VIDEDAL

GRÅVIDEGATAN 8D



Erik Olsson



VIDEDAL

Välplanerat 2-plans radhus med södervänd trädgård och uteplats i populära Videdal

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad
Generös takhöjd i vardagsrummet
Sovrummen i svalt norrläge
Stort badrum

VÄLKOMMEN TILL GRÅVIDEGATAN 8D

Välkommen till detta trivsamma och välplanerade radhus i två plan, beläget i populära Videdal. Här erbjuds ett bekvämt boende med genomtänkt planlösning, uteplats och en uppvuxen trädgård i härligt söderläge. Bostaden erbjuder tre bra sovrum, ett rymligt vardagsrum med generös takhöjd, ett stort badrum med praktisk tvättmöjlighet samt en separat gäst-wc. Planlösningen ger gott om utrymme för både familjeliv och umgänge. Den lättskötta och uppvuxna trädgården blir en naturlig förlängning av bostaden under årets varmare månader. Här finns ett trädäck med en del under tak, vilket gör det möjligt att njuta av uteplatsen även när vädret inte riktigt samarbetar. På tomten finns dessutom ett praktiskt förråd för förvaring. Till bostaden hör även ett garage i garagelänga. Läget är mycket familjevänligt med förskolor, grundskola, matbutik och annan närservice på bekvämt avstånd. Även kommunikationerna är goda, med smidiga möjligheter att ta sig vidare med både buss och bil. Varmt välkomna till ett välplanerat och trivsamt hem med fina möjligheter att skapa ett bekvämt boende i attraktiva Videdal!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Patrik Truedsson

073-373 89 75
patrik.truedsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Gråvidegatan 8D, 212 32 Malmö
STORLEK:	112,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 500 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 640 kr/mån I avgiften ingår kallvatten, kabel-TV, bredband, bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg 10 kr för garageförsäkring tillkommer.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 25 855 kr/år (uppvärmning: 16 943 kr/år, el: 6 952 kr/år, försäkring: 1 960 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	208014001-0003
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,51473 %, andel av årsavgift 2,51473 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	291 972 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 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 14
NUVARANDE ÄGARE:	Uno Alpfors







GRÅVIDEGATAN 8D

















GRÅVIDEGATAN 8D







RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med vita väggar och praktiskt klinkergolv. Här finns gott om förvaring i platsbyggd garderob som på ett stilrent sätt kombinerar funktion och förvaring.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med ny vacker ekparkett och vitmålade väggar. Den generösa takhöjden tillsammans med det stora fönsterpartiet skapar en härlig känsla av rymd och ljus. Härifrån nås den trivsamma uteplatsen i söderläge – en perfekt plats för avkoppling och umgänge under årets varmare månader.

KÖK
Trivsamt kök med ekparkett och väggar klädda i en dekorativ rödvit tapet. Köksinredningen är i originalutförande med luckor som byttes 2015, vilket ger en fin kombination av tidstypisk karaktär och uppdaterad känsla. Här finns rostfri diskbänk, arbetsbänk i ek samt rött kakel ovan arbetsytorna. Köket är utrustat med spis med ugn från ElectroHelios, kyl från Cylinda (2021) samt köksfläkt från Franke. Ett praktiskt skafferi erbjuder ytterligare förvaringsmöjligheter.

SOVRUM 1
Trivsamt sovrum med praktisk plastmatta på golvet och vinröda väggar som ger rummet en varm och ombonad känsla.

KLÄDKAMMARE
Praktisk klädkammare med ekparkett och vita väggar. Ett funktionellt utrymme med goda möjligheter till förvaring och ordning.

HALL OVANVÅNING
Ekparkett och mönstrad tapet på väggarna. Tre inbyggda garderober.

SOVRUM 2
Rymligt och lättmöblerat sovrum med ny ekparkett och vitmålade väggar. Tre inbyggda garderober erbjuder praktisk förvaring, samtidigt som rummet ger gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare förvaring efter behov.

SOVRUM 3
Trivsamt sovrum med ekparkett och blå väggar som skapar en lugn och ombonad känsla.

BADRUM
Rymligt och praktiskt badrum med blå våtrumsmatta på golvet samt vita kakelplattor och våtrumstapet på väggarna. Badrummet är utrustat med duschkabin, wc och handfat med kommod, samt spegel och spegelskåp. Gott om förvaring finns i form av förvaringsskåp och städskåp. Här finns även tvättmaskin från Electrolux.

GÄST-WC
Praktisk gäst-WC med blå våtrumsmatta på golvet och flerfärgad våtrumstapet på väggarna. Här finns wc, handfat, spegel och spegelskåp.

UTEPLATS
Trivsam uteplats med trädäck och del under tak i härligt söderläge. En fin plats för att njuta av soliga dagar och umgås utomhus, samtidigt som taket ger möjlighet att sitta ute även när vädret bjuder på en skur.

ÖVRIGT
Köpare / spekulanter uppmanas att undersöka bostadsrätten som överlåtes i befintligt skick.
Kassaskåp ingår i köpet. Larm från Verisure finns installerat och utrustningen kan eventuellt överlåtas och nytt abonnemang tecknas.
I trädgården:
Transparent blance sommaräpple.
Opal plommonträd.
Vinteräpplen Macintosh.
Päronträd.
Syrenhäck.
Vindruvor Smithmanns sockerdruvor.

FÖRENING OCH HUS

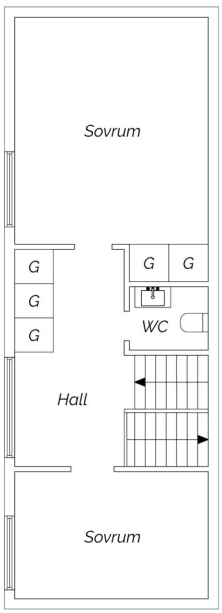
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 14
BYGGÅR:	1966
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	42
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-02
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	102 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 14. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 42 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 1966/1967 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 480 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 592 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2026. Tvättmöjligheter finns i varje lägenhet. I föreningen finns även ett miljöhus. I föreningen finns en grön och generös gård. För mer information se föreningens hemsida: www.malmohus14.se/
RENOVERINGAR:	2002 byttes fönster. 2010 utfördes reparation av tak. 2016 relinades avloppsstammarna på Gråvidegatan 20. 2016 byttes ytterdörrar. 2018 installation av bredband. 2019 relinades avloppsstammarna. 2021-2022 Byte av taken. 2024 Värmeinstallation. Övriga uppdateringar/underhåll se årsredovisningen.
PARKERING:	I föreningen finns 35 garageplatser knutna till 35 av föreningens lägenheter. Medlemmen betalar ca 120 kr/år (debiteras månadsvis) och underhåller garaget själv. Kostnaden för garaget är en försäkringskostnad och i garaget får inget annat än bil och biltillbehör stå.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via SydAntenn.

Entréplan



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

Övre plan



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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