GAMLA BJÄRRED

RINGVÄGEN 12





GAMLA BJÄRRED

Havsnära villa på hörntomt med pool, generösa ytor och flexibel planlösning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vackert ljusinsläpp
Generösa ytor
Socialt kök
Eldstad

VÄLKOMMEN TILL RINGVÄGEN 12

På en av Gamla Bjärreds mest eftertraktade adresser väntar en exklusiv villa där generösa ytor, påkostade renoveringar och en insynsskyddad trädgård med pool skapar ett hem utöver det vanliga. De stora fönsterpartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp och skapar en fin kontakt med trädgården.
Entréplanet erbjuder sociala sällskapsytor med eldstad och ett exklusivt SieMatic-kök med köksö. Härifrån nås den soliga uteplatsen och den privata poolmiljön. På våningsplanet finns även två sovrum, badrum, gäst-wc samt ett flexibelt rum som passar utmärkt som kontor, gästrum eller tonårsrum.
Övervåningen rymmer ett imponerande allrum om cirka 77 kvm med möjlighet att skapa ytterligare sovrum, två befintliga sovrum samt badrum.
Källaren erbjuder generösa ytor för hobby, träning och förvaring.
Den insynsskyddade hörntomten bjuder på flera uteplatser, pool och sol från morgon till kväll. Här bor ni med havet, strandpromenaden, uppskattade skolor och service på nära håll, samtidigt som Malmö och Lund nås på cirka 20 minuter.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Gustaf Hafström

073-352 67 35
gustaf.hafstrom@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Ringvägen 12, 237 35 Bjärred
STORLEK:	245 kvm, biarea 125 kvm (taxeringsinformation)
ANTAL RUM:	7 rum och kök
OBJEKTTYP:	Friliggande villa
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	16 500 000 kr
DRIFTSKOSTNADER:	ca 73 828 kr/år (el: 56 828 kr/år, va: 8 000 kr/år, sotning: 500 kr/år, renhållning: 2 500 kr/år, försäkring: 6 000 kr/år) I posten för el ingår kostnad för uppvärmning. Observera att kostnaderna är beräknade enligt nuvarande ägares avtal och kan variera för nästa boende.
NUVARANDE ÄGARE:	Eva Maria Ulrika Thulin, Ulf Peter Thulin





RINGVÄGEN 12















RINGVÄGEN 12





RUMSBESKRIVNING

BOTTENVÅNING

HALL
Golv i granit och vita väggar. Gott om plats för möbler och avhängning.

KÖK
Golv i bohusgranit och vita väggar. Köksinredning från SieMatic med vita köksbänkar och mörkt kakel som stänkskydd. Köket är utrustat med kombinerad kyl/ frys (Samsung, 2017), spishäll (Siemens, 2016), inbyggd ugn (Husqvarna), fläkt (Fjäråskupan) diskmaskin (Bosch, 2024) och mikrovågsugn (Siemens, 2017).

MATPLATS/ VARDAGSRUM
Golv från Kährs, Limestone ek, och vita väggar. Gott om plats för både mat- och soffgrupp. Eldstad och utgång till uteplatserna åt söder och väster.

MASTER BEDROOM
Ekgolv från Junkers och vita väggar. Förvaring i hel garderobsvägg, utgång via altandörr till trädgård åt väster.

SOVRUM
Ekgolv från Junkers och vita väggar. Förvaring i hel garderobsvägg.

BADRUM
Griege klinker och delvis kakel, delvis målat i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, badkar, duschkabin, vägghängt förvaringsskåp och spegel.

GÄSTTOALETT
Ljust klinker och delvis vitt kakel, delvis målat. Badrummet är utrustat med WC, handfat och spegel.

TVÄTTSTUGA
Ljus klinker och vita väggar. Här finns tvättmaskin, torktumlare (Bosch, troligen 2022) samt arbetsbänk med vask.

SOVRUM/ KONTOR
Grå klinker med golvvärme och vita väggar. Åtskilt från de andra sovrummen, placerat i en del av garaget. Detta rum används idag som ett hobbyrum.

ÖVERVÅNING

ALLRUM
Golv från Kährs, Limestone ek, och vita väggar.

SOVRUM
Golv från Kährs, Limestone ek, och vita väggar.

SOVRUM
Golv från Kährs, Limestone ek, och vita väggar.

BADRUM
Mörkt grå klinkers och delvis kakel samt delvis målat i vitt. Badrummet är utrustat med WC, handfat, spegelskåp och dusch.

KÄLLARE
Trappa från hallen leder ner till källaren med biljard-/ sällskapsrum med två vinkylar, gym, matkällare med extra kyl och frys samt pannrum. Gott om förvaring i förråd i biljardrummet samt i hel garderobsvägg i gymmet.

RENOVERINGAR
Nuvarande ägare har utfört följande renoveringar:
2019: Målning av ytskikt.
2021: Nytt pooltak installerades.
2024: Diskmaskin byttes.
Tidigare ägare har utfört följande renoveringar:
2006: Badrum på övervåningen renoverat.
2015: Nytt Junkers ekgolv och vattenburen golvvärme i hall och två sovrum på bottenvåningen lades. Målningsarbeten av tak och väggar utfördes, nya innertak och nya altandörrar vid sovrum och vid trapphuset sattes in.

2016: Nya spotlights på bottenvåningen.
Ny trappa till övervåningen.
Renovering av trappa till källaren samt nya trappräcken uppe och nere.
Nytt badrum på bottenvåningen och nya fönster i samband med badrumsrenoveringen.
Nya bänkskivor i köket.
Nytt till- och frånluftsaggregat, Systemair Save VSR 300.
Nybyggnation av källare med nya golv i hela källaren, målning av ny vägg samt installation av två vinkylare.
2017: Omläggning av samt installation av golvvärme i vardagsrum.
Nya fönster som går ner till golvet.
Två nya altandörrar från vardagsrummet till köket sattes in, nya gardiner.
Ny Keddy-insatskassett till öppen spis.
Målning av tak och väggar i gästtoalett och tvättstuga.
Sovrum på övervåningen med balkong:
Nytt tak, målning av hela rummet, nytt fönster, nytt Kährs Limestone ekgolv.
2018: Nytt Kährs Limestone ekgolv i hela det öppna utrymmet på övervåningen.
Innerväggar till två rum borttagna för att skapa en större öppen planlösning på övervåningen.
Ny ytterdörr beställdes tillsammans med tre nya fönster till allrummet på övervåningen.
Takpannor rengjorda och målade.

FÖRENING OCH HUS

BYGGÅR:	1979
UPPVÄRMNING:	Vattenburen luft-/ vattenvärmepump och direkt el.
VENTILATION:	Mekanisk till och frånluft med återvinning (FTX-ventilation från 2016)
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-06-19
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	82 (kWh/kvm och år)

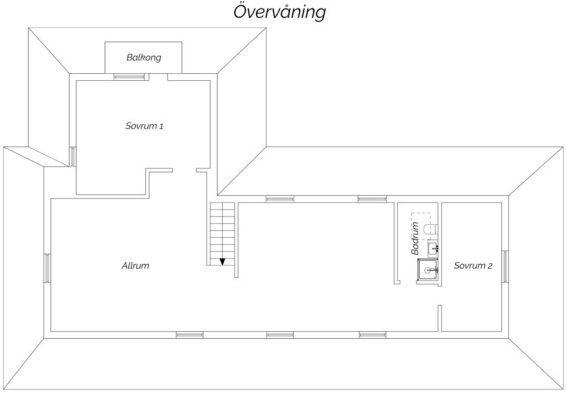
PLANRITNING

Nedervåning



PLANRITNING

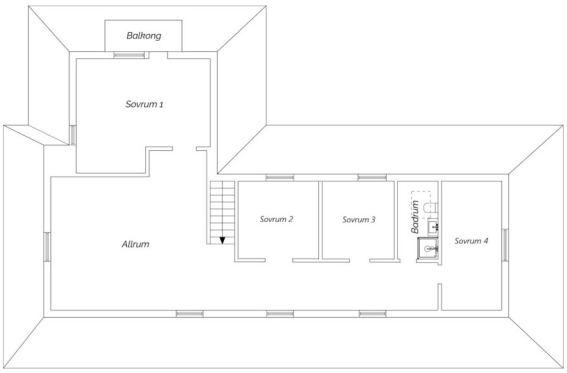
Övervåning



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

PLANRITNING

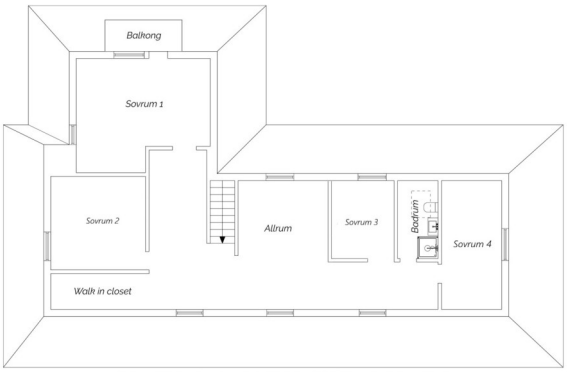
Alternativ 1 planlösning övervåning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter.
Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt

PLANRITNING

Alternativ 2 planlösning övervåning

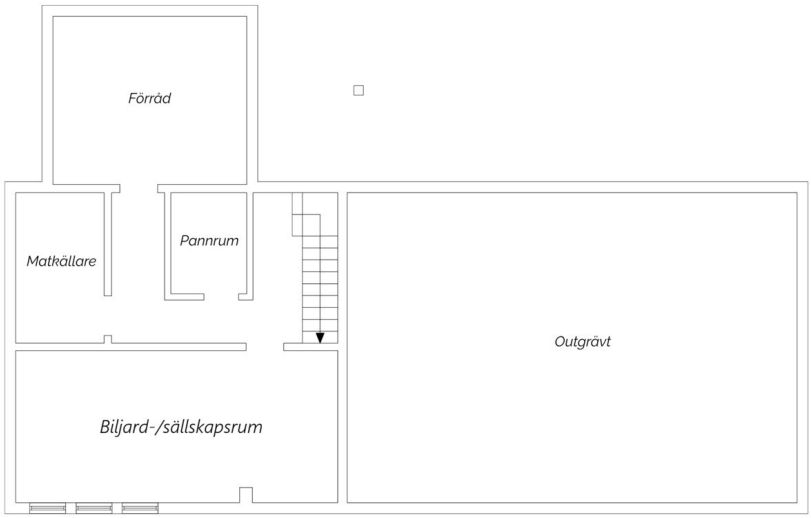


Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter.
Ansvarig mäklare och säljare kan inte garantera att förslaget är genomförbart tekniskt

Erik Olsson

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

Källare



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 (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

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