



ERA Håkan Sköld Fastighetsbyrå presenterar

Ribevägen 2B

Josefine Zimmermann | Fastighetsmäklare

Vår mission

Vi är fastighetsmäklare som alltid vill bli bättre. Bättre än igår, bättre än andra.
Vi är lyssnare, entreprenörer, lagspelare.
Vi ger beröm, vi lyssnar till kritik och vi delar med oss av vår kunskap.
Vi tar ansvar för att lösa saker innan de blir problem.
Vi hyllar kundrelationer, vi håller löften.
Vi lever med möjligheten att allt är möjligt.
För vårt jobb är någon annans hem.
Och vårt jobb är att aldrig glömma det.

Välkommen till ERA®.

Totalrenoverad 2:a intill härliga Pildammsparken!

Varmt välkomna till denna härliga 2:a intill den grönskande Pildammsparken. Lägenheten totalrenoverades under 2022-2023 i en stilren interiör med möjlighet att bara flytta in direkt! Här har man en bostad som inte har lämnats åt slumpen. Köket är fullutrustat med plats för ett enkelt matbord, vardagsrummet har ett fint trestavsparkett i ek med vitlasering, sovrum med inbyggd garderob, inglasad balkong och ett helkaklat badrum med gråbeige kakelplattor med mattsvart inredning.

Läget är ett av Malmös bästa med dess närhet till matbutiker, konditori, kommunikationer, Pildammsparken och restaurangutbud. Med en kort promenad eller en kort cykeltur tar man sig till Triangel station för att ta sig vidare till bland annat Lund, Helsingborg och Köpenhamn.

Miss inte chansen att förvärva denna fina bostad med ett optimalt läge. Varmt välkommen!

Antal rum:	2 rum varav 1 sovrum
Boarea:	52,9 m²
Utgångspris:	2 175 000 kr
Avgift:	3 634 kr/mån

Josefine Zimmermann
Fastighetsmäklare

ERA Håkan Sköld Fastighetsbyrå

☎ 072-077 38 36

✉ josefine.zimmermann@erasweden.com

www.erasweden.com



Om boendet

Bostadstyp: Bostadsrätt

Län: Skåne

Kommun: Malmö

Ort: Malmö

Område: Pildammarna/Dammfri

Adress: Ribevägen 2B, 21746 Malmö

Lägenhetsnr (Brf): 67

Lägenhetsnr (LMV): 1101

Våningsplan: 2 av 3

Hiss: Nej

Boarea: 52,9 m²

Antal rum: 2 varav 1 sovrum

Andel av avgift: 0,0076454

Andel av BRF nettoskuldsättning: 542 565 kr

Överlåtelseavgift: 1 313 kr (betalas av köparen)

Pantsättning: Bostaden är pantsatt

Pantsättningsavgift: 525 kr

Månadsavgift: 3 634 kr. Till avgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg för kabel-tv på 55 kr, bredband på 105 kr och el.

Avgiftsändring: Föreningen höjde avgiften med 10% under första kvartalet 2023.

Pris: 2 175 000 kr (Utgångspris)

Parkering

Information: Föreningen innehar inga egna p-platser, däremot finns det boendeparkering i området.

Energideklaration

Status: Energideklaration är utförd

Energiklass:



Byggnad

Byggår: 1947

Allmän information: BRF Svenstorp 3 är en äkta bostadsrättsföreningen. I föreningen finns 120 lägenheter och samtliga upplåts med bostadsrätt, varav 2 st lokaler. Föreningen äger marken. SBC tar hand den ekonomiska förvaltningen.

Värme- och ventilationsanläggning: Fjärrvärme. Självdrag.

Övriga utrymmen i föreningen: Föreningen har en föreningslokal, ett bobbyrum och tvättstuga. Det finns även trevliga innergårdar.

Till lägenheten har man även ett källarförråd och ett vindsförråd.

Utförda renoveringar: 2021 Belysning innergårdar

2019 Miljöhus, OVK-besiktning

2018-2019 Relining avlopp/stammar till badrum/toalett, ventilationskontroll

2017 Målning/renovering plåt stuprör/rännor

2016 Cylinder/- och nyckelbyte, dränerinsarbete

2015 Miljöhus, nya porttelefoner, skyddsrum

2014-2015 Gård

2014 Tak över butik, källarfönster, tvättutrustning

Avloppsstammar, relining i kök 2009-2010

2008 Föreningslokal

2005 Fönster, golvbrunnar

2004 Tak

2000 Vattenstmmar, nya ledningar

1998-2009 Målning av trapphus

1991 Ny elledning

1990 Tvättning av fasad

1989 Inglasning av balkong

1986 Fjärrvärmeanläggning

Kommande renoveringar: Sätta in bergvärme, solceller (inväntar bygglov) och byta föreningens elkablar för IMD-el i framtiden.

Kontroll av balkonger. Årtal saknas av samtliga renoveringar.

TV/Internet: Kabel-tv grundutbud av Tele2.

Bredband via Ownit 100/100 mbit. Kabel-tv

debiteras som ett obligatoriskt tillägg på 55 kr och bredband på 105 kr.

Förening

Namn: BRF Svenstorp 3

Org. nr: 746000-0636

Grundad: 1947

Taxeringstyp: Privatbostadsföretag (äkta)

Markägare: Föreningen äger marken

Juridisk person accepteras: Nej

Övrigt

Övrig information: Säljaren vill informera om att balkongdörren inte stänger igen ordentligt.

Budgivning: Det är säljaren som i samråd med fastighetsmäklaren bestämmer hur budgivningen ska genomföras.

Boendekostnadskalkyl: Kontakta mäklaren för en personlig boendekostnadskalkyl.

Beskrivning

Hall

Vi välkomnas in i en ljus och möblerbar hall med fint trestavsparkett och vita väggar som är genomgående för hela lägenheten. Lite längre in i hallen har man inbyggda garderober för avhängning.

Kök

Väl tilltaget kök med vita luckor, träbänkskiva och fin kakelsättning. Köket har plats för ett enkelt matbord och har ett fint ljusinsläpp. Köket är utrustat med fläkt, integrerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, spishäll och ugn.

Vardagsrum

Välplanerat vardagsrum med plats för såväl soffa som ett mindre matbord. Här har vi återigen trestavsparketten och de vitmålade väggarna.

Från vardagsrummet når man även den inglasade balkongen där man har plats för ett cafébord eller en mindre soffgrupp. Härifrån har man bland annat utsikt mot Pildammsparken.

Sovrum

Praktiskt sovrum med ett behagligt ljusinsläpp. Sovrummet vetter mot den lugna innergården och har trestavsparkett, vita väggar och en stor inbyggd garderob.

Badrum

Stilrent badrum med stora kakelplattor i beige/grå i kombination med mattsvart och vit inredning. Badrummet är utrustat med duschkörna, wc och vask med kommod.

Närområde:

Ett väldigt omtyckt område bland både gamla och unga. Närheten till Pildammsparkens grönområde med sina promenad- och joggingstråk, öppna ytor för sol och lek. På gångavstånd finner du Triangeln - stadens puls som bland annat erbjuder nöje, shopping, flertal restauranger samt tågstationen och all service man kan tänkas behöva. Här finns något för alla åldrar och här finns både skolor och förskolor på gångavstånd.









Planritning



Så här går vi vidare med försäljningen

Tack för ditt intresse för bostadsrätten i BRF Svenstorp 3, lägenhet nr 67. Här redogörs för hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Bostadsmäklaren

Jag heter Josefine Zimmermann och är ansvarig bostadsmäklare för förmedlingen av denna bostad. Tveka inte att ställa frågor och komma med synpunkter. För mig är varje förmedling unik.

Intresserad av denna bostad?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mig ditt intresse på plats, så riskerar du inte att missa försäljningen vid ett snabbt avslut. Försök även att vara "startklar" med ett lånelöfte samt en värdering av din nuvarande bostad. På ERA hjälper vi dig gärna med värdering och att förbereda försäljningen av din nuvarande bostad. Vi erbjuder "ERA Försprång", en förberedelsejänst som gör dig startklar när du väl hittar den bostad du vill köpa.

Budgivning

Finns flera intressenter tillämpas budgivning. Då kan slutpriset avvika från utgångspriset: 2 175 000 kr.. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc.

Det finns inga lagar som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer.

Jag framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas även till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Kontraktsskrivning

Jag kommer att upprätta köpehandlingarna och gå igenom dessa med parterna. Vi träffas på vårt kontor. Ofta vill parterna skriva snarast, eftersom varken bud eller anbud är bindande tills köpekontraktet är påskrivet av parterna.

Handpenning

Handpenning om 10% hålls på ett särskilt klientmedelskonto skiljt från övriga tillgångar, till dess att alla villkor är uppfyllda (ex. besiktningsklausul).

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse. Då träffas parterna på vårt kontor eller köparens bank, där slutbetalning görs. Jag upprättar en avräkning där det framgår vad som betalats, återstår att betala, samt reglerar t.ex. fastighetsavgift. Sedan överlämnar jag även en journal över förmedlingen samt ett köpebrev. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar mm.

Information om undersökningsplikt – Bostadsrätt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

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 bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

Produkter & tilläggstjänster

ERA® Försprång

Att hitta en ny bostad tar ofta längre tid än man tror, vilket gör att det är svårt att samordna med försäljningen av den gamla. Med ERA Försprång förbereder vi försäljningen av din gamla bostad, stämmer av intresset på marknaden och samlar in spekulanter, så när du väl hittar den där bostaden du länge letat efter, kan vi snabbt och smidigt sälja din bostad.

ERA® Säkert Köp

Att ditt hus är märkt med ERA Säkert Köp¹⁾ gör att försäljningsprocessen blir enklare samt att värdet på huset kan öka. ERA Säkert Köp är fullt avdragsgill och innehåller bl.a. överlåtelsebesiktning, vitvaruförsäkring och dolda fel-försäkring.

Nordic Dolda Fel

ERA har i samarbete med Nordic Försäkring tagit fram de förmånliga ansvarsförsäkringarna Nordic Dolda Fel²⁾ vid överlåtelse av villa/fritidshus eller bostadsrätt. Försäkringen är unik för ERAs kunder och ger dig som säljare ett skydd om en köpare ställer krav på ersättning för dolda fel som säljaren har ett rättsligt ansvar för.

ERA® Deluxe

Vi når ännu fler potentiella köpare med hjälp av vårt unika marknadsföringspaket, ERA® Deluxe, som inkluderar annonsering i Sociala Medier, på Boneo samt flera andra stora sajter, och väljs ut baserat på den optimala målgruppen för just din bostad.

ERA® Garanti

Att lova mycket är inget konstigt. När man håller sina löften. Vi har en väl genomtänkt arbetsmetod som gång på gång ger utmärkt resultat. Vår ambition är att alltid överträffa dina förväntningar och ligga steget före. Genom att vi informerar dig i förväg om vad vi ska göra kan du kontrollera att vi verkligen gör eller har gjort det – annars har du rätt att i förtid avsluta samarbetet.

¹⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 1472 kr/tecknad försäkring.

²⁾Det lokala ERA-kontoret kan komma att erhålla en administrationsersättning om 400 kr/tecknad försäkring.

Hemnet – Vid annonsering på Hemnet.se erhåller det lokala ERA-kontoret en administrationsersättning om 20-40% av annonspriset per annonserad bostad, beroende på aktuell prislista samt val av produkter.

Hantering av personuppgifter – Vi hanterar dina personuppgifter i enlighet med GDPR. Vår integritetspolicy finns att läsa på www.erasweden.com/integritet

Version 2022-11-01

Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s k slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s k öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen, vid försäljning av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter som förmedlas av fastighetsmäklare.

Säljaren kan närsomhelst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits. Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud. Spekulantens rättigheter under budgivningen.

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.
- Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad budgivning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Fastighetsmäklarinspektionen är en statlig myndighet som har tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna.

Fastighetsmäklarinspektion, FMI



Vi är en av världens största mäklare, och det är vi som kan Malmö!

Vi på Håkan Sköld Fastighetsbyrå AB har förmedlat bostäder sedan mer än 30 år tillbaka och genom åren har vi skaffat oss erfarenhet samt ett nätverk av hög kvalitet. Vi har med serviceanda och affärsetik byggt upp och skapat goda kontakter. Varje nytt uppdrag är ett förtroende som kunden visar oss, det förtroendet vill vi motsvara genom ett arbete som präglas av professionell kvalitet i varje detalj. Det som skiljer oss från andra mäklare är vårt sätt att se på kunden. För oss är det viktigt med en helhetssyn där varje moment i bostadsaffären är viktigt. Vår kompetens gör att du kan känna en ökad trygghet i affären. Våra mäklare lägger ner ett stort personligt engagemang i varje affär. Många av våra kunder återkommer vilket visar att de är

nöjda med oss.

Våra fastighetsmäklare är handplockade och utvalda med stor omsorg för att vi ska leva upp till de förväntningar som du som kund kan ställa på oss. Varje mäklare har sina områden och är mycket påläst i dessa (vi kan priserna, försäljningarna etc.). Anlita oss om du vill ha en professionell och kunnig mäklare där du kan känna trygghet genom hela affären. Personlighet är viktigt för oss – vi tar hand om våra kunder fullt ut och vi gör det med ett leende. Lämna din bostad i trygga händer så kommer vi att göra allt för att maximera priset på din bostad vid försäljning!

ERA Håkan Sköld

Stadiongatan 65, 21762 Malmö

040-80080

johan@erasweden.com

www.erasweden.com

Följ oss!

 @erahakanskold

 @hakanskold



ERA Håkan Sköld Fastighetsbyrå

Stadiongatan 65, 21762 Malmö

040-80080

johan@erasweden.com

www.erasweden.com