KRISTINEBERG

KRISTINEBERGSVÄGEN 7C



Erik Olsson



KRISTINEBERG

Modernt Brf-radhus i ett barnvänligt område på en fantastisk hörntomt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Perfekt för barnfamiljen
Villa-känsla

VÄLKOMMEN TILL KRISTINEBERGSVÄGEN 7C

I eftertraktade Kristineberg bjuder vi nu in till detta bostadsrätts-radhus i ett välskött och inhägnat område. På framsidan av huset möts vi av en stenlagd uteplats i söderläge med isolerat förråd som erbjuder extra utrymme för verktyg och utomhusutrustning. På baksidan kan vi njuta av en insynsskyddad trädgård med härlig eftermiddag- och kvällssol som förmedlar en känsla av lugn och avkoppling. I den grönskande trädgården finner vi ett trädäck med pergola samt gott om gräsytor. Nytt staket är uppsatt runt hela trädgården (år 2023).
Bostaden sträcker sig över på två plan och erbjuder 121 välplanerade kvadratmeter. Den öppna bottenvåningen bjuder på ett rymligt vardagsrum med utgång till trädgården, välplanerat kök, tvättstuga med gott om förvaring samt ett helkaklat badrum. En trappa upp når vi den privata sfären med fyra sovrum och ytterligare ett badrum renoverat 2019 (kvalitetsintyg finns).
Här bor vi en trivsam förening där carport-plats ingår i avgiften. Samtliga fönster samt terrassdörren har bytts ut av föreningen år 2023.



Annika *Lawitz*
Ansvarig mäklare

072-888 37 08

BOSTADEN

ADRESS:	Kristinebergsvägen 7C, 238 37 OXIE
STORLEK:	121 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 740 kr/mån I avgiften ingår vatten, IP-TV, fiberoptiskt bredband, carportplats och bostadsrättstillägg. Varje bostad har en egen värmepanna och uppvärmning sker genom vattenburen el. Varje hushåll måste teckna ett eget elavtal och bekostar detta själv. Föreningen bekostar all service, underhåll och reparationer av värmepannan. Det utförs en årlig service av pannorna.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 37 592 kr/år (uppvärmning: 31 500 kr/år, försäkring: 6 092 kr/år) El och uppvärmning ligger under samma kostnadspost. Angiven driftkostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,34783 %, andel av årsavgift 4,34783 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	790 850 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.
VÅNING:	1 av 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kristinebergsåkern 1
NUVARANDE ÄGARE:	Per Frederiksen
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Vi välkomnas in till en rymlig hall med gott om plats för avhägning samt inbyggt förråd under trappan som disponeras utmärkt som skafferi. Praktiskt grått klinker samt parkett. Väggarna går i en vit kulör. Säkerhetsdörr finns.

TVÄTTSTUGA
Till höger om hallen når vi in till en stor tvättstuga utrustad med tvättmaskin (BOSCH år 2022), torktumlare (WHIRLPOL år 2005), panna (IVT), vask och garderober. Ljusgrå plastmatta som matchas med akustikdämpande träpanel.

KÖK
Till vänster om hallen kommer vi vidare in till köket utrustat med varmluftsugn (BOSCH år 2019), spis, fläkt (år 2018), diskmaskin (BOSCH år 2018) samt kyl och frys (WHIRLPOOL år 2019). Vitt kakel med svarta detaljer samt vita väggar. Parkett pryder golvet. Köket bjuder på gott om förvaring samt yta för matbord.

VARDAGSRUM
Stort och öppet vardagsrum med plats för både soffmöblemang och matbord. Parkett pryder golvet och väggarna går i en vit nyans. Från vardagsrummet når vi ut till den härliga trädgården.

BADRUM 1
Badrummet på nedre plan är helkaklat och utrustat med handfat med kommod, WC och dusch.

ÖVRE PLAN
Trappan upp tar dig till ovanvåningen som bjuder på fyra välplanerade sovrum och ett badrum. Här finner ni även en inreddr vind som bjuder på extra förvaring.

4 SOVRUM
Ommålade sovrum i trevliga kulörer med nylagd laminatgolv i samtliga rum. Garderober finns som kommer att stanna kvar i bostaden.

BADRUM 2
Badrummet på övre plan är stilrent och modernt. Helkaklat i beiget renoverat år 2019 (kvalitetsintyg finns). Utrustningen är WC, takdusch med vikbara dörrar, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.

TRÄDGÅRD
Här erbjuds en underbar hörntomt med ett härligt solläge och en trädgård som verkligen bjuder in till både avkoppling och umgänge. Framsidan och entrén får morgonsol från öster och nordost, medan baksidan njuter av generöst med eftermiddags- och kvällssol. Ett perfekt läge för långa grillkvällar, sociala stunder och för den som gärna följer solens strålar genom dagen.
Den välskötta trädgården präglas av fina rabatter, fruktträd och en trivsam gräsyta som ger gott om utrymme för lek och bus. Här finns dessutom två uteplatser, en på framsidan och en på baksidan, vilket skapar fina möjligheter att välja plats efter både tid på dagen och tillfälle.
En lättskött och charmig utemiljö med gott om plats för såväl barnfamiljens lek som lugna kaffestunder och sommarens middagar under bar himmel.

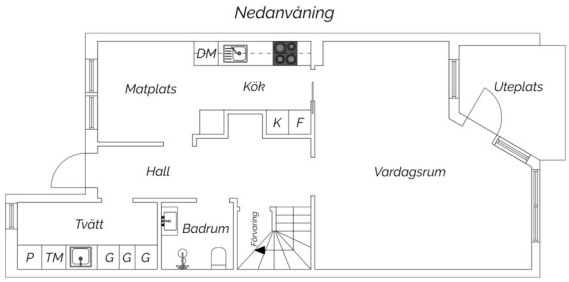
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kristinebergsåkern 1
BYGGÅR:	1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	23
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kristinebergsåkern 1. Föreningen köpte fastigheten 1990. De adresser som hör till föreningen är Kristinebergsvägen 1, 3, 5 och 7. Samtliga lägenheter har egen tvättutrustning. I föreningen anordnas sommar- samt julfest varje år och containers beställs 2-3 gånger per år för större avfall.
RENOVERINGAR:	Utförda renoveringar: 2011 installerades nya IVT värmepannor. 2013 målades fönster. 2014 renoverades lekplatsen. 2017-2018 sågs bodar, carporter och lägenheter över där målning av träpanel genomfördes vid behov. 2020 besiktades lekplats och tak samt besiktning och service av värmepannor. Fallskydd monterades på samtliga brunnar på gården. 2020/2021 spolades avloppsstammarna. 2021 införskaffades ny lekplatsutrustning. 2022 besiktning och service utav pannorna i medlemmarnas hus (sker en gång per år). 2023 föreningen har bytt fönster och terrassdörrar på samtliga hus. 2024-2025 föreningen har bytt fönster och terrassdörrar samt yttre dörrar på samtliga hus 2025 besiktning och service utav pannorna - Obs besiktning & service utförs en gång per år i medlemmarnas hus (sker en gång per år). I dagsläget finns det inga planerade renoveringar enligt föreningen (kontrollerat 26-09-04) 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.

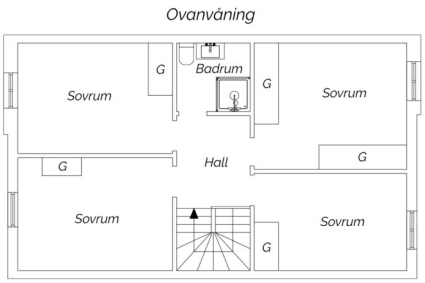
PARKERING: I föreningen finns carportplatser och ca 15-16 parkeringsplatser. Till varje lägenhet hör en carportplats och varje hushåll har ett parkeringstillstånd till en parkeringsplats. Parkeringsplatserna nyttjas i mån av plats.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till IP-TV via Sydanten och fiberoptiskt bredband via Ownit med 1000Mbit/s full duplex och tillhörande WiFi 6. Nya Routrar och Boxar införskaffade 2026. Obs redam medlem måste avregistrera sitt konto och lämna kvar utrustning. Föreningen ingår i Brdbands samfälligheten 101.net som sköter TV och Bredband.

PLANRITNING



PLANRITNING



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





erikolsson.se

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se