

BJÖRKEBO

BJÖRKEBOGATAN 10A



Erik Olsson



BJÖRKEBO

Hörnlägenhet på markplan med två uteplatser

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Hörnlägenhet med A-läge
Varmhyra där hushållselen ingår
Modernt fullutrustat kök med matplats
Två stora uteplatser

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKEBOGATAN 10A

På första parkett med bekväm närhet till parkering och garage väntar en oerhört väldisponerad trerummare på nya ägare. Läget på hörnan och första våningen är både eftertraktat och privat utan direkt insyn från grannar.

Interiören är ljus och smakfull. Rejäl hall med goda avhängningsmöjligheter och gott om plats för garderober. Fullutrustat kök renoverat i tidlösa kulörer. Intill fönstren finns plats för rejält matbord. Vardagsrummet är lättmöblerat med plats för både soff- och matrumsmöblemang. Härifrån nås en av bostadens två uteplatser -båda väl tilltagna med gott om plats för utemöblemang och krukväxter. Riktig villakänsla! Vidare inrymmer lägenheten två rymliga sovrum och praktisk walk-in-closet. Badrum med uppdaterad inredning och plats för tvättpelare som bekvämt komplement till den gemensamma tvättstugan på gården.

BRF Pantern är en välskött och uppskattat förening. Extra plus för varmhysan där även hushållselen (MAX 10.000 kWh) ingår i månadsavgiften. Till lägenheten hör dessutom en inre fond om 3 497 kr, att använda för framtida interiöra renoveringar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amanda Björk

0790-06 12 65
amanda.bjork@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Björkebogatan 10A, 27331 TOMELILLA
STORLEK:	82 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	975 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 796 kr/mån Inklusive: Värme (max 10.000kWh/år), VA, hushållsel, renhållning och TV (basutbud). Exklusive: Försäkring. From 1/1 2025 höjs månadsavgiften med 2%.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 000 kr/år (försäkring: 1 000 kr/år) Uppvärmning och hushållsel ingår i månadsavgiften, maximal förbrukning / år är 10.000 kWh. Därefter fakturerar föreningen lägenhetsinnehavaren.
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,503 %, andel av årsavgift 1,503 %
INRE FOND:	3 497
BOSTADENS INDIREKTA	240 558 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt
VÅNING:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Pantern i Tomelilla
NUVARANDE ÄGARE:	Maj-Britt Stridsberg















ENTRÉ

Välkommen in via stensatt uteplats i söderläge!
Här bor man på riktigt A-läge: direkt närhet till parkering och garage, i hörnlägenhet belägen på första våningen.

Väl tilltagen hall med avhängningsmöjligheter.
Platsbyggd garderob, möjlighet att sätta in fler.
Öppen planlösning mot vardagsrum.

KÖK

Modernt kök med fina arbetsytor och gott om förvaring i köksskåp och lådor. Maskinell utrustning är fullstor kyl & frys, induktionshäll, inbyggd ugn, spisfläkt och diskmaskin. Här finns plats för matbord intill fönstren som vetter mot den stensatta uteplatsen i söderläge.

VARDAGSRUM

Rymligt och lättmöblerat. Plats för både soffgrupp och matrumsmöblemang. Utgång till härligt trädäck med vy mot grönområdet och kvarteret. Parkettgolv.

SOVRUM X 2

Två rum i god storlek. Perfekta sovrum, kontor eller för lilla familjen.

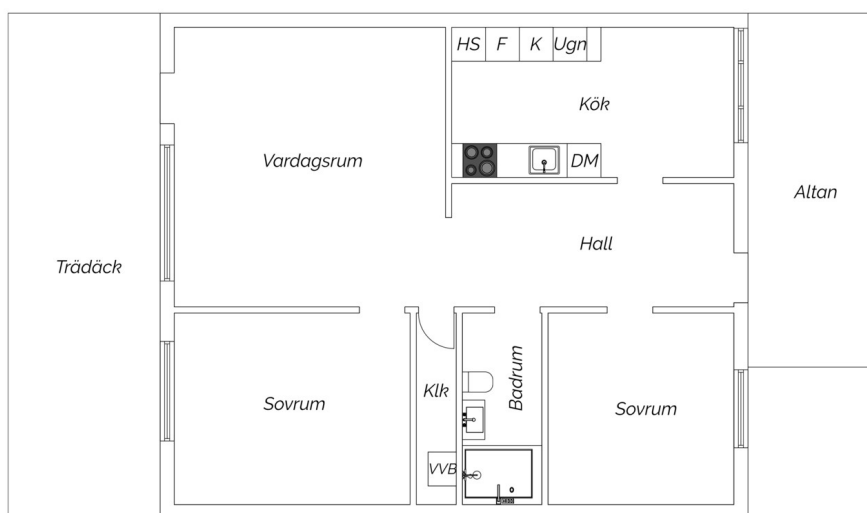
WALK-IN-CLOSET

Fin förvaring i lägenheten. Här återfinns även varmvattenberedaren.



FÖRENING:	HSB Brf Pantern i Tomelilla
BYGGÅR:	1982
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Direkt el
ANTAL LÄGENHETER:	64
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIPRESTANDA:	92 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Pantern i Tomelilla. I föreningen finns 64 st lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt samt en lokal. De adresser som hör till föreningen är Björkebogatan 10 A-P i Tomelilla. Föreningen bildades år 1979 och marken är friköpt. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1432.50 kr som betalas av säljaren. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 573 kr/pant.
RENOVERINGAR:	2017 Byte av garageportar 2019 Byte av fönster, sidofönster i ytterdörr, balkongdörrar, förrådsfönster och dörrar. Målning av småförråd, större förråd, föreningslokal, träfasad på boningshus, taksprång och bjälkar. Byte av bjälkar vid behov. Tvättning av balkonger och spiraltrappor samt radonmätning. 2021 Rensning av avloppsledning, dagvatten och spillvatten. Stamspolning avlopp fastighet. Rensning av ventilation självdrag/frånluft. Injustering ventilation. OVK självdrag/frånluft. Lagning av tegelfogar och betongsockel. Infogning av dilatationsfogar på 12 stycken gavlar samt reparation av 4 stycken befintliga dilatationsfogar. Utökat utebelysning samt installerat belysningstimer invändigt i 7 stycken kallförråd. Lagat kantsten samt uppsättning av farthinder vid infart till området. 2-års besiktning av fönster Takbesiktning utförd av HSB Skåne. Lagning av plastmattor i två tvättstugor. Planerade renoveringar: Översyn av spiraltrappor samt stabilisering av trappfundamenten vid markplan. Översyn av garagetak.
PARKERING:	I föreningen finns utomhusparkeringsplatser och 30 garageplatser. Utomhusparkeringsplatserna finns utanför och är gratis, garageplats kan hyras till en kostnad om cirka 250 kr/månad. Kösystem tillämpas.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 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

Storgatan 1 27231 Simrishamn 077 155 10 00 mail@erikolsson.se