

LÖNNEBERGAGATAN 29B

GYLLINS TRÄDGÅRD



Erik Olsson



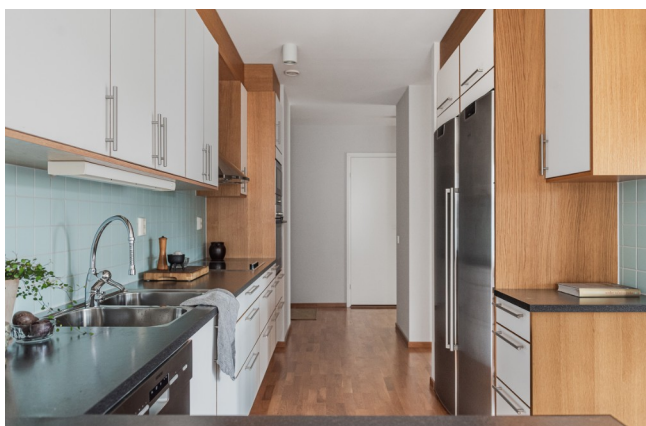
GYLLINS TRÄDGÅRD

55+ boende med
social planlösning
& ljuvlig inglasad
balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor inglasad balkong
Övernattningsslägenhet i Brf
Fantastiskt ljusinsläpp
Hörnläge

VÄLKOMMEN TILL LÖNNEBERGAGATAN 29B

I omtyckta och natursköna Gyllins Trädgård väntar denna ljusa bostad på tredje våningen, bekvämt nåbar med hiss från markplan. Här bor du på hörna med fönster i två väderstreck vilket skapar en luftig och trivsamt atmosfär redan från första steget in. Hemmets sällskapsytor är välplanerade där vardagsrum och kök möts i en semiöppen planlösning. Här finns plats för både soffgrupp och matplats och köket ligger perfekt placerat för att låta måltider och samtal flötas samman. Den generösa balkongen med glaspartier från golv till tak blir snabbt hemmets favoritrum. Sommartid öppnas glasen upp och släpper in sol och frisk luft medan vi drar för under de kalla månaderna och njuter av en skyddad uterumskänsla. Vidare erbjuds två välplanerade sovrum, där det större har gott om förvaring i en rymlig skjutdörrsgarderob och det finns även ett badrum med egna tvättmöjligheter. Föreningen har en mysig gård, en gemensamhetslokal som brukar användas till olika aktiviteter för de boende samt tillgång till både parkeringsplatser och flera gästparkeringar utanför porten.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

076-608 67 29
sandra.kalamar@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lönnebergagatan 29B, 21245 Malmö
STORLEK:	Ca 83 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 537 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 240 kr/månad för kabel-TV och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 120 kr/år (el: ca 6 120 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera (för 2 vuxna i hushållet).
LÄGENHETSNR FÖRENING:	B32
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,3555 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 533 879 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 och årsredovisningen för 2024. Andelstal som använts i beräkningen är Andel i förening.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-08-22. 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Rosariet
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Städskåp och klädkammare.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Fönster i två väderstreck och utgång till inglasad balkong med trall i öster.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Skåpsinredning med stomme i ek och vita luckor samt turkos mosaik ovan svart arbetsbänk. Köket är utrustat med diskmaskin, spishäll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt kyl och frys.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt skjutdörrsgarderob med spegel.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM

Beige klinker och vita helkaklade väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, tvättmaskin, torktumlare, avlastningsyta med belysning ovan, skåpsinredning, handdukstork och dusch med infällbara duschdörrar.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över ett vindsförråd.

ÖVRIGT

2010 glasades balkongen in.

Säljaren upplyser om att garderober, hyllor i garderob och i klädkammare ingår i köpet.

Ingen information har kunnat fås av föreningen om balkong och förråd är upplättna med lägenheten eller brukas med nyttjanderätt.

FÖRENING:	Brf Rosariet
BYGGÅR:	2010
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	31
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-10-28
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	83 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Rosariet köpte fastigheten 2010. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Lönnebergagatan 29A-B. Föreningen planerar under höstens budgetmöte att diskutera eventuell avgiftshöjning inför 2026. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. (Kontroll 2025-08-25) Föreningen har en gemensamhetslokal som kan användas kostnadsfritt och en övernattningslägenhet som kan hyras för en kostnad om ca 200:-/natt. Föreningen har en gemensam grönskande innergård utrustad med sittmöjligheter. För att bli medlem i föreningen får i första hand fysisk person som fyllt 55 år antas. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Möjlighet finns att anta yngre personer och föreningen uppmuntrar till nya ägare som är yngre än 55 år. Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Lejonhjärta 3 och 4 för gemensamma ytor, parkeringar, belysning etc.
RENOVERINGAR:	2016 utfördes en ombyggnad av trädgården då boulebanan togs bort och nya planeringar sattes dit. 2019 underhållsmålades träpanel på huset, samtliga carports och cykel-port. 2020 underhållsspolades avloppssystemet. 2021 genomfördes underhåll av värmepump i värmecentral och byte av tre lägenhetsdörrar. 2022 genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2023 byttes all belysning i trapphus till energieffektiv LED-belysning. 2025 planerar föreningen att underhållsspola avloppsstammarna. 2027 planerar föreningen att underhållsmåla träytor på fasaden.

I dagsläget är inga vidare beslut tagna. (Kontroll 2025-08-25)

Föreningen följer vidare en långsiktig underhållsplan.

PARKERING:

I föreningen finns 31 parkeringsplatser varav 18 med carport bredvid fastigheten. Utomhusplatserna kan hyras för en kostnad om ca 200 kr/månad och carportsplatserna kan hyras för en kostnad om ca 350 kr/månad. Kösystem tillämpas.

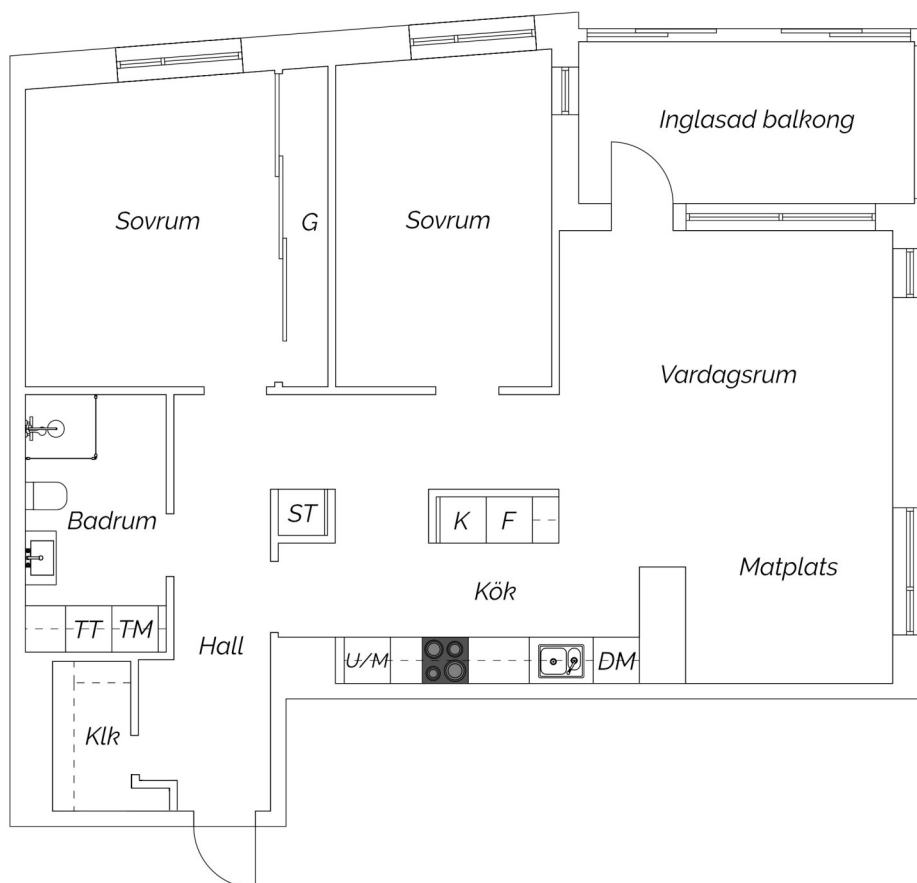
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Telia.

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 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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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. 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 bindings- 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se