

LINNÉGATAN 3 A

LIMHAMN



Erik Olsson



LIMHAMN

Genomgående 3:a
med nyrenoverat
kök & söderbalkong
på attraktiv adress
nära havet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyrenoverad & fräsch
Modernt & bekvämt boende
Stor balkong i söderläge
Stilrent renoverat kök

VÄLKOMMEN TILL LINNÉGATAN 3 A

Välkomna till denna fint renoverade trerummare på eftertraktat läge bara ett stenkast från havet och Limhamns mysiga småbåtshamn. Här möts vi av en genomgående planlösning som ger ett ljust och luftigt intryck, med ett modernt och trivsamt kök från 2024 som blir hemmets hjärta. Den stora södervända balkongen nås från vardagsrummet och här kan ni njuta av soliga dagar och ljumma kvällar. Vidare ges två sovrum i bra storlek, ett stilfullt badrum som nyligen har uppdaterats och erbjuder tvättmöjligheter samt en praktisk gäst-WC som underlättar vardagen. Förvaring finns det gott om i både garderober och en klädkammare. Här blir ni en del av en populär och social förening som erbjuder olika aktiviteter för medlemmarna samt tillgång till gym, gästlägenhet, festlokal och parkeringsplatser till förmånligt pris. En kort promenad tar er till Sibbarps strand där kallbadhuset har öppet året om, och i småbåtshamnen kan ni njuta av fisk från rökeriet eller en glass på bryggan. Sammantaget gör alla bekvämligheter och det havsnära läget detta till ett perfekt hem för dig som söker både lugn och livskvalitet. Vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Linnégatan 3 A, 216 12 Limhamn
STORLEK:	90 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 875 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 107 kr/mån I avgiften ingår kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om f n 168 kr/månad för värmeleverans och f n 192 kr/månad för fast värmeavgift. Föreningen har individuell mätning och debitering av el, värme, varmvatten och kallvatten. Mätning görs kvartalsvis och debitering sker månadsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 18 297 kr/år (uppvärmning: 8 500 kr/år, va: 7 560 kr/år, försäkring: 2 237 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna i hushållet). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,8129 %, andel av årsavgift 1,8129 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	879 910 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:s Brf Piggvaren på Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Kenneth Larsson, Magdalena Nilsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i garderob med skjutdörrar i spegelglas.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Svart köksinredning (Ikea), vitt kakel och måttbeställd bänkskiva i ekfanér. Utrustat med dubbla integrerade kyl/frys (Ikea 2024), induktionshäll (Ikea 2024), fläkt (Thermex 2024), inbyggd ugn (Ikea 2024), inbyggd mikrovågsugn (Ikea 2024), integrerad diskmaskin (Ikea 2024) samt vinkyl (WineCave 2024) och städskåp. Matplats för ca 8 personer. Ingång till klädkammare.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i söderläge.

SOVRUM

Parkettgolv och svalt gröna väggar (Illuminated Abisko). Förvaring i tre garderober med tre överskåp. Två ingångar.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i tre garderober med två överskåp.

BADRU

Mörkgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, duschväggar med industriglas, vägghängd wc, handfat med svart kommod, spegel med dimbar belysning och anti-fogfunktion samt handdukstork. Här finns även en kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Bosch 2024) med arbetsbänk i vit laminat samt väggskåp ovan. Golvvärme och dimbara spotlights i tak.

GÄST-WC

Grå klinker och vitt kakel. Utrustad med vägghängd wc, handfat med svart kommod, infälld spegel samt dimbar lampa.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023 (december) målades hela lägenheten om.

2024 byttes samtliga golvlistor.

2024 installerades ett nytt integrerat kök med nya maskiner samt ett städskåp i klädkammaren.

2024 byttes tvättställ och lampa i gäst-WC.

2024 installerades ny kombitvättmaskin, ny duschhörna och duschset, ny handdukstork, nytt tvättställ med kommod och ny spegel i badrummet.

2024 installerades ny skjutdörrsgarderob i hallen.

2024 installerades överskåp på garderoberna i sovrummen.

ÖVRIGT

Hallmöbel och spegel i hallen ingår ej i köpet.











FÖRENING:	HSB:s Brf Piggvaren på Limhamn
BYGGÅR:	2007
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	53
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-04-07
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Piggvaren på Limhamn köpte fastigheten 2007. Till föreningen hör adresserna Linnégatan 3 A-E. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se På entréplan i 3 C, med separat ingång, finns föreningens gemensamma tvättstuga. Tvättstugan är utrustad med totalt två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Även lägenheterna är utrustade med tvättmaskin. I föreningen finns en gymlokal och ett hobbyrum som kan nyttas kostnadsfritt, en festlokal som kan hyras till en kostnad om ca 375 kr/dygn samt en övernattningslägenhet med kokvrå som kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/dygn. Det finns även ett utsiktsrum beläget på taket med möblemang och utsikt över havet och hela Malmö. Föreningen har en gård med gemensamma utemöbler och en vinterträdgård. Flera gemensamma aktiviteter anordnas av föreningen för ett trivsamt boende med bra gemenskap bland medlemmarna. Föreningen har bland annat en filmklubb med biokvällar, Canasta-träffar och vinrum med darttavla. Det arrangeras även gympa en gång i veckan. Vid något tillfälle per år anordnas berättarkvällar samt gemensamma fester såsom grillkväll på sommaren och höstfest.
RENOVERINGAR:	2012 installerades automatiska dörröppnare i samtliga entréer. 2013 installerades nya mätare för värme och vatten. 2014 utfördes OVK-besiktning. 2018 lades nytt tätskikt på södra taket och utskjutande byggnader på södra sidan fick sedumtak. Samma år renoverades fasaden i söder. 2020 lades taket om. 2021 utfördes OVK-besiktning. 2022 infördes gemensam el och 6 laddstolpar för elbilar installerades på parkeringen.

2023 byttes taggsystem och varmvattencirkulationspump.

2024 byttes samtliga IMD mätare för värme och vatten.

Pågående i föreningen är byte av samtliga lysrörsarmaturer till led-armaturer utomhus, på parkeringarna, i förråd och cykelförråd samt gemensamma lokaler.

2025-2028 planerar föreningen att utföra OVK-besiktning, spola avloppsledningar, rensa ventilations- och imkanaler samt justera ventilationen i lägenheterna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING:

Föreningen har 55 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 200 kr/månad. 6 av platserna är försedda med laddstolpe för elbil och kan hyras till en kostnad om 400 kr/månad plus elförbrukning. Kösystem tillämpas. I övrigt råder betalparkering och boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

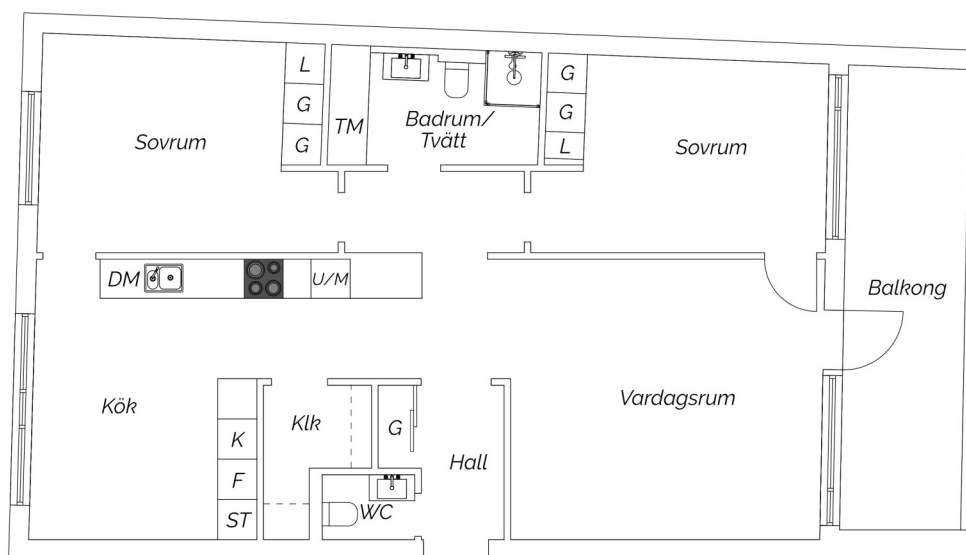
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Halebop (Bolina 3.0).

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

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 (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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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 till trädesdatum. 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 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.

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



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se