

RIBERSBORG

ERNST AHLGRENSGATAN 4A



Erik Olsson



RIBERSBORG

Kvadratsmart 1:a på havsnära läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Yteffektiva kvadratmeter
Hemtrevlig atmosfär
Ljus interiör
Generöst ljusflöde

VÄLKOMMEN TILL ERNST AHLGRENSGATAN 4A

Välkommen till denna kvadratsmarta enrummare med optimal planlösning, belägen i ett tyst och lugnt område bara ett stenkast från strandens mjuka sand och havets brus. Lägenheten har två stora fönster som vetter mot den grönskande gårdssidan, vilket ger ett härligt ljusinsläpp och en harmonisk utsikt. Den genomtänkta planlösningen gör att varje kvadratmeter utnyttjas maximalt. Rummet är lättmöblerat och inkluderar en rymlig sovalkov med generösa garderober, perfekt för att skapa en avskild och trivsamt sovplats. Separat WC och dusch bidrar till bekvämligheten, och den välsköta föreningen ger en trygg och stabil boendemiljö med fina gemensamma ytor, inklusive en underbar gårdsmiljö och två takterrasser utrustade med grillmöjligheter. Här bor du med närhet till både natur och stadens bekvämligheter. Ta en promenad längs stranden, njut av solen på takterrassen eller koppla av på den fridfulla gården. Detta är boendet för dig som vill ha det bästa av två världar? lugnet nära havet och bekvämligheten av ett smart planerat hem. Missa inte chansen att bli ägare av denna pärla, varmt välkommen hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Ernst Ahlgrensgatan 4A, 217 59 Malmö
STORLEK:	24 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kökvrå
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	1 562 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel- TV och bredband. Föreningen har gemensam el som debiteras kvartalsvis efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 600 kr/år (el: 1 200 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (1 persons hushåll). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	123
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,66554 %, andel av årsavgift 0,66485 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	100 684 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:	2 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Stjärnehus
NUVARANDE ÄGARE:	Charlotta Olsson, Emil Olsson, Emma Olsson, Paul Olsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Mörk klinker och grå väggar. Plats för avhängning.

KOKVRÅ

Grå klinker och vita väggar. Vit köksinredning med vita luckor och vitt kakel ovanför bänkskiva i grå laminat. Utrustat med integrerad kyl med frysack och inbyggd ugn/mikrovågsugn.

RUM

Parkettgolv och vita väggar. Plats för soffa och mindre matbord.

SOVALKOV

Parkettgolv och vita väggar med en grå fondvägg. Förvaring i två garderober.

WC

Grå klinker och vitt kakel. Utrustad med wc, handfat med vitt underskåp och spegel.

DUSCH

Ljus klinker och ljus kakel. Utrustad med dusch.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2020 målades hall och vardagsrum samt installerades nya garderober.

2024 byttes handfat och spegel i WC.













FÖRENING:	Brf Stjärnehus
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	63
VARAV HYRESRÄTTER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-01-15
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	186 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stjärnehus köpte fastigheten 2004. Till föreningen hör adresserna Ernst Ahlgrensgatan 4 A-C. Föreningen har två gemensamma tvättstugor som är utrustade med vardera två tvättmaskiner och en torktumlare. Här finns även två torkrum. Föreningen har en bastu som kan nyttjas kostnadsfritt av föreningens medlemmar. Föreningen har en mysig och lummig innergård med grönytor och buskar. I föreningen finns även två takterrasser som medlemmarna kan boka, där bord, stolar och grill finns tillgängliga.
RENOVERINGAR:	2005 renoverades elen med nya elstigare och jordfelsbrytare, vatten- och avloppsstammarna i kök och badrum spolades samt ventiler och fönster justerades. 2006 renoverades grunden på grund av vattenläcka. Samma år kollades taken över, säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter och bastu med tillhörande jacuzzi renoverades. 2008 fogades fasaden om mot baksidan och vissa fönster renoverades på våning 7. 2012 byttes vattenstammarna i kök och badrum. Samma år relinades avloppsstammarna och bredbandsuttag installerades i samtliga lägenheter. Samma år upprättades ett barnvagnsrum. 2013 renoverades resterande fönster och trappuppgången målades om. Samma år byttes samtliga maskiner i tvättstugorna ut och även golven på takterrasserna. 2014 infördes kollektivt bredband och värmecentralen byttes. 2017 installerades nytt inpasseringssystem och vattenrening gjordes för att öka verkningsgraden på värmesystemet. 2018 avslutades balkongrenovering. 2020 renoverades garage, gårdsplan och hissarna samt utfördes tätning av gårdsbjälklag. 2023 besiktades taket. 2024 renoverades fasadfog i anslutning till uteterrasser på vindsplan samt installerades nytt bastuaggregat och ny

garageport.

2028 planerar föreningen att besiktiga taket inför framtida takbyte. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I föreningen finns 39 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 450 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information besök www.malmo.se

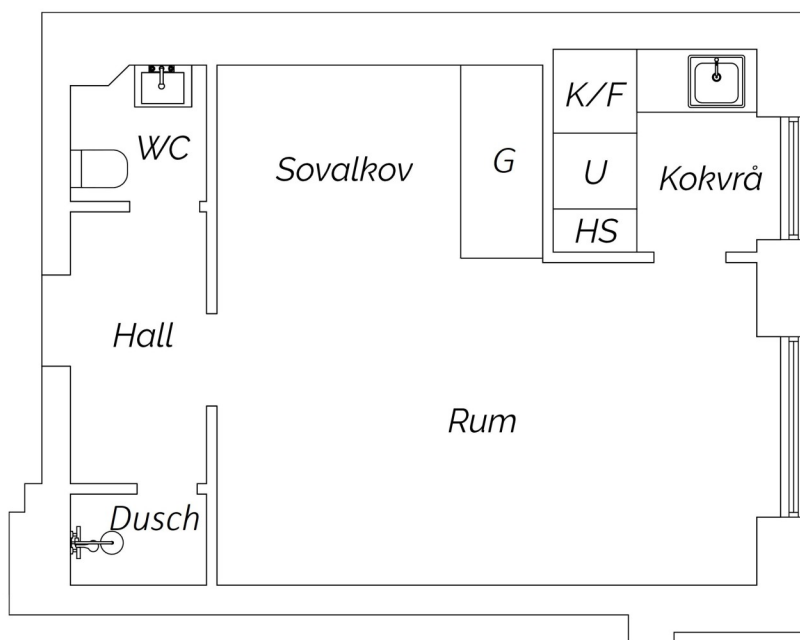
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Telenor och 1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

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.



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 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 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. 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. Mäklarföretaget 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. 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se