# RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**SEGEVÅNG**

# Kronetorpsgatan 52A

Stilren och inflyttningsklar tvårummare högt upp på våning 9, totalrenoverad med moderna materialval och inglasad balkong. Här väntar ett välplanerat hem med vidsträckt utsikt över Malmö och vackra solnedgångar

2 RUM • 59 KVM BOAREA

• PRIS: 1 195 000 KR / BUD

# Högt belägen och stilren tvåa med inglasad balkong

Välkommen till Kronetorpsgatan 52 A och denna stilrena tvårummare om 59 kvm, belägen högt upp på våning 9. Här erbjuds ett välplanerat och genomgående renoverat hem med moderna materialval, generösa ytor och en inglasad balkong med vidsträckt utsikt över Malmö.

Bostaden totalrenoverades 2020 och präglas av en enhetlig interiör med vitbetsad parkett, vita väggar, socklar och innerdörrar. Det stilrena köket från HTH är från 2020 och är fullt utrustat med vitvaror från Siemens. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för sociala ytor och härifrån nås den inglasade balkongen, en given favoritplats med högt läge och vackra solnedgångar.

Sovrummet rymmer enkelt dubbelsäng med tillhörande möblemang och det smakfulla badrummet renoverades 2024 i samband med föreningens stambyte. Här finns bland annat golvvärme, takdusch, duschvägg och handdukstork från INR samt egen tvättmaskin.

Ett inflyttningsklart och välplanerat boende med moderna bekvämligheter och ett högt läge som sätter sin tydliga prägel på bostaden.

Ett välplanerat och genomgående renoverat hem




LOUIS VUITTON






LOUIS VUITTON



Stilrent HTH-kök med mörka luckor




SIEMENS





Vardagsrum med inglasad balkong och vackra solnedgångar














HUS





# Välplanerat boende med moderna bekvämligheter

KRONETORPSGATAN 52A







# Kronetorpsgatan 52A

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Kronetorpsgatan 52A<br>212 26 MALMÖ |
| **STORLEK:** | Boarea 59 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **PRIS/BUD:** | 1 195 000 kr / bud |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 765 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 55 kr/månad tillkommer för bredband. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 2 200 kr/år (försäkring: 2 200 kr/år)<br>Driftkostnaden är beräknad på 1 persons hushåll. Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 44 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1802 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,5267 %, andel av årsavgift 0,5267 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 324 580 kr<br>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 |

# Fastighetsinformation

| | |
|---|---|
| | medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen. |
| **VÅNINGSPLAN:** | 9 av 9 |
| **HISS:** | Ja |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |
| **FÖRENING:** | HSB:s Brf Kronotorp i Malmö |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Nej |
| **ANTAL BOSTADSRÄTTER:** | 199 |
| **JURIDISK PERSON TILLÅTEN:** | Ej angiven |
| **ANDRAHANDSUTHYRNING:** | Endast vid arbete/studier på annan ort eller prova på samboskap under 1 år |
| **DELAT ÄGANDE:** | Nej |
| **PARKERING:** | I föreningen finns 96 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och Internet 1000 Mbit/s via Bredband2. |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | 592 kr |
| **BYGGÅR:** | 1960 |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |




HUS





# Fastighetsinformation

**VENTILATION:** Frånluft

**RENOVERINGAR:**

1990 byttes fönstren.

1999 utfördes en ombyggnad av balkonger som byggdes ut och glasades in.

2001 renoverades hissarna.

2005 installerades ett nytt torkskåp i tvättstugan.

2007 byttes låssystem.

2010 byggdes två nya värmecentraler och det installerades nya element i samtliga lägenheter.

2015 utfördes relining av en del av avloppsstammarna i höghuset.

2015-2016 renoverades ytterfasaden och taken lades om. Det utfördes även plåtarbete och tilläggsisolering av vindar med mineralull, ombyggnad av samtliga ventilationstrummor och omläggning av taken på låghusen över entréerna.

2016 utfördes en stadgeenlig fastighetsbesiktning av styrelsen.

2016-2017 byggdes ett miljöhus, fasader renoverades, taken lades om och likaså plåttaken på hissrummen belägna på taken.

2020 byttes armaturer i källar- och förrådsgångar, tvättstugor, tork och mangelrum, matkällare, toaletter m.m till energisparande LED lampor med rörelsesensor.

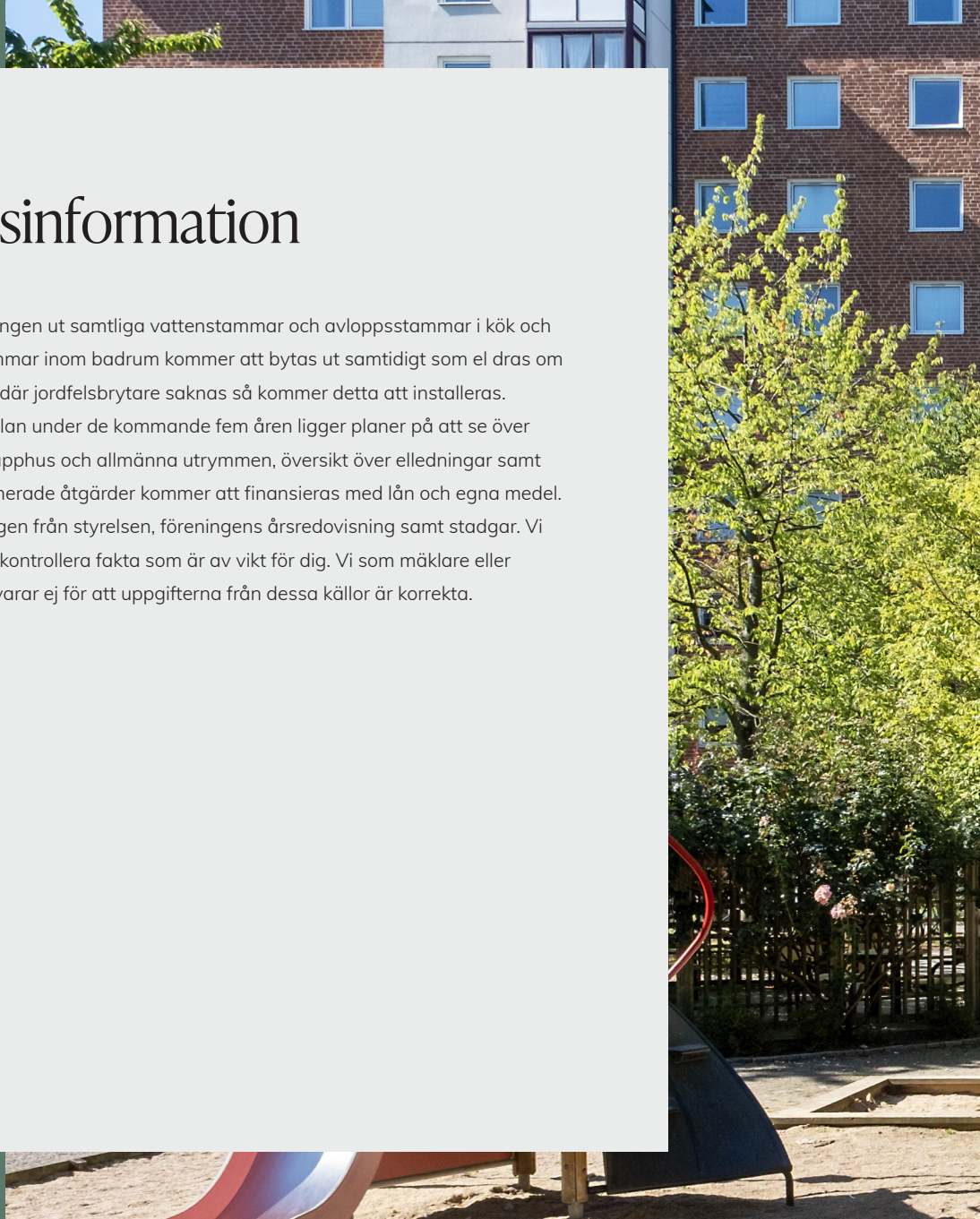
2021 renoverades och moderniserades hissarna och en genomgång av alla nödutgångar och brandlarm utfördes. Även brandtätning utfördes i de gemensamma utrymmena och nya pulversprinkels sattes upp.

2023 installerades passage/bokningssystem, porttelefon och digitala informationstavlor i entréerna. Pga översvämning totalrenoverades fritidslokalen. En OVK utfördes.

Föreningen har ett pågående projekt med stambyte och renovering av samtliga badrum. I

# Fastighetsinformation

stambytet så byter föreningen ut samtliga vattenstammar och avloppsstammar i kök och badrum, även värmestammar inom badrum kommer att bytas ut samtidigt som el dras om i badrummet och i de fall där jordfelsbrytare saknas så kommer detta att installeras.
I föreningens underhållsplan under de kommande fem åren ligger planer på att se över balkonger, målning av trapphus och allmänna utrymmen, översikt över elledningar samt sedvanligt underhåll. Planerade åtgärder kommer att finansieras med lån och egna medel.
Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Residence Christie´s ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.








# Planritning

Med reservation för avvikelser

KRONETORPSGATAN 52A



# Vill du veta mer om bostaden?


Karsten Johansen
REG. FASTIGHETSMÄKLARE
070-816 03 66
karsten.johansen@rc.se

# Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

**MÄKLARENS UPPDRAG**

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 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 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 BOSTADEN 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på https://www.rc.se/integritetspolicy/ Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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**

Residence Christie's Real Estate 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. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.


Hem för dig som
förväntar dig mer
RESIDENCE
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE