RÄFSGATAN 23B

ELINEGÅRD



lser kan förekomma.



elser kan förekomma.

ELINEGÅRD

Genomgående trea med egen ingång, generös uteplats samt balkong i underbart söderläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Egen entré
Generös uteplats
Balkong i söderläge

VÄLKOMMEN TILL RÄFSGATAN 23B

Här erbjuds ett trivsamt och välplanerat hem med något alldeles extra – en egen ingång och en härlig uteplats som ger bostaden en fin känsla av både avskildhet och villaboende med ett naturligt flöde mellan inne och ute. Att kunna kliva ut genom sin egen entré och mötas av sin privata uteplats ger en härlig vardagslyx och en personlig känsla som är svår att hitta i en lägenhet.
Från bostaden väntar dessutom en balkong i härligt söderläge, där grönskan står i fokus. Här kan ni slå er ner och njuta av utsikten över park och lummiga omgivningar, med solen som sällskap stora delar av dagen. En perfekt plats för morgonkaffet, en lugn stund med en bok eller trevliga middagar i kvällssolen.
Tillsammans med bostadens ljusa och genomtänkta planlösning skapas ett hem som känns både ombonat och luftigt. Köket ligger i en trivsam anslutning till vardagsrummet och de två sovrummen erbjuder gott om plats för både familjeliv, gäster eller hemmakontor. Här finns även ett välutrustat badrum med egna tvättmöjligheter. Ett hem att trivas i, helt enkelt – med guldkant på vardagen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annika Lawitz

072-888 37 08
annika.lawitz@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Räfsgatan 23B, 216 34 LIMHAMN
STORLEK:	79 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 245 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 009 kr/mån i månadsavgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstilägg. Ett obligatoriskt tillägg om 121 kr/månad tillkommer för TV, internet och telefoni (exkl. samtalskostnad och moms).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 800 kr/år (el: 7 200 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 persons hushåll hushållsel ca 3 300 kr/år och hemförsäkring ca 3 000 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och att kostnaderna därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2-1002
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,78995 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 086 200 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, kontrollerat 2026-08-17. 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:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Grönska på Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Rahmazai, Najib Rahmazai
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



Vill du veta mer om bostaden? *Kontakta mig.*



Annika *Lawitz*
Reg. Fastighetsmäklare

072-888 37 08
annika.lawitz@erikolsson.se

Erik Olsson











RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter för hela sällskapet. Vita väggar och vitbetsad parkettgolv. Fondvägg med väggpaneler. Utgång till uteplats.

KÖK
Generöst kök i vinkel med vit skåpsinredning som matchas smakfullt med ljust kakel och mörkare laminat. Vitvaror i form av; Induktionshäll, varmluftsugn, fläkt, integrerad kyl/frys, diskmaskin, och inbyggd mikrovågsugn. Matplats för 6-8 personer.

MASTER BEDROOM
Master Bedroom är rymligt med plats för dubbelsäng och mer därtill om det så önskas. Ljusa väggar och samma enhetliga parkettgolv som i resten av bostaden. Här når ni även den generösa "walk-in-closeten" på 3 kvm.

VARDAGSRUM
Härligt vardagsrum med plats för den stora soffan och matgruppen! Med ett genomgående läge och fönster i direkt söderläge mot parken erbjuds ett fantastiskt ljusinsläpp och en härlig känsla av rymd.

BADRUM
Generöst badrum med helkaklade väggar och mörkt klinkergolv. Dimbara spotlights i tak, WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara duschväggar, kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Electrolux), handdukstork, väggskåp och avlastningsyta.

SOVRUM
Mysigt sovrum med ljusa väggar och samma enhetliga golv som i resten av bostaden.

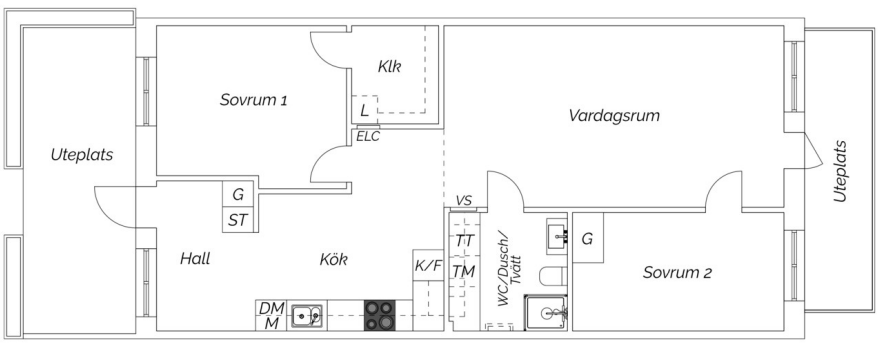
ENTRÈ/UTEPLATS
Uteplatsen ligger i direkt anslutning till bostadens entré och erbjuder generösa 14 kvm. Den stenlagda ytan ramas in av grönska och skapar en trivsam, nästan trädgårdsliknande känsla. Här finns gott om plats för både grill och en mysig loungesektion för sköna stunder utomhus. Med utsikt över föreningens innergård kan du slå dig ner och njuta av lugnet, samtidigt som du enkelt kan ha uppsikt över barnen när de leker. I nära anslutning finns även föreningens odlingslådor, vilket ytterligare förstärker den härliga känslan av en egen liten oas. Sol från morgon till/efter lunch.

BALKONG/UTEPLATS
Balkongen finner ni i anslutning till vardagsrummet på hela 8kvm. Njut av det härliga söderläget med sol från lunchtid till kväll. Blicka ut mot grönskan och njut av lugnet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Grönska på Limhamn
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	70
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-05-12
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	56 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Grönska på Limhamn köpte fastigheten 2023. Till föreningen hör Räfsgatan 19-25 och 23 B. I föreningen finns barnvagnsförråd och cykelförråd. Föreningen har en grönskande innergård med möbler, sandlåda, grillplats och cykelparkering. Samtliga lägenheter har egen tvättutrustning, ingen gemensam tvättstuga finns.
RENOVERINGAR:	Då fastigheten är nybyggd finns inga planerade eller beslutade renoveringar. 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.
PARKERING:	I föreningen finns 43 garageplatser och 13 parkeringsplatser som kan nyttjas till en kostnad om 900 kr/månad respektive 700 kr/månad. Laddplatser för elbilar finns. Föreningen har tillgång till bil- och cykelpool fram till 2033.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten är ansluten till TV, bredband och telefoni via Tele2.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se