LIMHAMNSVÄGEN 12B

RIBERSBORG



Erik Olsson



RIBERSBORG

Nyrenoverad tvåa med grönskande utsikt och öppen planlösning!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoverat 2026
Öppet kök
Stort vardagsrum
Grönskande utsikt

VÄLKOMMEN TILL LIMHAMNSVÄGEN 12B

På eftertraktade Limhamnsvägen, med Ribersborgs glittrande hav alldeles runt hörnet, väntar denna stilrena tvårummare en trappa upp. Här möts vi av ett helt nyrenoverat hem där modern design, genomtänkta materialval och hög komfort skapar en bostad redo att bara flytta in och trivas i.
Redan när vi kliver in möts vi av den fräscha och enhetliga interiören. Det stora vardagsrummet bjuder på härliga ytor och en planlösning som ger gott om frihet att inreda efter egna önskemål. Här ryms såväl en generös soffgrupp med TV-hörna som en trevlig matplats, samtidigt som det finns gott om plats att skapa en personlig och ombonad känsla. Det helt nya köket ligger öppet mot vardagsrummet och blir en naturlig del av hemmets sociala ytor. Här kan middagar förberedas samtidigt som samtalen fortsätter runt matbordet eller i soffan. De stora fönsterpartierna låter dagsljuset strömma in och bjuder samtidigt på en grönskande utsikt som skapar en rofylld känsla.
Som en extra bonus finns en halva i anslutning till bostadens sovrum. Den flexibla ytan passar utmärkt som hemmakontor, läshörna eller varför inte en mysig plats för favoritfåtöljen. En detalj som ger bostaden ytterligare en dimension och gör det



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ludwig Delin

070-555 18 62
ludwig.delin@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Limhamnsvägen 12B, 217 59 Malmö
STORLEK:	68 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2.5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 561 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 60 kr/månad för kabel-TV och 120 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	39
LÄGENHETSNR SKV:	1004
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,86075 %, andel av årsavgift 0,86075 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgiften multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	1.5 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Öresundsdammarna
NUVARANDE ÄGARE:	Fredrik Hansson, Jan Landelius, Johan Ahlkvist




























HAND
WASH

RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljus klinker och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring.

KÖK
Ljus klinker och vita väggar. Grå köksinredning och bänkskiva i trä. Köket är utrustat med inbyggd kyl/frys, varmluftsugn, diskmaskin samt spishäll med inbyggd fläkt.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar.

HALVA
Ljus klinker och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Ljus klinker och vit kakel. Badrummet är utrustat med handfat med kommod, spegel med belysning, dusch med duschvägg, handduksvärmare och toalett.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar över ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2026 Totalrenoverades lägenheten, våtrumsintyg och kvitton finns.

FÖRENING OCH HUS

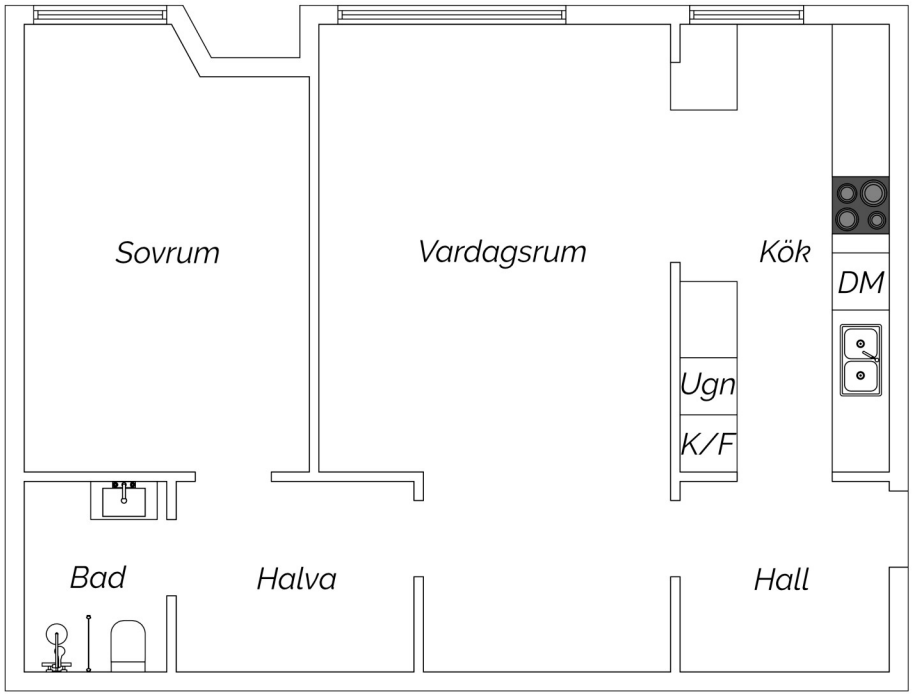
FÖRENING:	Brf Öresundsdammarna
BYGGÅR:	1948
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	105
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-28
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	137 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Öresundsdammarna. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 105 lägenheter, varav 6 upplåts med hyresrätt. Föreningen köpte fastigheten 2008 (äger marken). FÖRENINGENS EKONOMI Föreningen höjde avgiften med 2 % vid årsskiftet 2025/2026. I nuläget finns en preliminär budgetering om en ytterligare höjning om cirka 2 % för 2027, men något formellt beslut om framtida avgiftsförändringar har ännu inte fattats. Uppgifterna är kontrollerade 2026-09-14. GEMENSAMMA UTRYMMEN I föreningen finns 3 tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med sammanlagt 6 tvättmaskiner, 4 torkrum, 3 torktumlare och 1 mangel. I föreningen finns även tillgång till gemensam takterrass i trappa A och C, som är utrustad med två sittgrupper, grill och härlig havsutsikt. Föreningens gemensamma innergård är lummig med uppvuxna träd, gräsmattor och planteringar. Här finns två sittgrupper och en liten lekplats för de minsta samt inhägnad cykelförvaring.
RENOVERINGAR:	Ca 1987 byttes fönster. 2000 drogs elen om i lägenheterna. 2001 genomfördes OVK-besiktning av ventilationen med godkänt resultat. 2009 byttes tappvattenstammarna. 2010 relinades avloppsstammarna. 2011 renoverades fasaden och balkongerna. 2012 byttes elstammar i fastigheten och 3-fas el samt jordfelsbrytare installerades i lägenheterna. 2013 planterades gården om och dränering utfördes. 2014 målades trapphus. 2015 installerades belysning i miljö- och cykelhus. Samma år

lagades en del fasadsprickor och balkonggolv på gavellägenheterna. Dessutom utfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat, hissen i B-trappan renoverades och parkeringsplatserna breddades.
2016 renoverades hissen i A-trappan och avloppsstammarna spolades.
2017 renoverades hissen i C-trappan, taket renoverades och en el-grill köptes till altanen på våning 10. Samma år kaklades gavelbalkongerna, skyddsrummet åtgärdades enligt MSB:s krav och ny ventilationsfläkt installerades i C-trappan samt upphandling av kollektivt bredband påbörjades.
2018 installerades fiberoptiskt bredband via Ownit.
2020 installerades nytt expansionskärl i värmecentralen, en ny pump till vattnet i elementen.
2020-2021 installerades en ny toalett på vinden vid terrassen mot Limhamnsvägen och godkänd radonmätning utfördes.
2023 infördes gemensam el och man genomförde en renovering av balkonger samt fasader på "garagesidan".
2024 dränerat garagetaket och renoverat del av trädgården.
2026 relinat spillvattenledningen under huset
Föreningen planerar att se över fönsterna 2027, eventuellt kommer ett fåtal fönster bytas ut. Alla fönster kommer inte bytas ut då fackmän varit på plats och bedömt att fönsterna är i gott skick.
(Kontrollerat 2026-09-14 med styrelsen)

PARKERING: Kösystem tillämpas och administreras av Bredablick I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit (1000/1000Mbit).

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se