

VÄSTRA TORVÄNGSVÄGEN 3

SKEGRIE



Erik Olsson



SKEGRIE

Modern BR-villa i lantliga omgivningar

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Modernt & bekvämt boende
Ljus & luftig atmosfär
Stora sällskapsytor
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA TORVÄNGSVÄGEN 3

Välkommen till detta moderna och smakfullt designade bostadsrättshus i natursköna Skegrie! Här erbjuds ett hem som kombinerar stilren arkitektur med funktionella lösningar, perfekt för dig som söker en harmonisk livsstil nära både stad och natur.

De stora sociala ytorna på nedervåningen skapar en inbjudande atmosfär, där generösa fönsterpartier släpper in ett vackert ljusflöde och förstärker känslan av rymd. Den imponerande takhöjden bidrar till en exklusiv och luftig känsla. Köket, med sina högkvalitativa vitvaror från Smeg, är en dröm för matentusiasten och bjuder in till både vardagslyx och festliga tillfällen. På ovanvåningen finner du fyra rymliga sovrum samt ett mysigt allrum - en privat och avkopplande del av hemmet. Badrum finns på båda våningsplanen, varav det ena med dusch och tvättavdelning och det andra med badkar.

Energieffektivitet står i fokus med husets egna solceller som ger både hållbar och kostnadseffektiv drift samtidigt som det kan ge lägre ränta på bolånen. Därtill finns en stor uppfart som erbjuder bekväm parkering för två bilar.

Omgivningarna bjuder på en idyllisk lantlig känsla med vackra vyer och härliga promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson Bergh

073-385 42 96
emma.bergh@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Västra Torvängsvägen 3, 231 69 Skegrie
STORLEK:	135 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	6 rum och kök
OBJEKTYP:	Friliggande villa
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 745 kr/mån Avgiften ska täcka föreningens löpande utbetalningar för gemensam drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Medlemmarna tecknar egna avtal för värme, hushållsel, sophämtning och TV/bredband. En schablonkostnad om 510 kr/månad tillkommer för vatten. Den faktiska vattenförbrukningen avläses och avräknas en gång per år så att varje hus betalar för sin egen förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 18 000 kr/år (el: 14 400 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna, 2 barn i hushållet). Elkostnaden inkluderar uppvärmning och hushållsel. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,88235 %, andel av årsavgift 5,9928 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 263 124 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. 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-plansvilla
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Torvängen
NUVARANDE ÄGARE:	Charlotte Tildefors, Patrik Lundgren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



ENTRÉPLAN**HALL**

Ljusgrå klinker och vita väggar. Golvvärme och dimbara spotlights i tak. Säkerhetsdörr. Förvaring i två platsbyggda garderober.

KÖK

Ekgolv och vita väggar. Ljusgrå köksinredning och bänkskiva i rostfritt stål. Utrustat med integrerad kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, fläkt, ugn och integrerad diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Smeg (2023). Golvvärme och dimbara spotlights i tak. I anslutning till köket finns en matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM

Ekgolv och vita väggar. Golvvärme. Plats för soffa och matbord. Utgång till altan.

BADRUM/TVÄTT

Ljusgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, vikbar duschvägg, wc, handfat med ljusgrå kommod, rund spegel, tvättmaskin (Smeg 2023) och torktumlare (Smeg 2023) i pelare samt frånluftsvärmepump (Nibe). Golvvärme och dimbara spotlights i tak.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

Ekgolv och vita väggar.

SOVRUM 1

Ekgolv och vita väggar.

SOVRUM 2

Ekgolv och vita väggar.

SOVRUM 3

Ekgolv och vita väggar.

SOVRUM 4

Ekgolv och vita väggar.

BADRUM

Ljusgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med inkaklat badkar, wc, handfat med ljusgrå kommod och rund spegel. Golvvärme och dimbara spotlights i tak.

ÖVRIGT

Vattenburen golvvärme på entréplan, konvektorer på övre plan.

FÖRRÅD

Bostadsrättshavaren disponerar ett kallförråd om ca 8 kvm beläget på tomten.

RENOVERINGAR

2024 platsbyggdes garderober i hallen.

INGÅR EJ I KÖPET

Mikrovågsugn och garderober på ovanvåningen.

TOMT

Tomt om ca 301 kvm. Tomtmark med förråd och parkeringsplats brukas med nyttjanderätt.









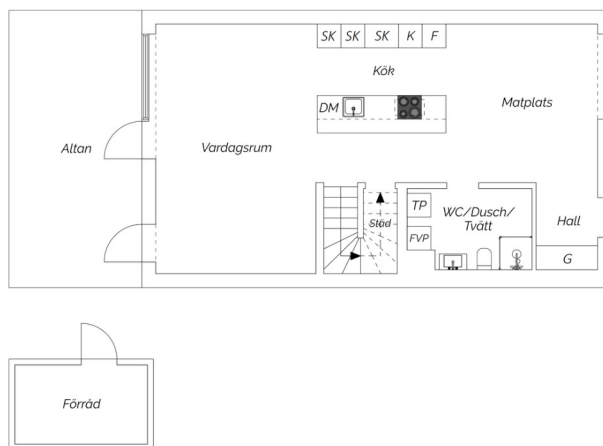




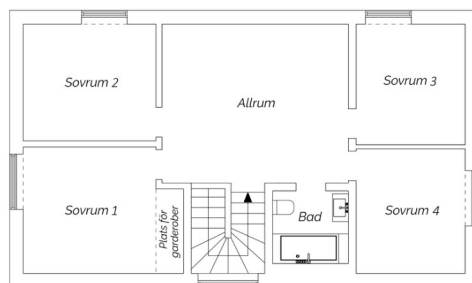
FÖRENING:	Brf Torvängen
BYGGÅR:	2023
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump & vattenburen el
ANTAL LÄGENHETER:	17
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-03-26
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	51 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Torvängen köpte fastigheten 2023. Föreningen upplåter 17 småhus med bostadsrätt. Solceller finns på samtliga hus. Föreningen ingår i en gemensam vägförening som sköter sommar- och vinterhållning av grusvägar in och ut ur området. Föreningen betalar en årlig avgift för detta. Varje lägenhet har ett kallförråd på ca 8 kvm, antingen placerat på tomten eller i långa. Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt. Föreningen kommer att ha 2-3 gemensamma städdagar per år. Då husen är nybyggda finns inga utförda eller planerade renoveringar.
RENOVERINGAR:	
PARKERING:	Samtliga bostäder har tillgång till en parkeringsplats i anslutning till huset.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till öppen fiber via Glocal Net, medlemmarna tecknar själva avtal med valfri operatör.

PLANRITNING

Entréplan



Övre plan



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se