

RÖNNEBERGAVÄGEN 49A

RÖNNEBERGA



Erik Olsson



RÖNNEBERGA

Hörnlägenhet på markplan med utsikt över grönområden!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Helkaklat badrum - Inglasad balkong
Välplanerad lägenhet - 2a på markplan
Lättillgängligt boende - Tryggt och lugnt område
Goda kommunikationsmöjligheter - Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL RÖNNEBERGAVÄGEN 49A

Här bor du i ett stilrent och modernt boende som kombinerar funktion, estetik och trivsel på bästa sätt. Redan när du kliver in i hallen möts du av en öppen känsla tack vare bostadens genomtänkta planlösning och de generösa fönsterpartierna i vardagsrum och sovrum som släpper in gott om dagsljus. Det rymliga vardagsrummet utgör hemmets hjärta ? en naturlig samlingsplats för både familjeliv och sociala tillställningar. Härifrån når du den inglasade balkongen, som med sin fria utsikt över grönområde förlänger bostaden ytterligare och blir en avkopplande oas att njuta av oavsett årstid. Bostaden bjuder på ett helkaklat och modernt badrum med stilrena materialval, där både dusch och välplanerad förvaring ger en praktisk och bekväm start på dagen. Sovrummet är rogivande och avskilt, med gott om utrymme för en större säng och förvaring, vilket skapar en privat och trygg plats för vila och återhämtning. Med närhet till vackra grönområden, promenadstråk och trevliga utflyktsmål får du en harmonisk boendemiljö, samtidigt som du har stadens puls, service och kommunikationer inom bekvämt räckhåll.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amilia Månsson

070-833 09 91
amilia.mansson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Rönnebergavägen 49A, 24134 Eslöv
STORLEK:	63,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 326 kr/mån I månadsavgiften ingår vatten, renhållning, Kabel-TV, samfällighet och sotning. Samt 2 parkeringsplatser.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 160 kr/år (el: 8 460 kr/år, försäkring: 2 700 kr/år) Observera att driftskostnader kan variera beroende på individuell förbrukning och avtal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6794 %, andel av årsavgift 0,6794 %
BOSTADENS INDIREKTA	379 554 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 pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Vanås i Eslöv















HALL

En ljus och inbjudande hall där funktion möter stil! Till vänster finns en praktisk garderobslösning, på höger sida erbjuds smidig avhängningsmöjlighet, perfekt placerad intill badrummet för enkel åtkomst i vardagen

BADRUN

Stilrent och helkaklat badrum i modern design med en genomtänkt och funktionell planlösning. Här finns wc, dusch samt praktisk förvaring för dina badrumsartiklar. För en extra behaglig komfort har badrummet golvvärme, och för en smidig vardag är det utrustat med tvättmaskin och torktumlare (installerade 2023).

VARDAGSRUM

Rymligt och lättmöblerat vardagsrum med stora fönster som släpper in rikligt med ljus. Rummet erbjuder gott om plats för en större, mysig soffgrupp. Från rummet nås även den inglasade balkongen, en härlig extra yta att njuta av året om.

KÖK

Ljust och fräscht kök i beige design med gott om arbetsyta och förvaring samt kyl och frys i fullhöjd. Generöst med plats för matbord med 4?6 sittplatser vilket gör köket till en naturlig samlingsplats för både vardag och umgänge. Köket är utrustat med kyl och frys (2024), ugn (2020), fläkt (2022) och spis (2020).

SOVRUM

Rymligt sovrum som nås direkt från köket, en lugn och avskild plats i hemmet. Här finns gott om utrymme för en större säng och garderobslösning, vilket skapar både komfort och praktisk förvaring i ett och samma rum.

BALKONG

Trevlig inglasad balkong i markplan med fri utsikt över grönområden. En rogivande plats att njuta av morgonkaffet eller en god bok, skyddad från väder och vind men med naturen alldeles intill.

FÖRRÅD

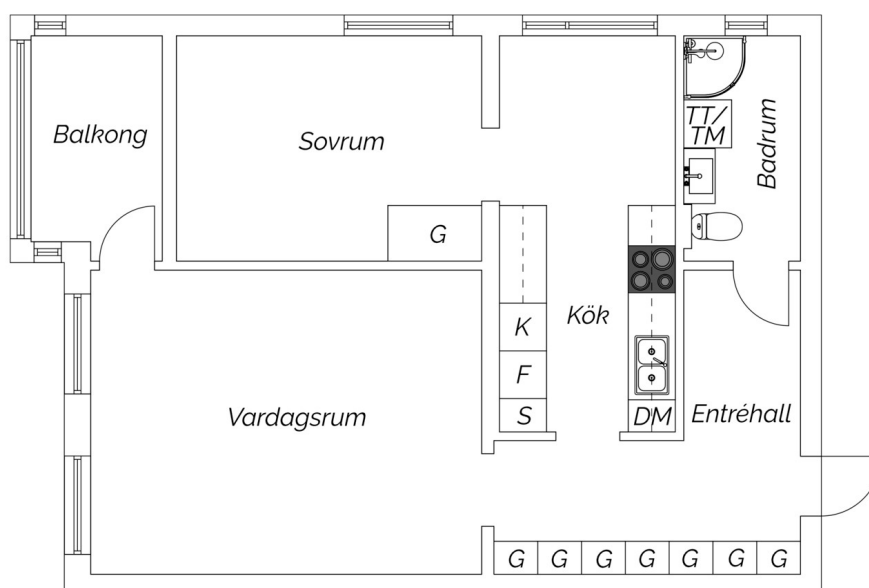
I anslutning till lägenheten finns ett förråd om ca 1 kvm samt ett källarförråd om ca 3,5 kvm med nyttjanderätt som tillhör bostaden.

RENOVERINGAR

2024 - Installerat ny kyl och frys
2023 - Totalrenoverade hall
2023 - Målat om kök och balkong
2023 - Lagt trall på balkong
2023 - Installerat tvättmaskin och torktumlare

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Vanås i Eslöv
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-03-01
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Antal byggnader: 8 Antal bostäder i föreningen: 144 Andra gemensamma utrymmen: Festlokal finns att hyra i föreningen. Finns beslutade avgiftsförändringar: Ja, 2-4% vid årsskiftet 2025/2026 Föreningen har beslutat att införa individuell mätning av el och vatten framöver.
RENOVERINGAR:	2025 - 10 laddstationer installeradess 2022 - Asfaltering av gårdarna 2022 - Dränering runt hus 51 och 55 2022 - Stambyte, badrumsrenovering och radiatorbyte 2021 - Fönsterbyte 2015 - Fläktbyte. 2014 - Nya fläktar på taket, rensat fläktsystemet. 2007/2008 - Balkongerna glasades in. 1990 - V/A stammar renoverades 1989 - Fönster byttes Planerade: 2025 - Lagning av betongtrappor källare 2025 - Strykning av träpanel på fasaden 2025 - Strykning av entréparti trä 2025 - Byte elinstallation källare, trapphus, våtrum 2026 - Renovering av tak 2026 - Målning av trapphus, källare och tvättstugor 2027 - Utbyte av lekutrustning på lekplatserna 2028 - OVK
PARKERING:	Fri parkering: Ja Antal garage: 57
TV OCH BREDBAND:	TV och internet levereras av Telenor.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Anlita en lokal
expert när du
ska sälja din
bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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 bindings- 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.

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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Mårtenstorget 5 22351 Lund 046-285 06 00 mail@erikolsson.se