BURLÖVS EGNAHEM

KAPRIFOLVÄGEN 87





BURLÖVS EGNAHEM

Fint bostadsrättsparhus med härlig trädgård i söder

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Hörnträdgård i söder
Villakänsla
Parkering i carport ingår
Två badrumsmiljöer

VÄLKOMMEN TILL KAPRIFOLVÄGEN 87

På soligt och harmoniskt läge väntar detta stilrena BR-parhus med påtaglig villakänsla och där livet får ta plats, både inne och ute. Här har samma ägare bott sedan huset stod klart 2017–2018,
Redan utomhus sätts tonen. Den generösa trädgården breder ut sig i härligt söderläge, inhägnad och lättskött - en privat oas där solen följer dig från morgon till sent på dagen. Det upphöjda, rymliga trädäcket blir en naturlig samlingsplats för både avkoppling och umgänge.
Invändigt möts du av ett hem där ljuset får spela huvudrollen. Fönster i tre väderstreck låter dagsljuset strömma in och skapar en luftig känsla. Det stilrena köket från Vedum och vardagsrummet smälter samman i en öppen och social planlösning med härlig rymd.
En trappa upp väntar en mer privat del av bostaden. Här samsas två sovrum med en flexibel yta som idag används som läshörna/arbetsplats och det nuvarande allrummet kan enkelt formas om för den som önskar ytterligare ett sovrum. De två badrummen bidrar till en bekväm vardag där det ena dessutom är utrustat med tvättmöjligheter.
Helheten kompletteras av ett praktiskt förråd och carport med parkeringsplats inkluderad i avgiften.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

076-608 67 29
sandra.kalamar@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kaprifolvägen 87, 232 39 Arlöv
STORLEK:	Ca 107,7 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 281 kr/månad. I avgiften ingår parkeringsplats i carport, sophämtning samt bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 350 kr/månad för vatten. Detta är en schablonkostnad som justeras gentemot den faktiska förbrukningen en gång per år. Medlemmen kan då bli debiterad överskjutande del eller få pengar tillbaka. Varje hushåll har egna avtal gällande el och TV/bredband. Nämnd avgift inkluderar en sänkning om 5 % från 1/5-26.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 700 kr/år (el: ca 14 700 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning (2 vuxna) och kan variera. I kostnaden ingår värme och el.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	43
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,72152 %, andel av årsavgift 3,77786 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 1 158 468 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 och Årsredovisningen för 2024.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är ej pantsatt.
FÖRENING:	Brf Fältnarven 1 i Burlöv
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
























87

RUMSBESKRIVNING

NEDANVÅNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Städskåp och förvaring under trappan.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning (Vedum) och spotlights ovan arbetsbänk i laminat samt rostfritt. Köket är utrustat med kyl och frys (Bosch), keramisk häll, inbyggd ugn och mikrovågsugn (Bosch), fläkt samt diskmaskin (Bosch). Samtliga vitvaror är från 2017.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till upphöjt trädäck i söder.

BADRUM
Grå våtrumsmatta och vita väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, dusch med infällbara duschdörrar, avslastningsyta i laminat, frånluftsvärmepump, tvättmaskin och torktumlare (2017). Torktumlaren är oanvänd.

OVANVÅNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar samt klädkammare. Mysig läshörna/kontorsplats.

ALLRUM
Parkettgolv och vita väggar. Fransk balkong. Detta rum går att göra till sovrum.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Platsbyggd garderob.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Platsbyggd garderob.

BADRUM
Grå våtrumsmatta och vita väggar. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och eluttag samt dusch med infällbara duschdörrar. Plats för badkar finns.

RENOVERINGAR
2019 förlängdes trädäcket och staket byggdes runt trädgården. Solskydd har även monterats. 2018 installerades persienner.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett förråd på markplan.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att hatthylla och två garderober ingår i köpet. Brandlarm och inbrottslarm ingår ej i köpet.

Trädgård, förråd och parkeringsplats är upplåtet med bostaden enligt föreningens information.

Medlemmen ansvarar för frånluftsvärmepumpen gällande service, underhåll, försäkring och utbyte.

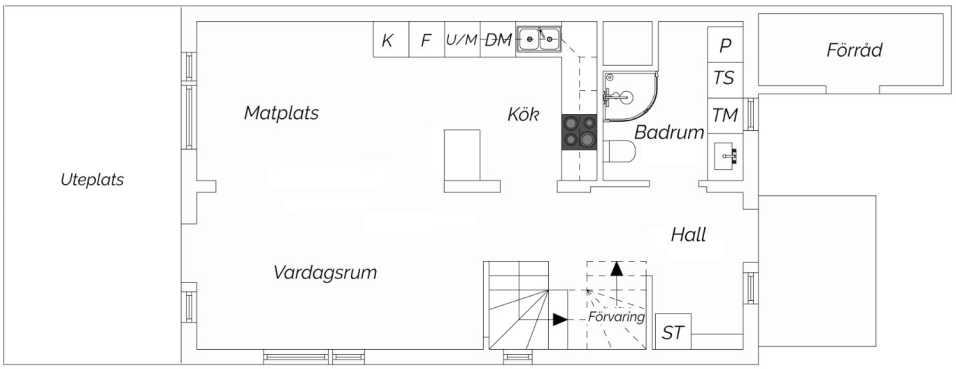
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Fältnarven 1 i Burlöv
BYGGÅR:	2017-2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Frånluftsvärmepump el.
ANTAL LÄGENHETER:	28
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-09-09
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	65 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fältnarven 1 köpte fastigheten 2017-2018. De adresser som hör till föreningen är Kaprifolvägen 81-135. Ingen gemensam tvättstuga finns. De medlemmar som har uteplats och trädgård har skyldighet, enligt §5 i stadgarna, att ta hand om den mark, förråd, garage/ parkering eller annat lägenhetskomplement som är upplåtet med lägenheten.
RENOVERINGAR:	2021 installerades laddboxar i carportar. 2023 genomfördes kontroll av ventilationssystem och spolning av spillvattenledningar. 2024 tvättades fasaden. Brandskyddskontroll genomförs årligen. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2073. I dagsläget finns inga större renoveringar planerade de närmsta åren (kontroll 2026-04-20).
PARKERING:	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med laddstolpe i carportslänga. Väljer man att aktivera laddstolpen tillkommer en månadskostnad plus förbrukning. Det finns även möjlighet att hyra extra parkeringsplats till en kostnad om ca 150 kr/månad.
TV OCH BREDBAND:	Öppen fiber är installerad vilket innebär att varje medlem själv kan välja leverantör och teckna eget abonnemang.

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.

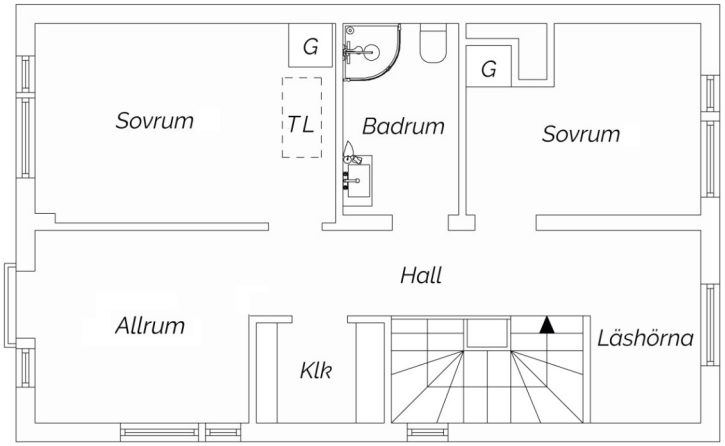
PLANRITNING

Nedanvåning



PLANRITNING

Ovanvåning



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 (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

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se