

BÄCKABRINKEN 4C

RINNBO



Erik Olsson



RINNBO

Trivsamt 1-plans BRF-radhus i lugnt och barnvänligt område!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



1-plans BRF-radhus - Välplanerade kvadratmeter
Öppen planlösning - Renoverat kök 2022 - Helkaklat badrum
Stort trädäck både på framsida och baksida - Lättskött gräsyta

VÄLKOMMEN TILL BÄCKABRINKEN 4C

Välkommen till ett bekvämt och välskött enplansradhus, beläget i ett lugnt och familjevänligt kvarter. Här erbjuds ett renoverat boende med genomtänkt planlösning, goda förvaringsmöjligheter och fina uteplatser, ett perfekt hem för såväl barnfamiljen eller som den som söker ett praktiskt boende med närhet till vardagens bekvämligheter. Bostaden har en modern och öppen planlösning där kök och vardagsrum samspelar på ett naturligt sätt. Det stilrena köket renoverades 2022 med bra arbetsytor, praktisk köksö och plats för matgrupp. Vardagsrummet bjuder på ett generöst ljusinsläpp och direkt utgång till ett större trädäck och gräsmatta. Det helkaklade badrummet är smakfullt inrett och här finner vi både dusch och egen tvättutrustning. Lägg därtill en praktisk klädkammare, ett förråd och garageplats vilket underlättar vardagen. Utomhusmiljön är lättskött med gräsyta med två generösa trädäck, både på fram- och baksidan, perfekta ytor för avkoppling, barnlek eller grillkvällar under sommarhalvåret. Läget kombinerar det bästa av två världar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Izabella Engdahl

073-362 25 86
izabella.engdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Bäckabrinken 4C, 24433 Kävlinge
STORLEK:	79,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 103 kr/mån I avgiften ingår vatten, avlopp, kabel-TV (basutbud), fiber och garageplats i långa.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 22 217 kr/år (uppvärmning: 14 231 kr/år, el: 7 986 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende. Hemförsäkring tillkommer.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0041
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,633 %, andel av årsavgift 0,631 %
BOSTADENS INDIREKTA	475 090 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	HSB:s Bostadsrättsförening Rinnebäck i Kävlinge
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Lundberg, Jakob Wallström













HALL

Målade väggar och klinker på golvet. Bra avhängningsmöjlighet och förvaring via garderob.

KÖK

Målade väggar, laminatgolv och spotlights i taket. Beige köksinredning (IKEA, 2022) med släta luckor och vitt kakel ovan ljus marmorerad laminatbänkskiva. Köket är fullt utrustat med praktisk köksö, kyl och frys i fullhöjd, varmluftsugn, induktionshäll, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin samt köksfläkt. Plats för matbordet.

VARDAGSRUM

Målade väggar och laminatgolv. Utgång till uteplats och trädgård.

SOVRUM

Målade väggar och laminatgolv.

SOVRUM

Målade väggar och laminatgolv.

BADRUM

Helkaklat badrum (2020) med mörkare marmorerat klinker på golvet och ljusare marmorerat kakel på väggarna. Utrustat med spotlights, handfat med kommod, spegelskåp, WC, tvättmaskin, torktumlare, dusch med glasdörr och takdusch. Gaspanna är placerad här.

RENOVERINGAR

Renovering av tidigare ägare:

2020 renoverades badrum.

2022 renoverades kök och nya vitvaror installerades. Samtliga väggar målades och laminatgolv samt klinker i hallen lades.

Tvättmaskin och torktumlare installerades.

Renovering av nuvarande ägare:

2025 altan på framsida byggdes.

UTEPLATS/TRÄDGÅRD

Bostadsrättsinnehavaren brukar uteplatsen/ trädgården med nyttjanderätt. Uteplats i öst på

baksida med sol under morgon och förmiddag. Uteplats/trädgård i väster med sol vid lunch och framåt kvällen.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett förråd på markplan.

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Rinneback i Kävlinge
BYGGÅR:	1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Gas
ANTAL LÄGENHETER:	140
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-05
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	g1 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Rinneback i Kävlinge. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 140 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten i samband med byggnationen 1989-1990 (äger marken). 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. Föreningen har fem gemensamma tvättstugor som vardera är utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Föreningen har en övernattningslägenhet för upp till 6 personer som kan hyras av medlemmarna i föreningen och i grannföreningarna. Bokning sker via föreningens hemsida. Föreningen har ingen egen gemensamhetslokal men det finns möjlighet att hyra en gemensamhetslokal genom Brf Rinnbo. I Brf Rinnbo (Rinnbovägen 148) finns en lokal för uthyrning till barnkalas, dop m.m. Det finns bord, stolar samt porslin för ca 30 personer. I föreningen finns grönområden och sandlådor. Miljöhus för sop- och källsortering finns i föreningen. För mer information besök gärna föreningens hemsida: www.brf-rinneback.se. 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.
RENOVERINGAR:	2010- 2013 byttes samtliga gaspannor. 2013 utfördes byte av takpannor. 2016 drogs fiber in till fastigheterna och föreningen utökade antalet parkeringsplatser med ca 20 nya platser. Samtlig

ytterbelysning byttes ut till LED-belysning.

2017 installerades ny utebelysning och rörelsestyrd belysning i tvättstugan.

2019 målade fönsterbleck, takrännor och stuprör samt byttes 15st altandörrar.

2020 utfördes stamspolning och sotning av ventilation till samtliga lägenheter och installerade 10 st laddstolpar.

2021 byttes 15 altandörrar, 7 entrédörrar, 4 dörrar till tvättstugorna och förrådsdörrar ut. Belysning i tvättstugorna, miljöhusen och på panelen byttes ut till LED-belysning. Samma år uppdaterades och anpassningar gjordes i uthyrningslägenheten.

2022 besprutades taken med Grönfri för bli av med mossor på samtliga tak. Fortsatt upprustning av föreningens uthyrningslägenhet RV4. Ny carportlänga efter branden. Översyn och utbyte av stora delar av föreningens träpaneler samt utbyte av 18 st altandörrar.

2023 översyn av och vid behov mindre målningsarbeten av taksprång, förrådsdörrar och entrédörrar. Panelbyte har slutförts.

2024 den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

2025 service på gaspannor utfördes under april. Inga större renoveringar är planerade. Föreningen tittar dock på framtida renoveringar av tvättstugor med start till hösten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta 5 åren:

Löpande altandörrs byte.

Föreningen håller sig till en underhållsplan med löpande underhåll.

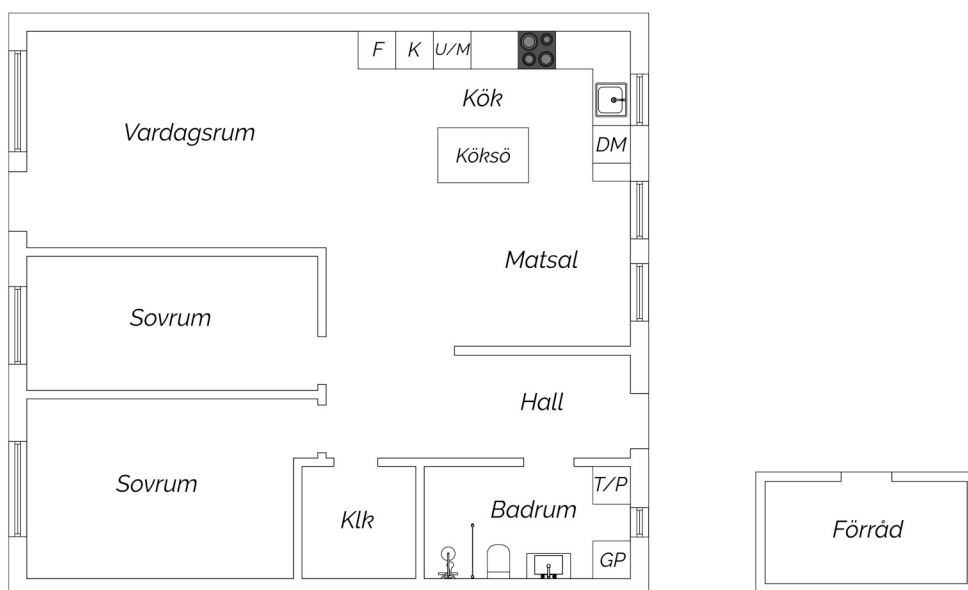
PARKERING:

Till samtliga lägenheter hör antingen en garage- eller carportplats. I föreningen finns även extra parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad. Det finns även 10 parkeringsplatser med laddstolpar som kan användas av alla boende mot en kostnad. Kösystem tillämpas, idag finns det en mindre kö. Det finns även besöksparkeringar i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via fiber från Sydantenn.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Mårtenstorget 5 22351 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se