SÖDERKULLA

RÖNNHAGEGATAN 4




4
1

SÖDERKULLA

Gedigen byggmästarvilla med stor och vacker tomt!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Byggmästarevilla med tidlös kvalitet från början av 1980-talet
Stor vill med generösa ytor och trivsam planlösning
Vardagsrum med härligt rymd och plats för hela familjen
Välplanerat kök med matplats

VÄLKOMMEN TILL RÖNNHAGEGATAN 4

Varmt välkommen till denna rymliga villa om 180 kvm – ett gediget byggmästarhus från början av 1980-talet med generösa ytor och en genomtänkt planlösning som passar den stora familjen. Här finns gott om plats för både vardagens alla behov och livets många stunder tillsammans.
Bostaden erbjuder ett rymligt kök med matplats, matsal, ett stort och ljust vardagsrum, inglasat uterum, allrum, fyra sovrum, två badrum, tvättstuga samt garage. Den insynsskyddade trädgården bjuder på en grön och rofylld miljö där både avkoppling och lek får ta plats.
Läget är trivsamt och familjevänligt med närhet till skola, dagligvarubutiker och goda bussförbindelser, vilket gör vardagen både smidig och bekväm. Ett hem med gedigen kvalitet, generösa ytor och fina möjligheter att skapa ett trivsamt boende för många år framöver.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Josefine Matharu

072-077 38 36
josefine.matharu@erikolsson.se

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och luftig hall med ljusa väggar som skapar en trivsam och öppen känsla. Slitstarkt klinkergolv ger ett praktiskt och stilrent första intryck med gott om plats för avhängning och förvaring.

KÖK
Rymligt och välplanerat kök från Ballingslöv med vitmålade massiva luckor som tillsammans med den svarta bänkskivan i sten skapar en tidlös och elegant känsla. Köket erbjuder generösa arbetsytor och passar utmärkt för den matlagningsintresserade. Den maskinella utrustningen består av kyl, frys, diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, spis och fläkt i en kombination av vitt och rostfritt utförande.
Intill köket finns en naturlig matplats med utrymme för ett matbord.

MATSAL
I anslutning till köket ligger den rymliga matsalen med gott om plats för ett större matbord. Rummet präglas av ett generöst ljusinsläpp som tillsammans med parkettgolvet och de ljusa väggarna skapar en ljus, varm och inbjudande atmosfär.

VARDAGSRUM
Generöst vardagsrum med flexibla möbleringsmöjligheter och gott om plats för både soffgrupp och ytterligare möblemang efter behov. Rummet präglas av ett fint ljusinsläpp och erbjuder en inbjudande miljö för såväl umgänge som avkoppling. Parkettgolv och ljusa väggar skapar en tidlös och harmonisk känsla.

KONTOR/SOVRUM
Praktiskt och mångsidigt rum som med fördel kan användas som kontor, gästrum eller sovrum beroende på behov. Rummet har parkettgolv, ljusa väggar och inbyggda garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter.

BADRUM
Helkaklat badrum i ljusa, tidlösa toner som skapar en fräsch känsla. Badrummet är utrustat med dusch, wc och vask.

ALLRUM
En trappa upp möts du av ett rymligt och trivsamt allrum med gott om plats för en soffgrupp eller annan möblering efter behov. Rummet erbjuder en flexibel yta som passar utmärkt som tv-rum, sällskapsrum eller lekhörna. Rummet har ljusa väggar och parkettgolv.

MASTER BEDROOM
Det rymliga sovrummet har ett lugnt läge med utsikt mot grönområden. Det generösa ljusinsläppet, tillsammans med ljusa väggar och parkettgolv, ger rummet en ljus och harmonisk känsla. Inbyggda garderober erbjuder praktiska och generösa förvaringsmöjligheter.

SOVRUM
Trivsamt sovrum i bra storlek med goda möbleringsmöjligheter. Ljusa väggar och parkettgolv.

SOVRUM
Rum i bra storlek med goda möbleringsmöjligheter. Rummet har ljusa väggar och parkettgolv.

BADRUM
Helkaklat badrum med en härlig kulör som ger rummet en personlig och trivsam karaktär. Badrummet är utrustat med handfat, wc, förvaringsskåp, handdukstork och badkar.

TVÄTTSTUGA
Praktisk och välplanerad tvättstuga utrustad med både tvättmaskin och torktumlare. Här finns goda förvaringsmöjligheter samt vask som underlättar vardagens praktiska bestyr. Klinkergolv och väggar i en härlig kulör.

RENOVERINGAR
2025 Ny värmepump, 2024 Laddbox till elbil





RÖNNHAGEGATAN 4



















RÖNNHAGEGATAN 4





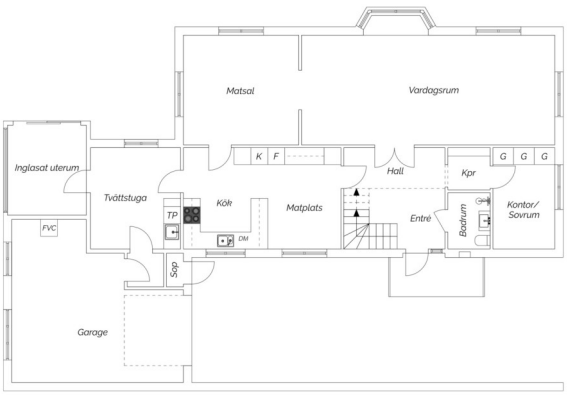
BOSTADEN

ADRESS:	Rönnhagegatan 4, 214 59 Malmö
UTGÅNGSPRIS:	5 895 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Malmö
OMRÅDE:	Söderkulla
ANTAL RUM:	7 rum varav 4 sovrum
STORLEK:	180 kvm, biarea 31 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla
TOMT:	617 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Aktören 2
DRIFTSKOSTNADER:	ca 56 100 kr/år (uppvärmning: 22 000 kr/år, el: 11 500 kr/år, va: 6 600 kr/år, renhållning: 2 000 kr/år, försäkring: 7 000 kr/år, övrigt: 7 000 kr/år) Övriga driftkostnader avser larm via Verisure.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Bodil Marie-Anne Ekdahl

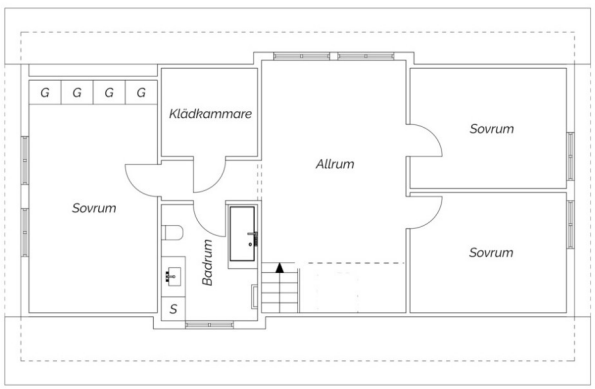
HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1980
TAXERINGSVÄRDE:	4 305 000 kr varav byggnadsvärde 2 695 000 kr, värdeår 1980, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 960 700 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Skattetal: mantal 5/6000
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	D
FÖRSÄKRINGSBOLAG:	Länsförsäkringar
PLANBESTÄMMELSER:	Tomtindelning (1960-11-08) Stadsplan (1959-12-18)
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta (oisolerad)
STOMME:	Trä
FASAD:	Tegel, trä
FÖNSTER:	2+1-glasfönster, 2-glasfönster (kopplade)
YTTERTAK:	Betongpannor, papp (garage), plåt (fönsterkupan)
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme (vattenburet)
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
INTERNET/TV:	Fiber genom Sydantenn

PLANRITNING



PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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 ersät ningar 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 konkurrent utsätta 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 tillträdesdatum. 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.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se