SKVADRONSGATAN 8

RIBERSBORG





RIBERSBORG

Stilren Ribersborgspärla med härlig västerbalkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Attraktiva Ribersborg
Underbar balkong
Sociala sällskapsytor
Charmiga attribut

VÄLKOMMEN TILL SKVADRONSGATAN 8

På attraktiva Ribersborg har vi nu nöjet att presentera denna stilrena tvårummare med härlig karaktär från byggåret 1936. Vi tar hissen till våning 2 och välkomnas direkt av charmiga attribut i perfekt samspel med moderna detaljer samt en väldisponerad planlösning där vacker fiskbensparkett löper över golvet. Omsorgsfullt valda kulörer och generöst ljusinsläpp skapar en trevlig atmosfär - och vardagsrummet blir bostadens naturliga mittpunkt där vi gärna umgås med våra nära. Härifrån når vi dessutom den solsäkra balkongen i utmärkt västerläge som lockar till mysiga stunder samtidigt som vi låter blicken vandra över den lugna omgivningen. Vidare väntar ett mycket stilrent kök, rofyllt sovrum, praktiska förvaringslösningar och badrum med egen tvättutrustning. Här bor vi i hjärtat av Ribersborg med dess idylliska känsla samt flertalet trendiga caféer och restauranger. Vi njuter även av närheten till både hav, city och grönskande promenadstråk precis runt hörnet. Vi ses på visning!



Annika *Lawitz*

Ansvarig mäklare

072-888 37 08



BOSTADEN

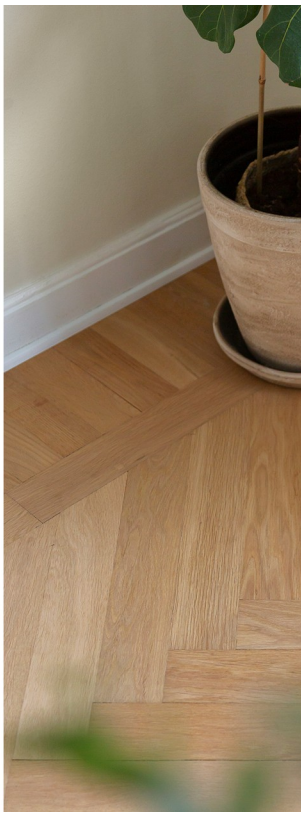
ADRESS:	Skvadronsgatan 8, 217 52 Malmö
STORLEK:	72 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 028 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatorisk tillägg tillkommer om 199 kr/månad (exkl. moms) för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 620 kr/år (el: 4 980 kr/år, försäkring: 2 640 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 persons hushåll hushållsel ca 4980 kr/år och hemförsäkring ca 2 640kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och att kostnaderna därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,71744 %, andel av årsavgift 2,73275 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	493 460 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-10-23. 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Krabban
NUVARANDE ÄGARE:	Wilhelm Brunn





SKVADRONSGATAN 8




















Öppet
alla dagar
Regementsgatans
Blomsterbutik



SKVADRONSGATAN 8







RUMSBESKRIVNING

HALL
Fiskbensparkett och målade väggar i en jordnära nyans. Förvaring i flera garderober som är inbyggda.

BADRUM
Helkaklat och stilrent badrum med vita väggar och svart klinkergolv. Här finns en praktisk kommod med tillhörande förvaring och spegelskåp, samt en rymlig dusch med vikbara duschdörrar. Bekvämt med tvättmaskin! Annars finns tvättstuga i källaren i samma trapp.

PASSAGE
Brädgolv och målade väggar

VARDAGSRUM OCH KÖK
Bostadens kök och vardagsrum ligger i en öppen och social planlösning där matlagning, middagar och umgänge naturligt vävs samman. Det smakfulla Ballingslöv-köket går i matt grön och kombineras med en massiv arbetsbänk i gedigen trä som ger en hemtrevlig och modern känsla. Köket erbjuder generöst med förvaring och väl tilltagna arbetsytor. Här finns varmluftsugn, kolfilterfläkt, integrerad diskmaskin samt fristående kyl och frys. Målade väggar och brädgolv.
Vardagsrummet är stort och rymligt med generösa kvadratmetrar av fiskbensparkett. Målade väggar. Här kan ni inreda med plats för större matbord och soffgrupp om det så önskas!

BALKONG
Via vardagsrummet når ni den härliga balkongen i optimalt västerläge! Här kan ni njuta av en kopp kaffe i eftermiddagssolen!

SOVRUM
Sovrummet är rymligt med plats för dubbelsäng och mer därtill om det så önskas! Inbyggd klädkammare samt platsbyggda garderober.

FÖRRÅD
Vindsförråd och källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Krabban
BYGGÅR:	1936
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	30
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	158 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Krabban. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 30 lägenheter, varav 1 upplåts som hyresrätt. Föreningen köpte fastigheten 2009 (äger marken). Gemensam tvättstuga finns i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och ett mangelrum. I föreningen finns en trevlig innergård med planteringar och utemöbler samt grill. Det finns även ett soldäck och en pergola för skugga. Föreningen anordnar gemensam vårstädning av gården där föreningen gärna ser engagerade medlemmar.
RENOVERINGAR:	Ca 2002-2007 byttes vattenstammarna. 2009 byttes värmeväxlare och reglage på samtliga radiatorer, uppvärmningen och ventilationen i garaget förbättrades, elstigare byttes, armaturer och strömbrytare på vind och källare byttes ut och avloppsstammarna relinades. 2010 tätades och täcktes taket mot Erikstorpsgatan med ny takpapp då det visade sig ha brister i form av läckage, fasaden renoverades, nya balkongfronter monterades och hissen på Skvadronsgatan 8 renoverades. Samma år påbörjades fönsterrenovering och utemiljön på Skvadronsgatan gjordes om med ny stenläggning, planteringar, bänk och cykelställ. 2011 utfördes en totalrenovering av samtliga källarfönster. Samma år installerades ny belysning till entréerna. 2012 renoverades hissen på Erikstorpsgatan för att möta gällande myndighetskrav. 2013 renoverades vissa skorstenar. Samma år inrättades en lokal på vinden som styrelserum samt att sopkärl för matavfall införskaffades. 2014 byttes den gamla garageporten och sopsortering infördes. Samma år installerades Egain värmeprognosstyrning av värmeanläggningen och hissen på Erikstorpsgatan renoverades. 2015 renoverades taken, skorstenar murades om och

trapphusen målades.
2016 renoverades dagvattenledningarna.
2017 utfördes relining av bottenplattan.
2018 renoverades ventilationskanalerna i garaget.
2022 installerades ny tvättmaskin i tvättstugan.
2023 utfördes fönsterrenovering.
2024 monterades ny tvättmaskin i tvättstugan.
2025 uppdaterades inpasseringssystemet.
Under 2026 utförs renovering av torkrum och tvättstuga.
Installation av en garageport är genomförd och en ny torktumlare är insatt.
I övrigt planerar föreningen inga större underhållsarbeten.

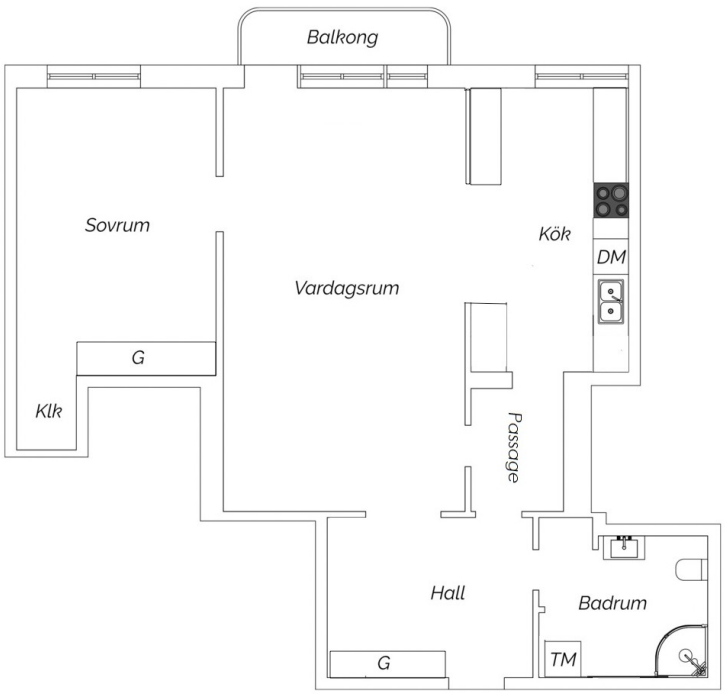
PARKERING:

I föreningen finns ett garage som är beläget på källarplan med 11 parkeringsplatser samt 1 MC-plats. Kostnaden för bilplats är ca 927 kr/månad och MC-plats ca 460 kr/månad. Det tillkommer även en startavgift för administrativa kostnader om 1 00 kronor. Föreningen har även 3 lådcykelplatser som kan hyras till en kostnad om ca 335 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se: www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband (1000/1000 Mbit/s) via Bahnhof.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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