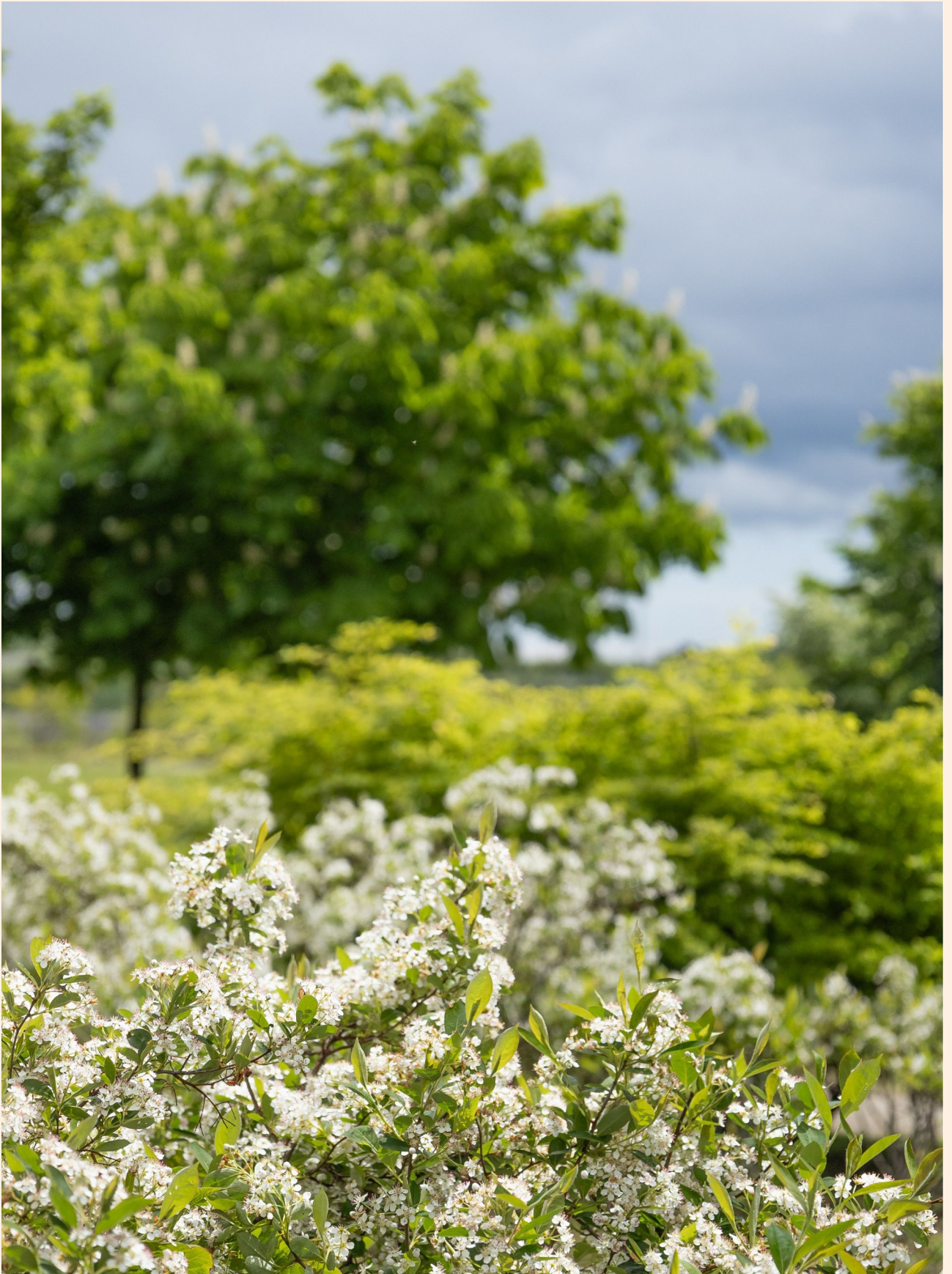


KALKSTENSVÄGEN 19

KALKBROTTE



Erik Olsson



KALKBROTTET

Eftertraktad
marklägenhet med
hög standard,
uterum & uteplats

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Uteplats & uterum i sydväst
Hörnläge
Optimalt solläge
Fri & luftig vy

VÄLKOMMEN TILL KALKSTENSVÄGEN 19

Letar ni efter ett problemfritt boende av hög klass och i en alldeles underbar miljö så har ni kommit helt rätt! Här väntar ett ljust och öppet hem med flertalet fönsterpartier och enhetliga materialval. Sällskapsytorna harmonierar fint med varandra där köket bjuder på stilren köksinredning med lyxen av dubbel kyl och frys och ifrån vardagsrummet nås det ljuvliga uterummet samt uteplatsen. Det är unikt och lyxigt att få både uteplats samt uterum och villakänslan är inte långt borta. Att utemiljön dessutom är placerad i optimalt solläge och med fri vy mot gård samt Kalkbrottet gör det inte sämre och det är en ynnest att få ha naturen så nära inpå. Utöver det har vi badrum med egna tvättmöjligheter och gäst-WC samt goda förvaringsmöjligheter som sätter guldkant på tillvaron.

Fastigheten omges av en fantastiskt vacker park om hela 17 000 m² där de boende har fri tillgång till grill och utemöbler. Det finns även möjlighet till medlemskap i Kalksten Park & Spa gemensamma utrymmen som erbjuder bland annat biograf och festlokal. Sommartid lockar poolområdet med svalkande dopp och året om finns tillgång till gym och ett exklusivt spa.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kalkstensvägen 19, 21632 LIMHAMN
STORLEK:	92 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 956 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 210 kr/månad för 100/100 Mbit/s fiberoptiskt bredband och TV via Telenor. Föreningen har ett gemensamt elavtal. Hushållselen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläpning. ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år)
DRIFTSKOSTNADER:	Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4312
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,46907 %, andel av årsavgift 1,69396 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 835 537 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är ej pantsatt.
VÅNING:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Allén i Limhamn
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Christian Von Bodungen
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Klinker och ljusa väggar. Klädkammare och städskåp.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Stora fönsterpartier i två väderstreck, utgång till uterum och uteplats med trädäck i sydväst. Markis finns vid uteplatsen.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning och svart kakel ovan vit arbetsbänk. Dubbel kyl/frys, inbyggd ugn och mikrovågsugn, keramisk spishäll, fläkt samt integrerad diskmaskin.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt klädkammare.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt garderob.

BADRUM

Grå klinker och beige kakel. Spotlights i tak, vägghängd WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med infällbara duschdörrar, skåpsförvaring, avlastningsyta, tvättmaskin och torktumlare.

GÄST-WC

Grå klinker och ljusa väggar. WC, spegel och handfat med kommod.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Det finns några mindre fuktskador under kyl/frys.

Uteplats/uterum brukas med nyttjanderätt.



FÖRENING:	Brf Allén i Limhamn
BYGGÅR:	2012
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	71
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2014-10-21
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Allén i Limhamn. Föreningen köpte fastigheten 2012. De adresser som hör till föreningen är Kalkstensvägen 15, 17, 19 och 21.</p> <p>Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. Föreningen är belägen på kanten av det fantastiska kalkbrottet där det finns flera promenadstråk och ca. 2 000 olika arter av djur, växter och svampar.</p> <p>Möjlighet finns till medlemskap i Kalksten Park & Spas gemensamma utrymmen som erbjuder bland annat biograf, festlokal och bemannad reception. Sommartid lockar poolområdet med svalkande dopp och året om finns tillgång till gym. Här finns även ett exklusivt spa med pooler, jacuzzi, bastu, massage och flera behandlingar. Kontakta Kalksten Park Spa för mer information.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2015 utfördes en OVK-besiktning.</p> <p>2016 tvättades fasaderna.</p> <p>2017 utfördes en sedvanlig femårsbesiktning av fastigheten.</p> <p>2022 tvättades fasaden och lampor byttes till LED.</p> <p>2023 installerades laddboxar på parkeringsplatser och elmätare byttes.</p> <p>2024 underhölls värmesystemet och byte av fogar.</p> <p>2025 planerar föreningen att reparera puts på skadade betongsargar och rensning av avlopp på tomten. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.</p>
PARKERING:	<p>I föreningen finns 111 parkeringsplatser varav 45 stycken i garage. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad (650 kr/månad för laddplats exkl. förbrukning, ej möjligt för tillfället) och garageplats kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad. Om säljaren har en plats kan den överlåtas till den nya ägaren, enligt föreningens policy för kösystem. Föreningen har även allmänna laddplatser som fritt kan användas mot en avgift. I övrigt råder avgiftsparkering i området. För mer information se: www.malmo.se</p>

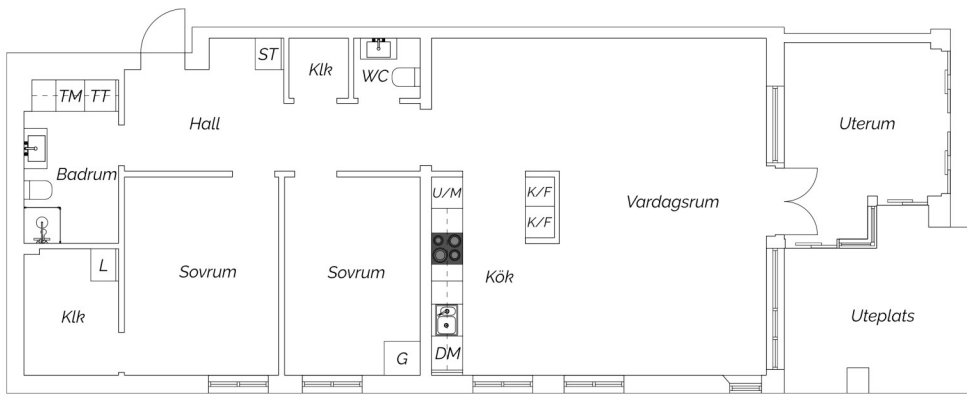
TV OCH BREDBAND:

Fastigheten är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor.

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



Erik Olsson

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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.

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 kunna 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.

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 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.

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

Erik Olsson

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