LIMHAMN-BUNKEFLO

SKOMAKAREBYN 2D





LIMHAMN-BUNKEFLO

Stilren 4:a med generös balkong i populärt område!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Två badrum
Hiss i huset
Walk in closet/kontor
Sociala ytor

VÄLKOMMEN TILL SKOMAKAREBYN 2D

På tredje våningen i populära Limhamn Bunkeflostrand finner ni denna ljusa och välplanerade fyrarumslägenhet med generösa ytor och en stor balkong som blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader.
Bostaden erbjuder tre rymliga sovrum samt ett extra rum som passar utmärkt som walk in closet eller hemmakontor. Det stora badrummet är utrustat med egen tvättutrustning och utöver detta finns även ett mindre badrum med dusch som skapar extra bekvämlighet för familjen.
Här bor ni i ett lugnt och familjevänligt område med närhet till skolor, förskolor, matbutiker och grönområden. På kort avstånd finns havet och fina promenadstråk samtidigt som ni enkelt tar er vidare till både Limhamn och Malmö city via goda kommunikationer. Ett attraktivt boende för er som söker både komfort, generösa ytor och ett omtyckt läge.
Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alper Nuraldin

070-401 80 22
alper.nuraldin@erikolsson.se

Erik Olsson





BOSTADEN

ADRESS:	Skomakarebyn 2D, 218 41 Bunkeflostrand
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	10 381 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 996 kr/år (el: 9 996 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4:4B 207
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 2,01972 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Föreningens räntebärande tillgångar samt likvida medel överstiger dess räntebärande skulder och bostadsrätten har därmed ingen nettoskuldsättning att redovisa.
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Bunkeflo 4
NUVARANDE ÄGARE:	Kourosh Kalashi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


SHHH
I'm
GAMING



RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i inbyggd garderob

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och skrivbord. Förvaring i inbyggd garderob

SOVRUM
Parkettgolv och ljusblåa väggar. Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och skrivbord. Förvaring i inbyggd garderob

VARDAGSRUM
Ljus parkettgolv och ljusa väggar. Plats för soff- och matgrupp. Utgång till balkong

KÖK
Ljus parkettgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning med vitt kakel ovanför bänkskiva i rostfritt stål. Köket är utrustat med spishäll, kyl, frys, ugn, fläkt samt diskmaskin. Matplats för cirka 4-6 personer. Utgång till balkong

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar. Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och skrivbord.

WALK-IN CLOSET/ KONTOR
Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob

BADRUM
Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med dusch, vägghängd wc, handfat och spegel.

BADRUM
Beige klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med dusch, duschvägg i glas, vägghängd wc, handfat med brun kommod samt spegelskåp. Här finns även tvättmaskin och torktumlare samt vitt väggskåp.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar över ett källarförråd.

















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Bunkeflo 4
BYGGÅR:	2006
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Gas
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	64
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-09-12
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Bunkeflo 4. Föreningen köpte huset i samband med byggnationen 2006. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2026-12-31. I föreningen tillhör adresserna Skomakarebyn 1 A-D och Skomakarebyn 2 A-D. I samtliga lägenheter finns egen tvättutrustning. I föreningen finns två trevliga gemensamma innergårdar med sittplatser och grillmöjligheter samt lekplats. Cykelförråd finns i garaget. Föreningen anordnar höst- och vårstädning.
RENOVERINGAR:	2013 målades trädetaljer i fasaden samt staketet om. 2017 installerades taggsystem till entrédörrar. 2017/2018 genomfördes byte av termostater i alla lägenheter. 2018/2019 gjordes nybyggnation av fler lägenhetsförråd i garagen. Även ombyggnad av barnvagnsförråd till lägenhetsförråd. 2018/2020 genomfördes en OVK. 2020 gjordes tätning av hängrännor i 1 C-D samt 2 C-D. 2021 installerades kollektiv fastighetsanslutning via Telia. 2022 genomfördes spolning av avloppsrör. 2023 genomfördes underhåll av värmesystem och panncentraler från 4:e våningen byttes ut och flyttades ner på markplan. Föreningen planerar att genomföra ett elmätarbyte och införa IMD. Dessutom planeras en OVK samt installation av solceller. I dagsläget är inga vidare beslut tagna och tidsplan är ej satt. 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.
PARKERING:	I föreningen finns 10 parkeringsplatser utomhus och 50 garageplatser. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad och garageplats kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV och fiberoptiskt bredband via Telia.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/bast-betalt

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 mail@erikolsson.se