RIBERSBORG

ROSLINS VÄG 18B





RIBERSBORG

Smakfullt renoverad tvåa med balkong i västerläge bara ett stenkast från stranden

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Eftertraktat läge i Ribersborg
Balkong i soligt västerläge
Generös takhöjd om 2,70 m
Vackra originalgolv & holländsk ekparkett

VÄLKOMMEN TILL ROSLINS VÄG 18B

Här erbjuds en ljus och välplanerad tvårummare med ett fantastiskt läge nära havet, samtidigt som både restauranger och service finns nära till hands. Bostaden välkomnar en rymlig hall med praktiskt klinkergolv och goda förvaringsmöjligheter i den intilliggande garderoben. Vidare öppnar sig ett stilrent och påkostat kök som totalrenoverades 2017. Köksinredningen från Marbodal i ljusa toner kombineras med kvalitetsvitvaror från NEFF och lyxig köksfläkt från RørosHetta. Köket erbjuder också generösa arbetsytor på köksbänken gjord i sten, god förvaring samt plats för en mindre matgrupp.

Det välkomnande vardagsrummet präglas av ett härligt ljusinsläpp, vackert burspråk och gott om plats för både en soffgrupp och en större matplats. Härifrån nås även bostadens trivsamma balkong i västerläge, med utsikt över föreningens grönskande och välskötta innergård. Sovrummet är rofyllt och rymligt, med plats för dubbelsäng och förvaring i flera fristående garderober. Det helkaklade badrummet är tidlöst renoverat och erbjuder bekvämligheter såsom golvvärme och takdusch. Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Arup

073-301 15 69
martin.arup@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Roslins väg 18B, 217 55 MALMÖ
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 601 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 82 kr/månad tillkommer för fiberoptiskt bredband. Föreningen har gemensamt elavtal. Hushållselen debiteras månadsvis med 3 månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 360 kr/år (el: 4 560 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel ca 4 560 kr/år och hemförsäkring ca 1 800 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade enligt schablon och därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	022
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8824 %, andel av årsavgift 0,8824 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	64 210 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Hammarshus i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















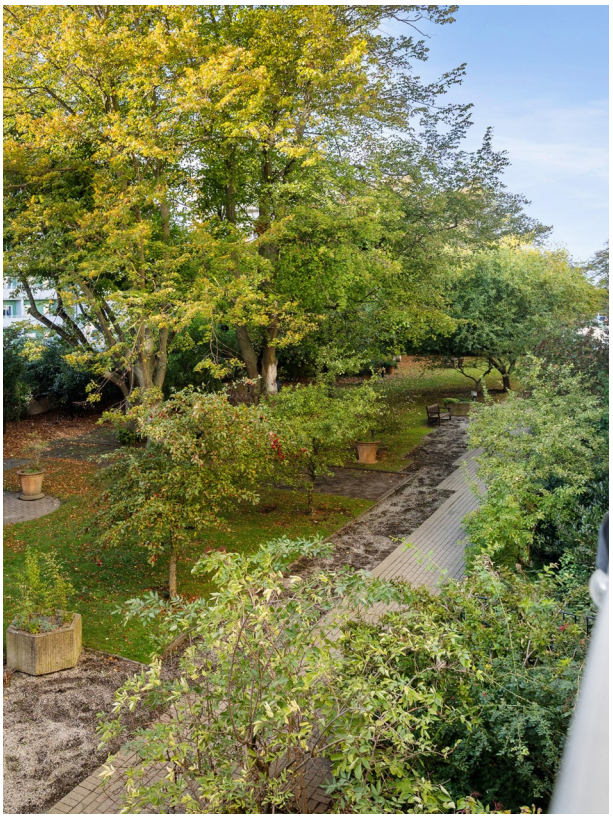




















RUMSBESKRIVNING

HALL
Mörkgrått klinker och ljusgråa väggar. Plats för avhängning, förvaring i inredd garderob.

KÖK
Ekgolv och vita väggar. Ljusgrå köksinredning från Marbodal med vitt kakel ovan bänskiva i sten. Köket är utrustat med nedsänkt induktionshäll, frihängande fläkt från RørosHetta , inbyggd ugn, inbyggd micro i överskåp, helintegrerad diskmaskin samt kyl/frys. Vitvaror från NEFF, mindre matplats.

VARDAGSRUM
Holländskt ekparkettgolv och ljusbeigea väggar. Burspråk, utgång till balkong. Plats för mat- och soffgrupp.

SOVRUM
Holländskt ekparkettgolv och ljusgråa väggar. Förvaring i fristående garderober.

BADRUM
Helkaklat badrum med värmegolv i mörkgrått klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med vit kommod, spegel med belysning samt dusch med takdusch och välvda, vikbara duschväggar i färgat glas från INR. Det finns även en elhandduktork från INR.

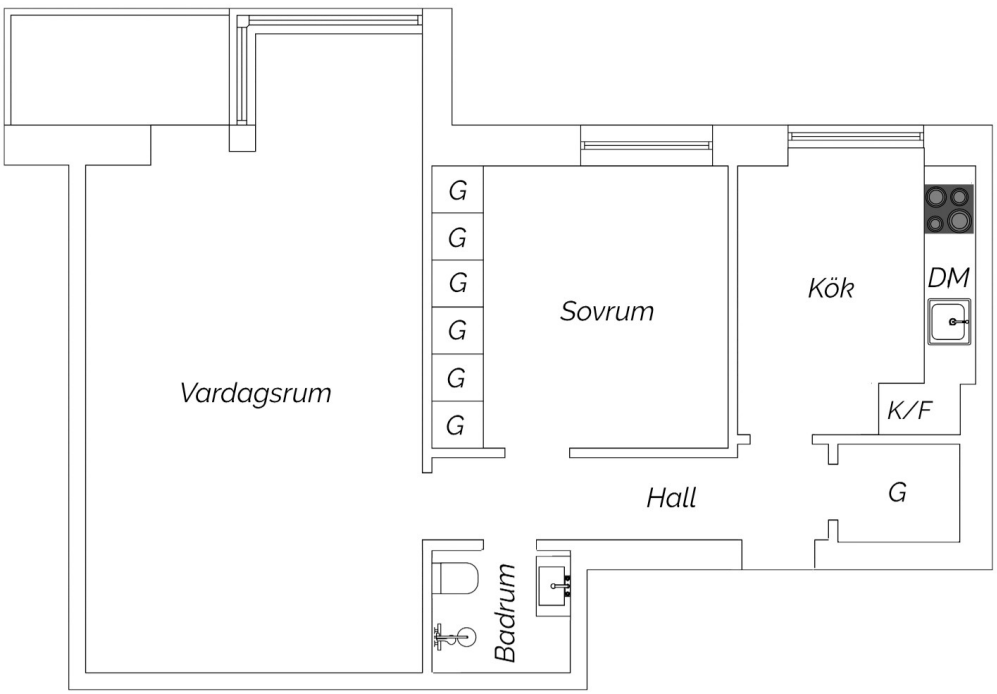
RENOVERINGAR
2017 - helrenoverades badrummet med golvvärme, duschväggar och kommod från INR. Köket helrenoverades med inredning från Marbodal, NEFF-vitvaror och nytt ekgolv lades. Lägenhetens samtliga golv slipades.
2024 - målades samtliga väggar.
- alla fönster och balkongdörr har bytts av föreningen.

FÖRRÅD
- till lägenheten hör både ett vindsförråd om ca 6 kvm med snedtak samt ett källarförråd om ca 2 kvm.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Hammarshus i Malmö
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	101
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Hammarshus i Malmö köpte fastigheten 1941. Föreningens lokaler upplåtes med bostadsrätt. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas.I föreningen finns två gemensamma tvättstugor belägna i källaren och utrustade med tre tvättmaskiner vardera, en torktumlare och ett torkrum i varje. Det finns även tillgång till ett mangelrum och en veckotvättstuga som är utrustad med en tvättmaskin samt en torktumlare. I föreningen finns också cykelrum och hobbyrum. Medlemmarna har dessutom kostnadsfri tillgång till bastu, gym och en gillestuga med kök, soffgrupp, bord och stolar. Föreningen har en stor innergård med eftermiddags- och kvällssol, lummig och uppväxt med två större grillplatser som går att boka. Boulebana och utemöbler finns att tillgå.
RENOVERINGAR:	2019 relinades bottenstammarna. 2023 infördes gemensam el, avloppen spolades och hjärtstartare installerades vid ingången till trappa C. 2025 byttes passersystem. 2026 byttes värmepump och värmeväxlare För kommande år följer föreningen en underhållsplan som ses över årligen, i slutet av oktober/början av november, och därmed kan komma att ändras. Nuvarande stora poster är: 2027 Helmålning av trapphus och byte av diverse ventiler. 2028 Lagning av tegelfogar på fasaden. 2029 Renovering av hissar och byte av värmeledningar. 2030 Lagning av balkongernas betongplattor och byte av entrépartier. Renoveringarna planeras att finansieras till största delen genom lån men även genom egna medel.
PARKERING:	I området råder boendeparkering.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och 1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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