ljusinsläpp från både norr och söder. Köket är renoverat sedan 2020 och är utrustat med induktionshäll, ugn, integrerad kyl/frys samt diskmaskin. Grå klinker ovanför grå bänkskiva i laminat. I andra änden av rummet finner vi vardagsrummet som vidare leder ut till bostadens uterum. Grå laminat på golv och vitmålade väggar.

SOVRUM

Sovrum med garderob. Vitmålade väggar och laminat på golv.

SOVRUM

Sovrum med garderob. Vitmålade väggar och laminat på golv.

BADRUM

Badrum från 2021 utrustat med tvättpelare, wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork och golvvärme. Vit kakel på väggar, grå klinker på golv och spotlights i tak. Kvalitetsdokument finns.

UTERUM

Fantastiskt uterum om cirka 15 kvadratmeter som blir som ett extra rum. Här kan du vara året runt tack vare luftvärmepumpen (2012). Uterummet är byggt 2011.

TRÄDGÅRD

Trevlig och insynsskyddad trädgård med trädäck och spabad från 2022. Här finns också grind som leder ut till områdets mysiga promenadstråk och cykelstigar.

FÖRRÅD

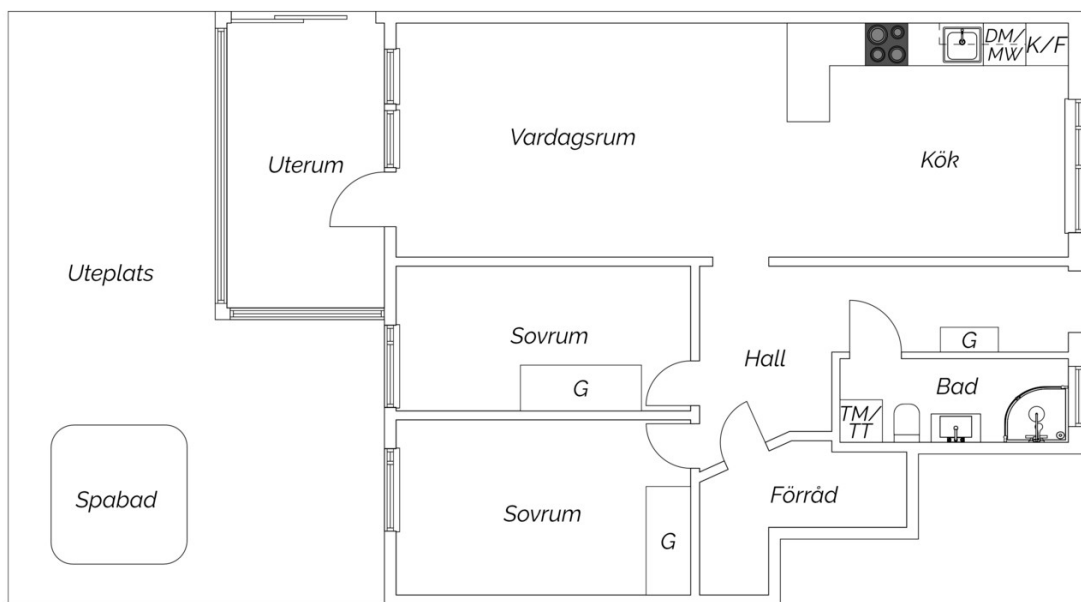
I bostaden finns ett förråd. Vid entréerna finns även ett mindre förråd som delas med grannar.

RENOVERING

För tillfället pågår takrenovering i föreningen. Nytt papptak samt solceller installeras, samt nya ytterdörrar kommer att sättas in. Detta lägenhetshus är först på tur och renovering pågår just nu.

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Ystadshus nr 7
BYGGÅR:	1976
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Direkt El
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	67
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-31
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	148 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens BRF Ystadshus nr 7. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 67 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade till 59st trerummare och 8st fyrrummare. De adresser som hör till föreningen är Styrbordsgången 1 och 4. Föreningen äger fastigheterna som uppfördes 1976. Föreningen har en mycket vålskött tvättstuga där det finns två tvättrum med 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare i vardera. Det finns även 2st torkrum och 2st elmanglar. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 470 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.
RENOVERINGAR:	Läs mer om föreningens renoveringar på Erik Olssons hemsida. År 2021 blev föreningen medlem i Riksbyggen som numera sköter både teknisk och ekonomisk förvaltning. En underhållsplan har upprättats. Avgiftshöjningar: 2024-01-01 - 10 % 2025-01-01 - 12 % Föreningen har i många år hållit sina avgifter oförändrade, haft god ekonomi med nästan obefintliga lån. De tidigare avgiftshöjningarna står till grund för de kommande renoveringarna.
PARKERING:	I föreningen finns 40 garageplatser (200kr/mån) och 44 parkeringsplatser (100kr/mån). Separat kösystem som administreras av Riksbyggen.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har avtal med Tele 2 där kabel-tv, bredband (250/50) och fast telefoni ingår i månadsavgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Regementsgatan 14 271 41 Ystad mail@erikolsson.se