

RÄFSGATAN 36

ELINEGÅRD



Erik Olsson



ELINEGÅRD

Stilren 4:a med balkong på eftertraktad adress!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Expansivt område
Balkong med fin utsikt
Öppen planlösning
Generöst ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL RÄFSGATAN 36

Nu har vi det stora nöjet att välkomna er till denna mycket stilrena fyrarummare där det bara är att flytta rakt in! Belägen på utmärkt läge i expansiva Elinegård erbjuder denna välplanerade bostad en perfekt kombination av bekvämlighet, modernitet och närhet till naturen. Här väntar en härligt luftig planlösning där vardagsrum, matplats och kök samlas i en enda stor sällskapsyta - och där generöst ljusinsläpp från tilltagna fönsterpartier skapar en känsla av lätthet. Det kvalitativa köket i svart kontrasterar effektivt mot de i övrigt neutrala kulörerna och omsorgsfullt valda detaljer sätter personlig touch. Vi finner tre bra sovrum som enkelt nyttjas efter familjens behov och vidare väntar såväl praktiska förvaringslösningar som helkaklat badrum med tvätt för ytterligare komfort. Pricken över i:et är sedan den mysiga balkongen där vi gärna njuter av lata soltimmar, trevliga grillkvällar och friska höstfikor samtidigt som vi låter blicken vandra över den lugna omgivningen. I Elinegård får vi det bästa av både stad och natur då området ligger perfekt placerat strax intill kalkbrottets naturreservat samtidigt som vi når både Limhamns Centrum och Hyllie på några minuters cykeltur.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maja Ristic Johnsson

070-842 42 74
maja.ristic@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Räfsgatan 36, 21634 Limhamn
STORLEK:	93 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
SOM UTGÅNGSBUD:	3 550 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 815 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 179 kr/månad tillkommer för TV, bredband och telefoni.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 440 kr/år (el: 9 600 kr/år, försäkring: 3 840 kr/år) I angiven driftskostnad för 5 personers hushåll (2 vuxna, 3 barn) ingår hushållsel ca 9 600 kr/år och hemförsäkring ca 3 840 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade enligt schablon och kostnaderna kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2-1301
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,57007 %, andel av årsavgift 2,37116 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 196 001 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:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Vattna
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









13 23

13 53





RÅFSGATAN 36



HALL

Vitlaserat parkettgolv och vita väggar. Förvaring i inbyggd garderob med skjutdörrar.

KÖK

Vitlaserat parkettgolv och vita väggar. Svart köksinredning och vitt kakel ovan ljus stenskiva. Köket är utrustat med dubbla integrerade kyl/frysar, induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM

Vitlaserat parkettgolv och vita väggar samt sektion med akustikpanel. Här finns även utgång till bostadens balkong.

SOVRUM

Vitlaserat parkettgolv och målade väggar i beige nyans. Förvaring i platsbyggda garderober.

SOVRUM

Vitlaserat parkettgolv och målade väggar i ljusrosa nyans.

SOVRUM

Vitlaserat parkettgolv och målade väggar i ljusblå nyans.

BADRUN

Ljus klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel med belysning, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk, förvaringsskåp och takdusch med vikbara glasdörrar.

INFORMATION

Lägenheten är belägen på husets näst översta våning, men tack vare avsaknaden av balkong ovanför upplevs bostaden som högst upp.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över ett vindsförråd.

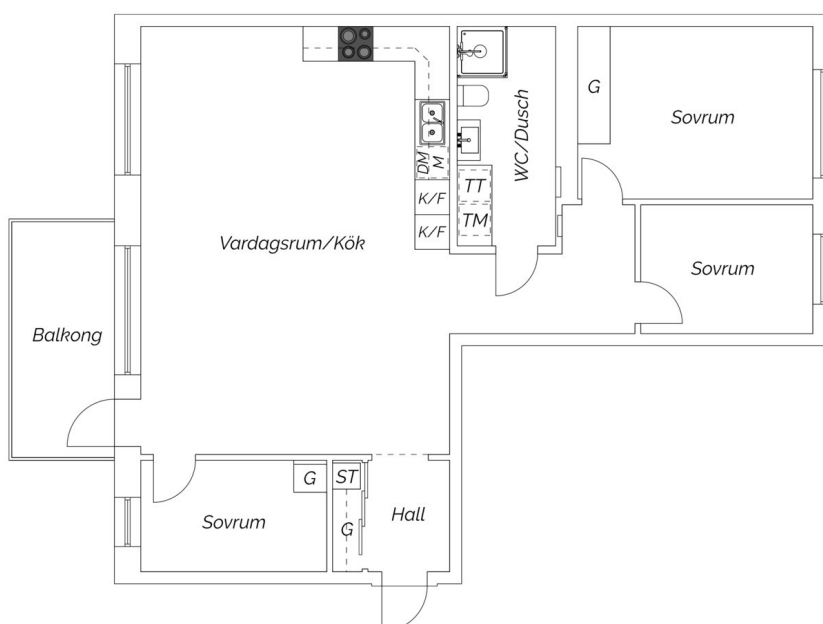
RENOVERINGAR

2024: Byte av bänkskiva i köket till sten, ny blandare, ny ugn.
Målning av rum.



FÖRENING:	Brf Vattna
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	61
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 006 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 860 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-11-25
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	74 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Vattna köpte fastigheten 2020. Till föreningen hör adresserna Räfsgatan 34-38. Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter. Föreningen har en grönskande gård med sittplatser och grillmöjligheter samt möjlighet för cykelparkering. Det finns även två cykelförråd i källaren samt två gemensamma barnvagnsrum i anslutning till entré trappa 34 och 38.
RENOVERINGAR:	Då huset uppfördes 2020 är inga stora renoveringar planerade eller utförda.
PARKERING:	Föreningen har totalt 49 parkeringsplatser. Det finns 35 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 900 kr/månad och parkeringsplatser utomhus som kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. I övrigt har föreningen ett samarbete med M bildelningstjänst som gör att varje boende har medlemskap "lagom" att tillgå utan någon extra kostnad (fram till oktober 2030). Kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till TV, bredband och telefoni via Tele2.

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

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