SURBRUNNEN

AULINGATAN 18B





SURBRUNNEN

Välskött tvåa med generösa ytor och inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Soligt läge
Innergård
Ljust vardagsrum

VÄLKOMMEN TILL AULINGATAN 18B

Välkommen till Aulingatan 18B – en välplanerad tvåa om 60 kvm med genomtänkta ytor. Bostaden erbjuder en funktionell planlösning där varje kvadratmeter tas tillvara på ett bra sätt. Vardagsrummet är ljust och inbjudande med vita väggar och ett ljust golv som skapar en luftig känsla. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matbord, vilket gör rummet lätt att möblera efter behov. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen som blir ett naturligt extra rum större delen av året. Den inglasade balkongen ligger i ett soligt läge med utsikt över innergården. Här finns utrymme för utemöbler och plats att skapa en trivsam miljö för avkoppling eller sociala stunder. Köket är praktiskt utformat med mörkt golv och ljusa väggar. Inredningen går i vita kulörer med träfärgad bänkskiva och vitt kakel ovanför, vilket ger ett tidlöst intryck. Köket är välutrustat med kyl/frys, ugn, häll med fläkt, mikro, diskmaskin samt tvättmaskin. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i både över- och underskåp. Sovrummet är rofyllt med mörkt golv och ljusa väggar. Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Adrian Cederlund

070-401 59 98
adrian.cederlund@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Aulingatan 18B, 271 46 YSTAD
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 702 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, kabel-tv, elnätsavgift samt bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 960 kr/år (el: 2 160 kr/år, va: 1 800 kr/år) Angiven driftskostnad avser hushållsel, vatten samt hemförsäkring. Föreningen har IMD, individuell mätning och debitering av el och vatten, vilket innebär att föreningen debiterar faktisk kostnad för varm/kallvatten samt elförbrukning. Avgiften kommer på månadsavin.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0048
LÄGENHETSNR SKV:	1204
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,89372 %, andel av årsavgift 1,89372 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	349 721 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.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Tornväktaren IV
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Malmborg


I'M SORRY
FOR WHAT I SAID
WHEN I WAS
HUNGRY



AULINGATAN 18B










be happy







AULINGATAN 18B





RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM
Ljust golv och vita väggar. I vardagsrummet finns det bra med sociala ytor. Här finns även utgång till den inglasade balkongen.

INGLASAD BALKONG
Den inglasade balkongen ligger i ett soligt läge med utsikt över innergården. Här finns det bra med utrymmer för utemöbler.

KÖK
Mörkt golv och ljusa väggar. Köket går i vita kulörer med en träfärgad bänkskiva. Ovan bänkskiva finns ett vitt kakel med överskåp för bra förvaring. Köet är utrustat med kyl/frys, ugn, häll med tillhörande fläkt, mikro, diskmaskin samt en tvättmaskin. Köket har god förvaring i både över och underskåp.

SOVRUM
Mörkt golv och ljusa väggar. Sovrummet har garderob längs ena väggen som ger god förvaring.

HALL
Mörkt golv och vita väggar. Hallen har inbyggda garderober längs ena väggen till förvaring av ytterkläder.

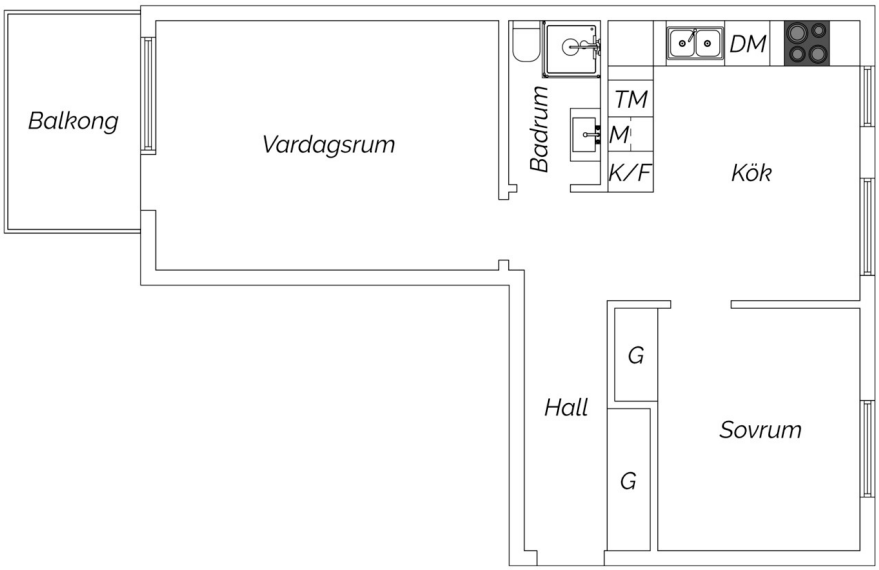
BADRUM
Grått klinker med vitt kakel. Badrummet är utrustat med duschhörna, WC, kommod med draglådor samt spegel.

ÖVRIGT
Till lägenheten tillhör även ett förråd i källaren.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Tornväktaren IV
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	54
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-27
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens BRF Tornväktaren IV. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 1957. I föreningen finns 54 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Lägenheterna är fördelade enligt 6st 1rok, 32st 2rok, 13st 3rok och 3st 4rok. De adresser som hör till föreningen är Fridhemsgatan 45A-D, Herrestadsgatan 17A-B och Aulingatan 18A-B. Föreningen äger fastigheten, byggnaden stod klar 1958. På Aulingatan finns en tvättstuga i källaren. Tvättstugan är utrustad med 3 självdoserande tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2 torkrum samt 1 mangelrum. I källaren finns även lägenhetsförråd samt matkällare. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 470 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025.
RENOVERINGAR:	2024 - Slutfördes renovering av vattenstammarna 2022 - Balkongrenovering 2019 - Spolning av stammarna 2018 - Nytt tak samt installation av solceller. I samband med detta renoverades stora delar av fastighetens exteriör (stuprör, hängrännor, skorsten, fogning etc) 2016 - OVK 2015 - Anläggning av markytor 2013 - Relining av avloppsstammar 2006 - Installation av säkerhetsdörrar 1993 - Renovering av tappvattenstammar (ej badrum)
PARKERING:	Längs med Aulingatan finns flera parkeringar kostnadsfritt.
TV OCH BREDBAND:	Fiber finns i föreningen genom öppet stadsnät. Föreningen är ansluten till bredband och kabel-tv via Tele2.

PLANRITNING



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



erikolsson.se

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 mail@erikolsson.se