TESSINS VÄG 12

RIBERSBORG





RIBERSBORG

Hörnfyra högst upp med två soliga balkonger och utsikt över takåsarna

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset – våning 7 av 7 med hiss
Attraktivt hörnläge med fint ljusinsläpp
Två balkonger i söder och sydost
Tre sovrum och generösa sällskapsytor

VÄLKOMMEN TILL TESSINS VÄG 12

Här bor vi i en mysig hörnlägenhet högst upp i huset på våning 7 av 7 - med underbart ljusinsläpp, stora sällskapsytor, stilrent kök, tre rymliga sovrum och två balkonger i soliga väderstreck. Planlösningen är väldisponerad, med en social del av lägenheten för samvaro och umgänge - och en mer privat del där vi finner två av våra tre sovrum. Det tredje sovrummets placering, mitt emellan kök och vardagsrum, gör att det enkelt kan användas som separat matrum om man så önskar. Men plats för matbord finns det även i det väl tilltagna vardagsrummet, varifrån vi också når den ena balkongen, i sydostligt läge. Den andra, i söderläge, når vi från ett utav sovrummen - båda perfekta för dagens första kopp kaffe - eller kvällens första glas vin.
Här finns det gott om plats för hela familjen och välplanerade förvaringslösningar i form av platsbyggda garderober, klädkammare i bra storlek och flera förråd i källaren. Föreningen har en grön och lummig gård, utrymme för cyklar och barnvagnar och fem gemensamma tvättstugor, samt mangel och torkrum. Förutom detta har föreningen även en samlingslokal och gästlägenhet som medlemmarna kan hyra till en låg kostnad.
Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Arup

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

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och ljusa målade väggar. Gott om förvaring i dubbla klädkammare och garderober.

GÄST-WC
Antracitgrått klinker och vita väggar. WC:n är utrustad med WC, handfat med hyllplan, spegel med hyllplan, väggfast vitt badrumsskåp samt vägghängd, infällbar torkställning och tvättmaskin som man ramat in med två eksidor för att på så sätt skapa ett skötbord/avställningsyta.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till bostadens ena balkong i sydost.

SOVRUM
Parkettgolv och ljust lila väggar.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med vitt mosaikkakel ovan ljusgrå bänkskiva i komposit (Silestone Eternal Serena). Köket är utrustat med glaskeramikhäll, frihängande fläkt, inbyggd varmluftsugn i högskåp, helintegrerad diskmaskin samt helintegrerad kyl och frys. Matplats för 2 personer och infälld arbetsbelysning i överskåpen.I skåpet ovanför ugnen finns det förberett med eluttag för exempelvis mikrovågsugn.

BADRUM
Helkaklat badrum i ljust sandfärgat kakel och klinker. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod i vitt, spegel med belysning, förvaringsskåp och dusch med takdusch och vikbara duschväggar i glas.

SOVRUM
Parkettgolv och ljust rostfärgade väggar. Förvaring i inbyggda garderober med skjutdörrar.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusblå väggar. Utgång till bostadens andra balkong i söderläge.

RENOVERINGAR
NUVARANDE ÄGARE:
2021 - slipades alla golv
2023 - renoverades badrum (kakel, klinker, toalett, dusch m.m.), byte av bänkskiva från laminat till komposit (Silestone Eternal Serena)
2025 - nytt golv (kompositrall) till lilla balkongen, ommålades hall, sovrum och kontor
TIDIGARE ÄGARE:
2011 renoverades badrummet av föreningen
2013 renoverades gäst-WC
2014 renoverades köket
2017 renoverades klädkamrarna och ommålning genomfördes i hela lägenheten
2019 installerades ny tvättmaskin
2020 tapetserades fondväggarna
2021 installerades ny diskmaskin

FÖRRÅD
- källarförråd på ca 4 kvm

AREA
Boarea 90 m2 enligt säljarens information. 89 m2 enligt föreningens information. Disponeras som 4 rum och kök enligt nuvarande planlösning, 3 rum och kök enligt föreningens information

ÖVRIGT
Säljaren anger att:
- tvättmaskin, garderober, takskena till lampor i hall, takskena till gardiner i vardagsrum, rullgardin sovrum och vardagsrum, trall balkong ingår i köpet




SAMSUNG























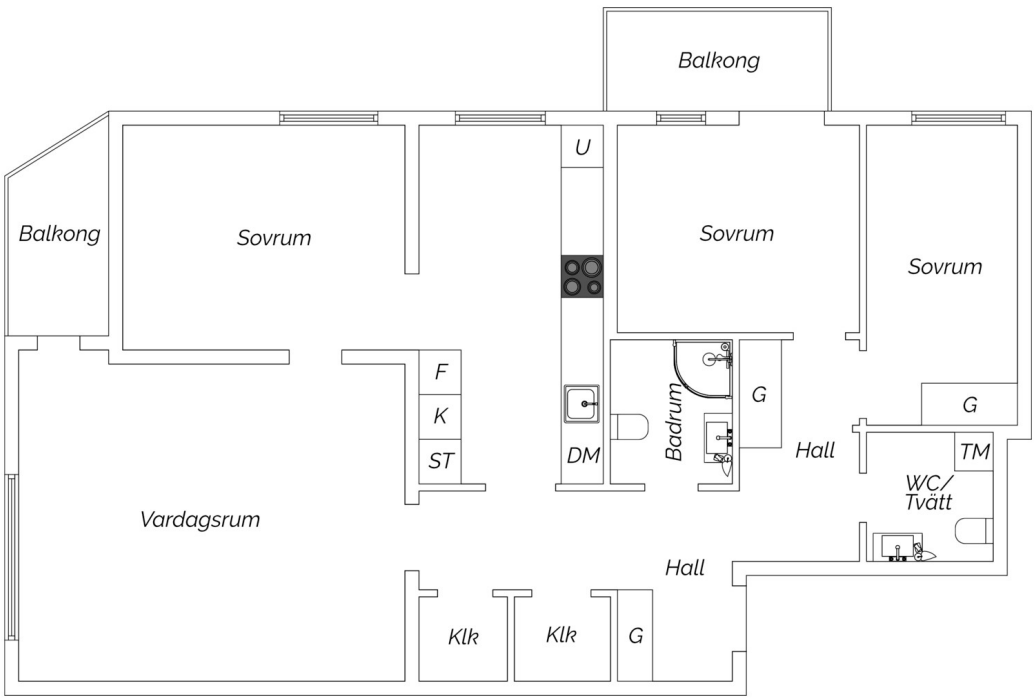








PLANRITNING



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

BOSTADEN

ADRESS:	Tessins väg 12, 217 58 MALMÖ
STORLEK:	89 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 238 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Det tillkommer obligatoriska tillägg om 75 kr/månad för kabel-TV, 93 kr/månad för bredband och 20 kr/månad i administrativ elavgift. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållselen debiteras kvartalsvis med tre månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 600 kr/år (el: 5 000 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 personers hushåll (2 vuxna, 2 barn) ingår hushållsel ca 5 000 kr/år (inkl. laddning elbil) och hemförsäkring ca 3 600 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och att kostnaderna därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2744/1604
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,05619 %, andel av årsavgift 1,06539 %
BOSTADENS INDIREKTA 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. 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:	7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hanaholm 1
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Hanaholm 1
BYGGÅR:	1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	119
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-30
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hanaholm 1 köpte fastigheterna 2009. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Sergels väg 5 A-C, Tessins väg 12 och Kilian Zollsgatan 21 A-B. I föreningen finns fem gemensamma tvättstugor, en samlingslokal och en gästlägenhet. I källaren finns utrymme för att ställa cyklar och barnvagnar. Föreningen har en grön och lummig gård med utemöbler. Det finns även en lekplats med sandlåda och gungor.
RENOVERINGAR:	2016 byttes tappvattenstammar och samma år relinades avloppsstammarna under bottenplattorna. 2018 renoverades taket. 2019/2020 restaurerades brunnar på innergården för att förbättra avrinningen. 2020/2021 renoverades fönster och balkongdörrar samt infördes gemensam el och kollektivt bredband. 2021 genomfördes byte samt renovering av tvättmaskiner. 2022 renovering av innergården med ny sandlåda, boulebana och grillplats. 2022-2023 injusterades värmesystemet. 2023 renoverades trapphusen och balkongräcken höjdes för att uppfylla gällande regelverk. 2024 installerades solceller, renovering av lokalerna samt montering av 12 laddstolpar. 2025 genomfördes OVK, taggsystem byttes och nya dörrar till gemensamma utrymmen installerades.
PARKERING:	I föreningen finns ett 50-tal garageplatser och 6-8 för motorcyklar. Det finns även 12 parkeringsplatser ovan mark som är försedda med laddstolpar. I övrigt råder boendeparkering i området.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 1000/1000 via Ownit.


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