

LIMHAMNS STATIONSVÄG 22

LIMHAMNS SJÖSTAD



Erik Olsson



LIMHAMNS SJÖSTAD

Genomgående rymlig fyra med sociala ytor och dubbla balkonger

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomgående planlösning
Dubbla balkonger
Härlig köksö
Påkostat kök från HTH

VÄLKOMMEN TILL LIMHAMNS STATIONSVÄG 22

Intill kajkanten i Limhamns Sjöstad välkomnas vi av denna välplanerad fyrarummare med öppen planlösning och trevlig köksmiljö. Köket bjuder på en stor härlig köksö som skapar en social planlösning och blir bostadens hjärta där man gärna samlas, samtidigt som matsalen och vardagsrummet binds samman på ett smakfullt sätt. Vidare erbjuds två balkonger, där den större inglasade är belägen i solsäkert söderläge och blir som ett extra rum att nyttja även fina vår- och höstdagar. Den andra balkongen nås via matsalen och kompletterar med en svalare atmosfär. Lägg därtill ett master bedroom med skjutdörrsgarderob längs ena väggen, två mindre sovrum som passar perfekt som barnrum eller hemmakontor, ett badrum med tvättmöjligheter och en smakfull gästtoalett. I föreningen finns en övernattningslägenhet och en gemensam takterrass med magisk havsutsikt. Läget är otroligt bra med kajpromenaden ett stenkast från porten, småbåtshamnen strax intill och närheten till Limhamnsfältets vidsträckta grönytor. Därtill finns Limhamns mysiga småstadsidyll på gångavstånd med all tänkbar service och in till city tar det bara ca 15 minuter på bra cykelvägar. Välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ellie Knutsson Olsrup

070-723 44 77
ellie.olsrup@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Limhamns Stationsväg 22, 216 47 Limhamn
STORLEK:	101 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 594 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatoriska tillägg tillkommer om 300 kr/månad för TV och bredband samt 30 kr/månad för bostadsrättstillägg. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten som debiteras utifrån faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 400 kr/år (el: 5 400 kr/år, va: 6 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Driftkostnaderna är beräknade på nuvarande ägares uppgifter, kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	B1203
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,74 %, andel av årsavgift 1,74 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 167 177 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:	3 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Styrbord på Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Ellinor Lindahl, Oscar Jönsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Ljust parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring en inbyggd garderob.

KÖK

Ljust parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning från HTH med mörk bänkskiva och stänkskydd. Köket är utrustat med en större och en mindre vask, integrerad diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, inbyggd ugn, fläkt, induktionshäll, kyl och frys.

MATRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i norr. Plats för stor matgrupp.

VARDAGSRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar. Utgång till inglasad balkong i söderläge.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och beige väggar. Förvaring i en skjutdörrsgarderob.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och ljusrosa väggar. Förvaring i en garderob.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och ljusbeige väggar.

BADRUM

Beige klinker och vita väggar med beige kakel i dusch. Badrummet är inrett med vägghängd WC, handfat, dusch med duschväggar i klarglas, handduktork och spegel. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk i vit laminat samt väggskåp. Spotlights i tak.

GÄST-WC

Beige klinker och vita väggar med fondvägg i beige kakel. Inredd med vägghängd WC, spegel och handfat med underskåp.

FÖRRÅD

Nuvarande bostadsrättsinnehavare disponerar över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Säljaren upplyser om att gardinerna inte ingår i köpet.











FÖRENING:	Brf Styrbord på Limhamn
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, till- och frånluft.
ANTAL LÄGENHETER:	67
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-09-10
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	75 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Styrbord på Limhamn köpte fastigheten 2020. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Limhamns Stationsväg 22-36, Babordsgatan 1-9 och Murbruksgatan 19-21.

Föreningen har beslutat att höja avgiften med 2% från 1 januari 2025. Det kommer också att tillkomma en avgift på 37 kr per lägenhet för den individuella avläsningen av el och vatten.

I föreningen finns ett gemensamt miljörum, cykelpool med eldrivna lådcyklar samt cykelparkeringar. Det finns även en övernattningslägenhet med fyra bäddar samt pentry och en bokningsbar gemensamhetslokal som kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/dygn.

Föreningen har en lummig innergård med utemöbler samt en gemensam bokningsbar takterrass om ca 350 kvm för de boende att nyttja.

RENOVERINGAR:	2021-2022 har föreningen renoverat övernattningslägenheten/gemensamhetslokalen, fixat till cykelrummet och investerat i trädgårdsmöbler. 2022 drogs el till varje p-plats och det köptes in laddstolpar och under hösten utfördes 2-årsbesiktning. Pågående i föreningen är åtgärder efter 2-årsbesiktningen. I övrigt följer föreningen en underhållsplan.
----------------------	--

PARKERING:

Föreningen har 36 garageplatser med laddbox för elbil och 10 markplatser längs Limhamns Stationsväg. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 1 034 kr/mån och vill man nyttja laddbox så tillkommer en kostnad om ca 250 kr/mån samt kostnad för elförbrukning. Markplats kan hyras till en kostnad om ca 375 kr/mån. Kösystem tillämpas.

Ytterligare parkeringsmöjligheter finns i Multihuset där föreningen har förtur till 14 platser. Föreningen har inga prisuppgifter på dessa platser då de inte tillhör föreningen. Avtal tecknas direkt med Apcoa.

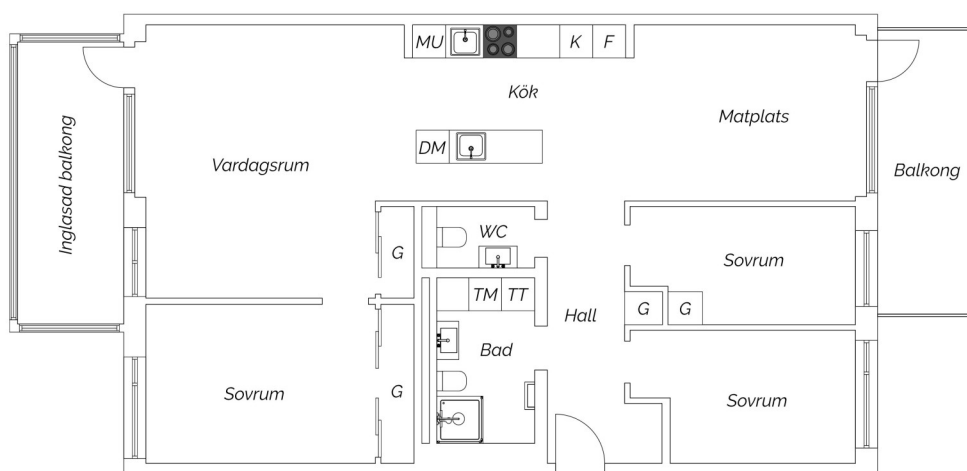
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband 1000/1000 Mbit/s via Sydantenn.

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, 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 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. 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 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