LIMHAMN-ÖN

SKVATTEREVSGATAN 54





LIMHAMN-ÖN

Modern etagefyra på saltstänkt adress med balkong i väster, dubbla badrum och walk in closet!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Carport med laddbox
Radhuskänsla med egen ingång
Balkong i västerläge
Fint ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL SKVATTEREVSGATAN 54

Välkomna till ett havsnära boende i två plan med egen ingång samt tillgång till västerbalkong och parkeringsplats med laddbox (carport). Här möts ni av en stilren inredning i harmoniska färgval med genomgående parkettgolv och kvalitativa materialval. Entréplan erbjuder sociala ytor i form av ett ljust och lättinrett vardagsrum i öppen planering med köket. Köket i sig är öppet med en praktisk halvö vilket ger goda arbetsytor samt en modern och social disponering på entréplan. Här nere finns dessutom ett extra sovrum som med enkelhet kan användas som gästrum eller kontor. Det finns även ett badrum med such och egna tvättmöjligheter. En trappa upp når vi den mer privata delen av boendet, som har två mysiga sovrum varav ett med en egen walk in closet och ett stilfullt badrum med badkar. Varmt välkomna på visning för att upptäcka mer!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Bergengren

073-388 07 18
johan.bergengren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Skvatterevsgatan 54, 216 42 Limhamn
STORLEK:	97 kvm (Enligt uppmätning 2020-05-28 (Enl. SS 21054:2009))
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 202 kr/mån I avgiften ingår kallvatten, kabel-TV (grundutbud), bostadsrättstillägg och parkeringsplats (carport) med laddbox. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 49 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal, förbrukad el debiteras månadsvis med 4 månaders eftersläpning. Samtliga bostäder är utrustade med gaspanna för uppvärmning och varmvatten, hushållen tecknar eget avtal med leverantör av gas.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 24 600 kr/år (uppvärmning: 14 400 kr/år, el: 7 200 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Driftskostnad baserad på säljarnas uppgifter, observera att den faktiska kostnaden kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	403
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,604 %, andel av årsavgift 0,604 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	557 562 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 2026-05-05. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Vindrosen i Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Mette Tairi, Veton Tairi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse








SAMSUNG
















54



RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Vitmålade väggar samt ljust golv. Skjutdörrsgarderob erbjuder extra förvaring.

BADRUM 1
Helkaklat badrum med breda vita kakelplattor på vägg samt ljust klinkergolv. Badrummet är utrustat med tvättmaskin, torktumlare, dusch, gaspanna, WC samt handfat med kommod.

KÖK
Vitmålade väggar samt ljust golv. Köket är utrustat med kyl/frys, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn, vask, diskmaskin samt spis.

VARDAGSRUM
Vitmålade väggar samt ljust golv. Plats för soff- samt matgrupp. Utgång till balkong. Extra förvaring under trappan.

SOVRUM 1
Vitmålade väggar samt ljust golv. Plats för säng samt övrigt möblemang alternativt kontorsmöbler. Garderober erbjuder extra förvaring.

ÖVRE PLAN

SOVRUM 2
Vitmålade väggar samt ljust golv. Plats för dubbelsäng samt övrigt möblemang. Tillbygd klädkammare erbjuder extra förvaring.

BADRUM 2
Helkaklat badrum med grå/beige väggar och golv. Badrummet är utrustat med handfat, WC samt badkar.

SOVRUM 3
Vitmålade väggar samt ljust golv. Plats för dubbelsäng samt övrigt möblemang.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett förråd på markplan.

ÖVRIGT - BOAREA
Boarea uppmätt 2020-05-28 (Enl. SS 21054:2009). Boarea enligt föreningens lägenhetsförteckning är ca 92,5 kvm.

ÖVRIGT - RENOVERINGAR
Säljarna önskar att upplysa om följande renoveringar/underhåll: Totalrenoveringen våren/sommaren 2020. Tvättmaskin bytt 2023. Torktumlare bytt 2024.

ÖVRIGT - DISPONERING
Bostaden disponeras idag som 4 rum och kök. Bostaden är enligt föreningens lägenhetsförteckning 3 rum och kök.

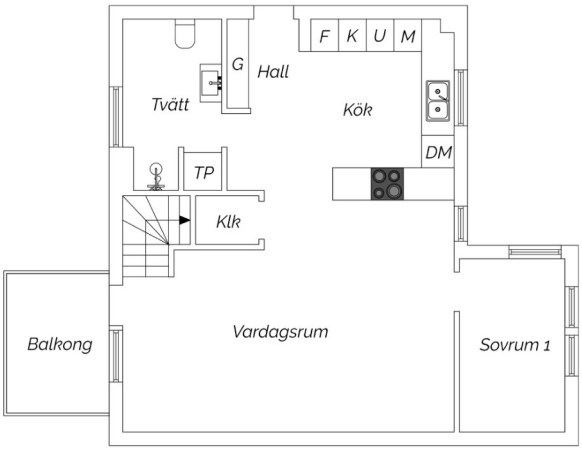
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Vindrosen i Limhamn
BYGGÅR:	1996
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Gas
ANTAL LÄGENHETER:	167
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	136 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Vindrosen i Limhamn köpte fastigheterna 1995. Till föreningen hör adresserna Båtbyggaregatan 102-172, 174-240, Lotsgatan 101-155 och 202-224 samt Skvatterevsgatan 1-23, 2-48 och 50-98. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. I föreningen finns en stor lekplats, boulebana samt cykelförråd på varje gård. I cykelförrådet på gård 1 finns dessutom ett skyddsrum. I ett litet annexhus intill lekplatsen finns en kallmangel. Föreningen har även ett föreningsbibliotek, där man ställer in böcker man har läst och gör dem tillgängliga för andra. Det finns 6 extra förråd som kan hyras av medlemmarna. Inredningen i lägenheten och de förändringar (ex. exploaterad vind) som är gjorda övergår vid en försäljning till den nya köparen. Man upprättar ett s k ansvarsavtal. Ansvarsavtalet som de nya ägarna måste underteckna har föreningen med sig vid tillsyn. Man övertar tidigare utförda byggförändringar eller förbättringar. När man önskar inreda en icke inredd vind till boende är det en stor förändring som då kräver att man tecknar ansvarsavtal och såklart eftersom boytan blir större kommer andelstalet också påverkas då föreningen gör en uppdatering. Läs gärna mer om föreningen på deras hemsida: http://www.brfvindrosen.se
RENOVERINGAR:	2005 rensades fläkt- och ventilationssystem. 2006 målades rännor och kanaler, avloppssystem rensades, ett antal förrådsdörrar målades, dörrcylindrar reparerades, ventilbyte genomfördes på en del gaspannor, några miljörumsdörrar byttes ut och förråd- och carportar inoljades. 2007-2009 byttes packningar och ventiler till gaspannor. 2009 genomfördes en genomgripande reparation av hussocklarna. Även nya utomhusarmaturer har installerats.

	2010 målades en del förrådsdörrar. 2013-2016 spolades avloppsstammar löpande. 2017 genomfördes underhåll av värmesystem samt reparation av radiatorer och termostater. Samma år påbörjades tak-, fasad- och plåtarbete. 2020 infördes kollektivt bredbandsavtal. 2021 färdigställdes tak-, fasad- och plåtarbete. Även asfaltarbete genomfördes på gårdarna. 2022 installerades 167 laddboxar för elbil, underhåll gjordes på värmesystemet och varmvattenberedare byttes. 2023 drogs nya ledningar för kabel-TV/nätet. 2024 infördes individuell mätning och debitering av el. Gaspannorna servades och byte samt installation genomfördes. Ca 2029 planerar föreningen att byta värmepannorna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. 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:	Till varje lägenhet hör en biluppställningsplats, antingen i carport eller en vanlig parkeringsplats. Varje plats är försedd med laddbox för elbil, kostnad för elförbrukning tillkommer. Det finns 16 extra parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad. Kösystem tillämpas. Det finns även 4 gästparkeringsplatser.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

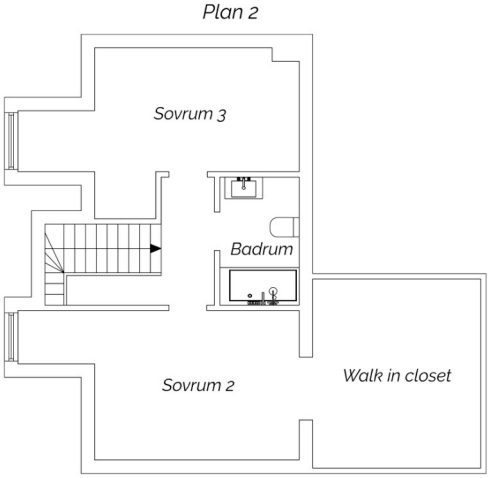
PLANRITNING

Plan 1



PLANRITNING

Plan 2



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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

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

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