

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



RIBERSBORG

Limhamnsvägen 12B

Magnifik 3:a med balkong på våning 8 och med fri utsikt!

3 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 73 KVM BOAREA •

PRIS: 4 295 000 KR / BUD

Bo granne med havet!

På en av Malmös mest eftertraktade adresser, med vidsträckt utsikt över Ribersborgsstranden och Öresund, ligger detta stilfulla hem högt upp i huset. Fastigheten, ritad av framstående arkitekter, förenar klassisk funkisarkitektur med modern komfort.

Bostaden om cirka 73 kvm erbjuder generös takhöjd, luftiga sällskapsytor och ett vackert ljusinsläpp som skapar en elegant atmosfär. Från den privata balkongen på åttonde våningen är havet ständigt närvarande och bidrar till en unik känsla av rymd och ro.

Planlösningen är öppen och social med kök och vardagsrum i samspel. Köket är stilrent med integrerade vitvaror och en köksö som blir en naturlig samlingspunkt. Här finns två välproportionerade sovrum samt ett elegant badrum i sofistikerade grå toner med tvättmaskin och torktumlare.

Ribersborg är ett av Malmös mest prestigefyllda områden, uppskattat för närheten till havet, parkerna och stadens puls.

Högt läge på Ribersborg



















Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum med utgång till balkongen





Balkongen erbjuder förmiddagssol samt
en utsikt mot Turning Torso





Balkong

Ljusinsläppet är rikligt ifrån det stora fönsterpartiet och härifrån tar vi steget ut till våningens balkong som bjuder på morgon och förmiddagssol samt en trevlig utsikt mot Turning Torso och Västra Hamnen. Här slår vi oss gärna ner och njuter av solens sköna strålar under årets varmare dagar!





Sovrummen/ hemmakontor

Bostaden rymmer två rofyllda och generösa sovrum. Det större sovrummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng samt god förvaring bakom skjutgarderober, och här vaknar man till en trivsamt utsikt över områdets takåsar. Det andra sovrummet har ett vackert burspråk som ger ett fint ljusinsläpp och används idag som hemmakontor.









Limhamnsvägen 12B

ADRESS:

Limhamnsvägen 12B

217 59 MALMÖ

STORLEK:

Boarea 73 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

3 rum, varav 2 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

PRIS/BUD:

4 395 000 kr / bud

MÅNADSAVGIFT:

4 913 kr/mån

inkl. vatten, värme och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg för digital-TV tillkommer om 60 kr/månad och för bredband om 120 kr/månad samt en administrativ avgift IMD om 20 kr/månad. Debitering av el tillkommer efter förbrukning.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 6 000 kr/år (el: 6 000 kr/år)

LÄGENHETSNR FÖRENING:

67

LÄGENHETSNR SKV:

1703

ANDELSTAL:

Andel i förening 0,93 %, andel av årsavgift 0,93 %

BOSTADENS INDIREKTA

351 226 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

Fastighetsinformation

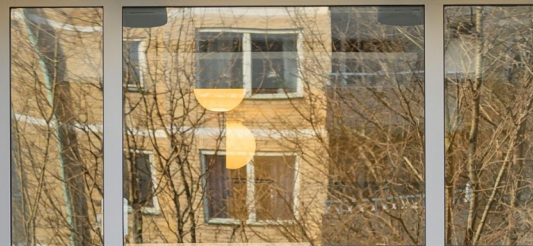
	föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt
VÅNINGSPLAN:	8 av 9
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till lägenheten hör ett vind- samt ett källarförråd.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	BRF Öresundsdammarna
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
ANTAL BOSTADSRÄTTER:	105
ANTAL HYRESRÄTTER:	5
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ej angiven
DELAT ÄGANDE:	Föreningen tillåter delat ägande. Den boende måste dock vara folkbokförd på adressen.
PARKERING:	Föreningen erbjuder 25 parkeringsplatser utomhus (275 kr/mån), 18 parkeringsplatser i garage (575 kr/mån) och 2 motorcykel/mopedplatser i garage (275 kr/mån). Separat kösystem tillämpas, ca 20 i kö. Kontakta Bredablick Förvaltning om du önskar ställa dig i kö för parkeringsplats: info@bblick.se Kommunal boendeparkering råder i området. För mer information besök: https://malmo.se/boendeparkering







12b



Fastighetsinformation

TV OCH BREDBAND:

Bredband via Ownit 1000mbit/s. För detta tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 120 kr/mån.

TV via Tele2. För detta tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 60 kr/mån.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

I föreningens källare finns tre gemensamma tvättstugor som är utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel. I föreningen finns även cykelförråd, barnvagnsrum och miljöhus.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 470 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

588 kr

BYGGÅR:

1948

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme

VENTILATION:

Mekanisk (endast frånluft)

RENOVERINGAR:

Ca 1990 Fönster

2008 Porttelefoner

2009 Byte av tappvattenstammar

2010 Relining av avloppsstammar

2011 Genomgång av ventilation och värmecentral.

2011 Nya termostater samt luftning av samtliga element i alla lägenheter.

2011 Balkonger och fasad, målning av entréportar, nytt golv på takterrasserna.

2011 Byte av stamventiler i källaren samt byte av termostatventiler i lägenheterna.

2012 Byte av elstammar i hela fastigheten samt 3 fas-el och jordfelsbrytare till lägenheterna

Fastighetsinformation

2013 All grönska på gården har återställts. Hela gården är nyplanterad.

2013 Dränering

2014 Målningsarbete i källare och trapphus

2015-2016 Hissrenovering i trappa A och B.

2017 Takrenovering/målning och taken över de gemensamma terrasserna bytts ut.

2017 Hissrenovering trapp C.

2019 Ny mangel och ny tvättmaskin i B-trappen. Mangeln i C-trappen renoverades

2019 Brandlarm installerades på båda takterrasserna.

2019 Renovering av skador på fasaden och vissa balkonger

2020 Ny pump till vattnet i elementen.

2020 Nytt expansionskärl i värmecentralen

2020 Toalett installerad på vinden vid terrassen mot Limhamnsvägen

2023 Installation av gemensam el

2023 Renovering av balkonger på garagesidan.

Planerade renoveringar enligt underhållsplanen:

2024 Dränering av garagetaket (pågående renovering)

2027 Fönsterbyte finns i underhållsplanen.





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

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

LIMHAMNSVÄGEN 12B





OMRÅDE

Ribersborg

Ribersborg är ett av Malmös mest eftertraktade bostadsområden, vackert beläget längs Öresunds kust. Här bor man med direkt närhet till Ribersborgsstranden, strandpromenaden och grönskande parker, samtidigt som Malmö city och Västra Hamnen nås på bara några minuter. Området präglas av klassisk arkitektur, ett rikt utbud av caféer och restauranger samt en unik kombination av havsnära lugn och stadens puls.

Vill du veta mer
om bostaden?

Nicole Svensson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-832 62 86

nicole.svensson@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 (äкта) 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 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 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 BOSTADEN 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate 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. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. In the foreground, there's a paved area with some potted plants. The pool is in the middle ground, reflecting the sky. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

