

Lundavägen 41





Fin trerummare med njutbar balkong i söderläge!

Välkommen till denna välplanerade trerummare, en bostad som kombinerar modern komfort med en hemtrevlig atmosfär. Lägenheten är genomgående och erbjuder ett härligt ljusinsläpp. Det moderna och fräscha köket är sammankopplat med vardagsrummet vilket gör det till en idealisk plats för matlagning och socialt umgänge.

Vardagsrummet är rymligt och badar i naturligt ljus. Här finns plats för både soffgrupp och matbord, vilket skapar en perfekt miljö för att umgås med familj och vänner. Sovrummet är rymligt med direktaccess till en mysig balkong i söderläge. På balkongen kan du njuta av morgonkaffet och rummet erbjuder dessutom gott om förvaring med inbyggda garderober.

Kirseberg i Malmö är ett charmigt område med en härlig blandning av äldre och nyare bebyggelse. Området erbjuder en lugn och trivsamt atmosfär med närhet till grönområden, skolor och förskolor. Här finns också goda kommunikationsmöjligheter till centrala Malmö samt ett bra utbud av lokala butiker, caféer och restauranger. Med sin välkomnande känsla och bekväma närhet till stadens puls är Kirseberg ett populärt bostadsområde.

Varmt välkomna på visning!

Snabba fakta

Utgångspris: 2 145 000 kr

Månadsavgift: 5 755 kr, I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Adress: Lundavägen 41

Antal rum: 3 rum och kök varav 2 sovrum

Boarea: 69 m²

Boendeform: Bostadsrättslägenhet.
Bostadsrätt

Mäklare: Isac Ternstedt, 0721-46 03 07,
isac.ternstedt@lansfast.se



Om bostaden

Hall

Genom dörren tar du steget in i en välkomnande och praktisk hall med bra avhängningsmöjligheter och förvaring. Från hallen tar du dig enkelt vidare till bostadens kök, sovrum, vardagsrum och badrum.

Kök

Köket är väldisponerat och fräscht med gott om arbetsyta med både över- och underskåp. Luckorna är vita med en smakfull bänkskiva och vitt kaklat stänkskydd. Köket är utrustat med spis, fläkt, ugn, diskmaskin vask samt kyl och frys. Den öppna planlösningen bidrar till ett socialt rum för matlagning med nära och kära.

Vardagsrum

Vardagsrummet ligger i direkt anslutning till köket med en öppen planlösning. De stora fönsterpartierna släpper in mängder av naturligt ljus som stänker över det fina trägolvet. Här får du plats med en mysig soffgrupp och köksbord.

Sovrum 1

Mysigt och rofylt sovrum mot lugnt läge med plats för dubbelsäng och nattduksbord. Från sovrummet har du direkt access till balkongen. På golvet ligger smakfullt trägolv och väggarna är i ljus kulör.

Sovrum 2

Det andra sovrummet används idag som kontor men kan enkelt göras om till gästrum eller barnkammare. Rummet är målat med vita väggar och har samma genomgående trägolv som resten av lägenheten.

Badrum

Ett stort helkaklat och fräsch badrum med kakel och klinker i stilrena nyanser. Badrummet är utrustat med dusch, WC, kommod spegelskåp och tvättmaskin med inbyggd torktumlare.

Balkong

Härlig och mysig balkong i söderläge med utsikt över den trevliga innergården. Här får du plats med loungeset alternativt bord och stolar och kan avnjuta varma sommarkvällar och mysiga frukostar!

Klädkammare

Lägenheten är utrustad med en stor klädkammare med utrymme för förvaring.

Område

Kirseberg är ett pittoreskt och levande bostadsområde som kombinerar det bästa av stadsliv och lugn förortscharm. Med sin blandning av äldre och nyare bebyggelse bjuder området på en varierad arkitektur och en trivsamt atmosfär. De smala gatorna och lummiga grönområdena skapar en inbjudande miljö som uppskattas av både barnfamiljer och äldre.

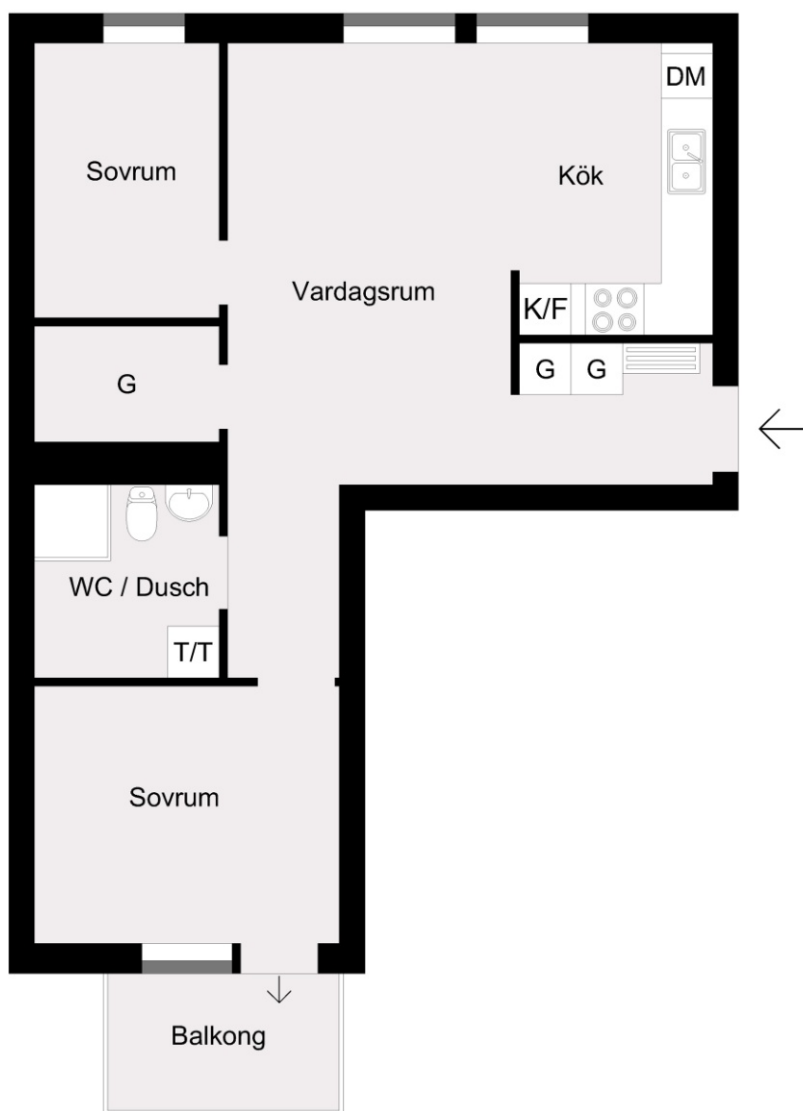
Ett av Kirsebergs största fördelar är närheten till både natur och stadsliv. Området har flera parker och grönområden, perfekt för promenader, lek och avkoppling. Samtidigt är det enkelt att ta sig till centrala Malmö tack vare goda kommunikationsmöjligheter, med bussar och cykelvägar som snabbt tar dig in till stadens puls.

I Kirseberg finns det också ett bra utbud av lokala bekvämligheter. Här hittar du mysiga caféer, små butiker och restauranger som erbjuder allt från vardagsservice till kulinariska upplevelser. För barnfamiljer är närheten till skolor och förskolor en stor fördel, vilket bidrar till områdets popularitet.

Kirseberg är känt för sin starka gemenskap och aktiva föreningsliv, vilket skapar en välkomnande och trygg miljö för alla invånare. Här arrangeras olika evenemang och aktiviteter året om, vilket bidrar till den varma och inkluderande stämningen i området.

Med sin unika kombination av lugn, bekvämlighet och närhet till stadsliv är Kirseberg ett idealiskt val för den som vill ha det bästa av två världar. Här får du en harmonisk vardag i ett charmigt och levande kvarter.

Planlösning



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















Fakta om bostaden

Allmänt

Adress: Lundavägen 41, 212 19 MALMÖ

Kommun: Malmö

Boendeform: Bostadsrättslägenhet

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Lägenhet

Antal rum: 3 rum och kök varav 2 sovrum

Boarea: 69 m²

Areakälla: Mäklarbild

Allmän information om area: Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning före köpet.

Våning: 2 av 5.

Lägenhetsnummer förening: 661-1-0824

Andel av årsavgift: 4.00278%

Kommentar andelstal: Andel enl ekonomisk plan

TV och internet: Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor.

Byggnad

Fastighetsbeteckning: Malmö Bågen 22

Byggår: 2014

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: F

Hiss: Ja

Energideklaration

Energideklaration: Energideklaration är utförd den 2017-01-18

Energiklass: E

Energiprestanda, primärenergital: 113 kWh/kvm och år

Ekonomi

Utgångspris: 2 145 000 kr

Månadsavgift: 5 755 kr. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Pantsättning: Nej, lägenheten är inte pantsatt

Pantsättningsavgift: 573 kr

Överlåtelseavgift: 1 433 kr betalas av köparen

Bostadens indirekta nettoskuldsättning: 70 187 kr

Driftskostnad

Summa driftskostnad: 558 kr/månad

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

El: 490 kr/månad

Försäkring: 68 kr/månad

Kommentar till driftskostnad: Avgift fördelas enligt nedan:

Bostad: 5 755 kr/mån

Bredband, TV och telefoni: 225 kr/mån

Totalt: 5 980 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 225 kr tillkommer för bredband, kabel-TV och telefoni.

Observera att driftkostnader är baserade på individuell förbrukning och kan komma att ändras.

Föreningen

Allmänt om föreningen

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter.

Tvättstuga: föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Var och en har egen tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.

Förvaring: det finns ett förråd per bostad.

Hur debiteras elen: varje lägenhet tecknar eget avtal

Ekonomisk förvaltning: Bredablick förvaltning

Tillsyn: ingen tillsyn

Kontaktuppgifter till förening:

Hemsida: www.brbackahusen.se/

Mail: styrelsen@brbackahusen.se

Ordf: Brice Harel

Föreningens namn: Brf Backahusen

Organisationsnummer: 769624-7126

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 31

Äger föreningen marken: Föreningen äger marken

Tillåter föreningen juridisk person som köpare:

Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare

Försäkring: Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Trygg

Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningens ekonomi: Föreningen höjde avgiften med 13% inför 2024.

Föreningens planerade och utförda renoveringar: Inga kommande/planerade renoveringar/underhåll.

Gårdsplats: Föreningen har en grönskande innergård med grillplats och ett flertal sittgrupper.

Parkering: Föreningen disponerar över 20 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna kostar 500kr/mån. Kösystem tillämpas.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

De uppgifter som mäklaren lämnar om bostadsrätten kommer huvudsakligen från säljaren och bostadsrättsföreningen och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrätten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av bostadsrätt

Utgångspunkten är att bostadsrätten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning.

Normalt uppmanas köparen att undersöka bostadsrätten. Säljaren kan då som utgångspunkt inte hållas ansvarig för fel och brister som köparen borde ha märkt vid en undersökning av bostadsrätten.

Om säljaren lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av bostadsrätten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Säljarens ansvar för fel upphör normalt sett två år efter det att köparen tillträdde bostadsrätten.

Köparens undersökningsplikt

Om köparen undersökt bostadsrätten före köpet så ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Detsamma gäller om köparen låtit bli att undersöka bostadsrätten trots att säljaren uppmanat honom eller henne att göra det. Vid köp av bostadsrätt har köparen således normalten undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna innan köpekontraktet ingås.

Köparen bör exempelvis flytta på skrymmande möbler, mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör också ägnas åt eventuella fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på tecken på läckage under diskbänken och i badrum bör golvfallet och installationer för vatten och avlopp undersökas särskilt. Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av måste ytterligare undersökning göras. Köparen kan i så fall behöva anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen har planer på att genomföra större renoveringar eller höja sina avgifter. En kontakt med företrädaren för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av föreningens stadgar och senaste årsredovisning.

Normalt överläts bostadsrätter i "befintligt skick". För att bostadsrätten ska anses vara felaktig krävs då att den är i väsentligt sämre skick än vad köparen kunde förvänta sig med hänsyn till priset och övriga omständigheter. Väsentlighetskravet innebär att för att bostadsrätten ska anses vara felaktig så måste bostadsrättens pris stå i uppenbart missförhållande till dess värde i felaktigt skick. Vad felet kostar att åtgärda måste alltså ställas i relation till hela köpeskillingen. Mindre fel kan sällan anses ha påverkat marknadsvärdet och kan då inte heller utgöra fel som säljaren ansvarar för. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet, vilket innebär att säljaren inte har någon skyldighet att upplysa om allt som denne känner till. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. För sådant ansvar krävs att det är fråga om ett väsentligt förhållande som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. En förutsättning är också att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för bostadsrättens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för bostadsrättens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill återopå att bostadsrätten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att återopå felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. En bostadsrätt är lös egendom och det är därför köplagens regler som är tillämpliga. Köplagen reglerar dock inte vad som ska anses utgöra tillbehör till bostadsrätten. Om köpare och säljare inte har avtalat något särskilt om vad som ska ingå vid överlåtelsen brukar därför istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Exempel på egendom som i regel följer med lägenheten är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning. Det finns dock alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att han eller hon inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en bostadsrätt blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett överlåtelseavtal. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att

sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar ett bud efter avslutad budgivningmen innan överlåtelseavtalet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Medlemskap i föreningen

En överlåtelse av en bostadsrätt är ogiltig om köparen inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om köparen inte redan är medlem måste han eller hon därför ansöka om medlemskap. Om köparen vägras medlemskap har köparen rätt att begära överprövning i hyresnämnden. Eftersom en prövning i hyresnämnden kan ta tid och det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet kan fullföljas på den avtalade tillträdesdagen så förekommer det att parterna avtalar bort köparens rätt till överprövning.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren skyldig att uppvisa den senast upprättade energideklarationen avseende bostadsrättsföreningens byggnad för spekulanter och överlämna en kopia av deklarationen till den slutgiltige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om det inte finns någon energideklaration för bostadsrättsföreningens byggnad är varken säljaren eller köparen skyldig att se till att en sådan upprättas, utan det ansvaret ligger på bostadsrättsföreningen.

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som

har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på

www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/underskriftelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så prövas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy, www.lansfast.se/integritetspolicy.



Erbjudande till dig när du köper eller säljer inom
Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Skåne

En bättre bostadsaffär



Vi erbjuder dig
räntefritt bolån den
första månaden *



Räntefritt
handpenningsslån
i 6 månader **



Halva priset första
året på din boende-
försäkring ***



Gratis rådgivning
med jurist



Bolöftet är värt 20 000 kronor

Vid ett husköp på 2 500 000 kronor och lån på 85 %

Räntefritt bolån i 1 månad = cirka 8 000 kronor

Boendeförsäkring halva priset första året = cirka 3 000 kronor

Handpenningsslån gratis i 6 månader = cirka 8 000 kronor

Kostnadsfri rådgivning med jurist via Lexly = 995 kronor

Totalt värde = cirka 20 000 kronor



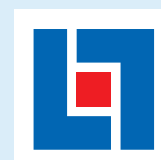
* Erbjudandet är inte bindande och sedvanlig kreditprövning görs. Gäller på bolån upp till 85 % av marknadsvärdet.

** Räntefritt handpenningsslån upp till 300 000 kronor i 6 månader.

*** Erbjudandet gäller för din privata boendeförsäkring. Ett prisvärt grundskydd för dig, ditt hem och dina saker.

Erbjudandet gäller kunder hos Länsförsäkringar Skåne som flyttar inom vårt geografiska upptagningsområde, till och med 2024-06-30. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling eller fastighetsmäklaren uppstår ingen ersättning vid förmedling av erbjudandet.

➔ Mer information finns på lansforsakringar.se/skane/bolofte





Isac Ternstedt
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare
0721-46 03 07
isac.ternstedt@lansfast.se

Vi skapar trygga bostadsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha haft den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen sju av tio år (2016-2022) enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till det försäkrade boendet. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga bostadsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Malmö

Nordenskiöldsgatan 8, 211 19 Malmö

040-10 44 00, malmö@lansfast.se

lansfast.se/malmö