

SADELMAKAREBYN 7D

BUNKEFLOSTRAND



Erik Olsson



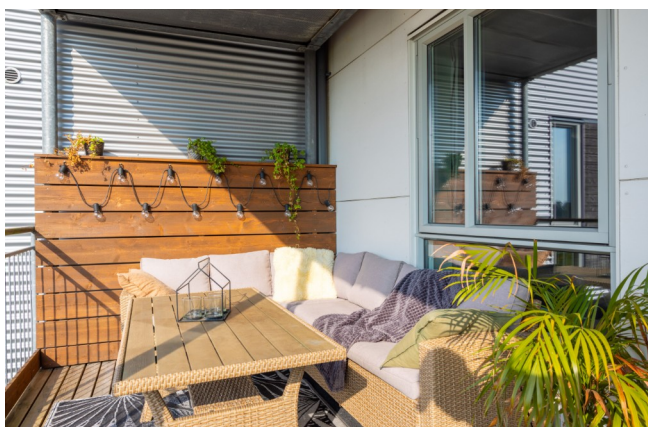
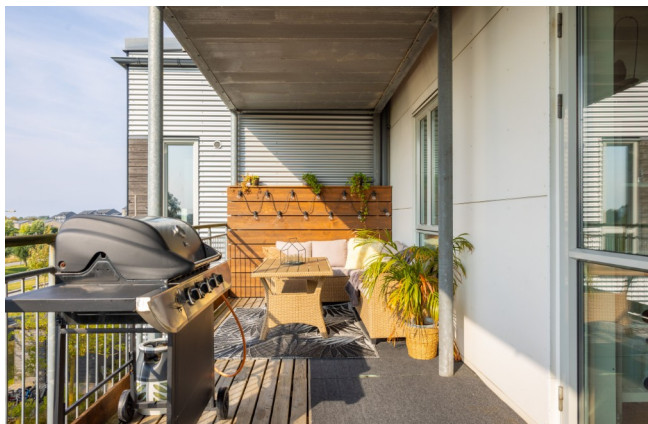
BUNKEFLOSTRAND

Genomgående trea med två balkonger i Bunkeflostrand!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Hiss från markplan
Dubbla balkonger
Genomgående
Friköpt tomt

VÄLKOMMEN TILL SADELMAKAREBYN 7D

Välkomna att ta hissen från markplan upp till våning tre och denna fina bostad. Här bjuds på en välplanerad disponering, tilltagna rum och hela två balkonger. Den ena vänd mot föreningens innergård och den andra väl tilltagna vänd på soligt söderläge. Perfekt vare sig man är ett litet eller stort sällskap. I Brf Sadelmakaren 2 bor man mysigt med en lummig innergård med möblerade uteplatser och härlig gemenskap. Det finns också plats för grillning om man önskar. Om man har bil kan man ansöka om parkeringsplats, antingen via kö hos föreningen i garaget alternativt på uteplats i närområdet. 2021 blev det klart att föreningen köpt loss tomten och därmed äger marken.

Bunkeflostrand är ett utav Malmös mest eftertraktade områden, här bor man med grönområden och strand runt sig samtidigt som man med enkelhet når bort till Malmös största köpcentrum, Emporia. Goda kommunikationer finns vare sig man ska in till city eller ut mot Klagshamn. Ska man längre bort når man motorvägen på några minuter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Bergengren

073-388 07 18
johan.bergengren@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sadelmakarebyn 7D, 21840 Bunkeflostrand
STORLEK:	70 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 518 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 40 kr/mån för administrativ avgift för el, ca 195 kr/mån för fiberanslutning, ca 105 kr/mån för kabel-TV. Föreningen har gemensamt elavtal och debitering sker utefter faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	211
LÄGENHETSNR SKV:	1204
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,0762 %, andel av årsavgift 2,0762 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 104 670 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-08. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sadelmakaren 2
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Valga, Dany Betin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Ljust golv samt vitmålade väggar. Garderober och hatthylla erbjuder förvaring.

SOVRUM

Ljust golv samt målade väggar.
Skjutdörrsgarderob erbjuder förvaring. Plats för dubbelsäng samt övrigt möblemang.

VARDAGSRUM

Ljust golv samt vitmålade väggar. Tilltaget vardagsrum med plats för både soff- och matgrupp. Utgång till balkong.

SOVRUM

Ljust golv samt ljusmålade väggar. Plats för säng samt övrigt möblemang.

BADRU

Helkaklat badrum med vita kakelväggar (grön fondvägg) samt ljust klinkergolv. Utrustat med tvättmaskin, torktumlare, dusch, WC samt handfat med kommod.

KÖK

Ljust golv samt ljusmålade väggar. Kök i vitt utförande. Utrustat med kyl/frys, spisfläkt, spis/ugn, vask samt diskmaskin. Matplats för 4 personer. Utgång till balkong.

FÖRRÅD

Till bostaden hör ett förråd på markplan.



FÖRENING:	Brf Sadelmakaren 2
BYGGÅR:	2004
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	57
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-13
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	162 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sadelmakaren 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 57 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte huset 2005 och 2021 köpte föreningen marken. Föreningens gemensamma tvättstuga finns på markplan i huset med adress Sadelmakarebyn 7A. Alla lägenheter kan bruka tvättstugan två gånger/månad utan extra avgift i tvättstuga 2. Möjlighet finns att abonnera på fler tvättpass/mån. En månadsavgift tas ut av föreningen om medlemmen ansluter sig till extra abonnemang av tvättstugan. Föreningen har en lummig innergård och cykelförråd För mer information se gärna föreningens hemsida: www.sadelmakaren2.se
RENOVERINGAR:	2012 justerades element/panna. 2014 genomfördes en OVK-besiktning. 2015 målades träverk på fasad, spolning och filmning av avloppsrören, samt installation av fiber. 2017 renoverades träterasser på balkonger. 2018 infördes gemensam molok för avfallshantering. 2018 gjordes försköning av föreningens grönytor. 2019 utfördes radonmätning av lägenheter på markplan och 8 stycken slumpvis utvalda lägenheter. 2019 byte av expansionskärl 2019 värmepanna renoverad 2020 värmepanna inkl styrsystem renoverad 2020 ny asfalt garage 2021 OVK genomförd med lyckat resultat 2022 Installation av tvättmaskin och torktumlare 2022 Spolning av avlopp och stammar 2023 Installation av ny energisnål tvättutrustning slutförd 2023 Installation av energisnåla LED armaturer i hela fastigheten 2023 Hissar uppdatering av styrsystem till Kone Care 2.0 2023 Hissar uppdatering av nödtelefoner till GSM 4G

2023 Cykelförråd ytbehandling av träfasad

2024 Bytte föreningen uppvärmning från gas till fjärrvärme

Kommande renoveringar:

Se senaste årsredovisningen för underhållsplanen för de närmsta åren.

PARKERING:

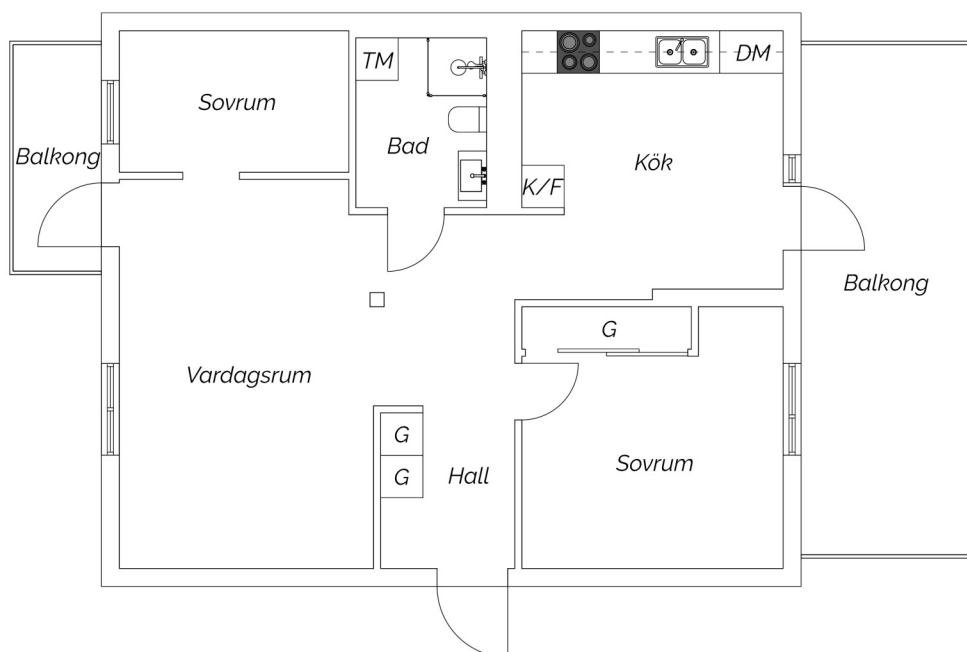
I föreningen finns garageplatser som kan hyras till en fast kostnad om ca 400 kr/månad, förvaltningen sköts av Bredablick och även därigenom söker ni garageplats. Vid nyregistrering och/eller vid byte av garageplats tillkommer en administrationsavgift om ca 300 kr. I garaget finns 4 Power-Centraler för elbil. För elbilsplats kostar det ca 2 495 kr i engångsavgift att bli ansluten och ca 99 kr/månad för abonnemangskostnad, därtill kommer elförbrukning. Det finns även möjlighet att hyra parkeringsplats utomhus av närliggande hyresförvaltare.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor, alla hushåll har en fast fiberanslutning på 100/100 Mbit/s. Bredband och kabel-TV tillkommer som obligatoriska tillägg om 195 kr/mån för bredband samt 105 kr/mån för kabel-TV.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*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 (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 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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