

# RUM

MÄKLARBYRÅ

Välkommen till Grönbetesvägen 5



# Trevlig trea på Sommarlust

## Grönbetesvägen 5, KRISTIANSTAD

Varmt välkommen till en välplanerad trerumslägenhet i mycket välskött och stabil förening.

Här bor ni nära service, matbutik och kommunikationer in till stadskärnan. Busshållplatsen ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenheten ligger på en gavel i fastigheten och får fint ljusinsläpp från de många fönstren. Här finner ni en stor välkomnande hall med praktisk förvaring i de stora garderoberna med

skjuddörrar. Från hallen nås lägenhetens båda sovrum, eller ett arbetsrum om så önskas. Här finns möjlighet att sätta in extra garderober för den som behöver ytterligare förvaring.

Köket erbjuder goda arbetsytor och mycket förvaring. All köksinredning är från Ikea (2011), bänkskiva i laminat, stor diskho med dubbla hoar. Spis, kyl/frys, diskmaskin (Ikea 2011), fläkt.



Badrummet är rymligt med dusch, kommod och wc. Här finns ett fönster med härligt ljusinsläpp.

Det stora vardagsrummet erbjuder möjligheter för såväl soffgrupp som matrumsdel, här nås lägenhetens trivsamma balkong med utsikt över gården med lekplats och grönytor med sittplatser.

Här finns möjligheter för ett bekvämt boende.

**Utgångspris**

1 025 000 kr

**Antal rum**

3 rum

**Boarea**

68 kvm

**Avgift**

3 705 kr

**Våningsplan**

3 av 3

**Ansvarig mäklare**

Maria Sandberg











# Rumsbeskrivning

## Hall

Välkomnande hall med goda förvaringsmöjligheter.

## Sovrum

Ett större sovrum med plats för dubbelsäng

## Sovrum

Ett extra sovrum, eller för den som önskar ett arbetsrum, hobbyrum eller varför inte ett gästrum?

## Kök

Ett ljus och luftigt kök med två fönster, köket

renoverades 2011 (Ikea) med kyl/frys, diskmaskin, spis och fläkt. Plats för matbord

## Badrum

Badrum med wc, kommod (2019), dusch och Paxfläkt (2016)

## Vardagsrum

Stort rum med plats för både matrumsdel och soffgrupp. Härifrån nås lägenhetens balkong.



### Övriga utrymmen:

Tvättstugor (3st)

Källarförråd (2 st varav ett mindre, skafferiförråd)

Cykelförråd

Det finns möjlighet för samtliga boende i föreningen Lammet att hyra övernattningsrum för 100 kronor per natt. Rummet är beläget på Oxhagsvägen 15 och bokas via föreningen.

### Övrigt

I månadsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-tv (grundutbud), sophämtning, fastighetsskötsel och förvaltning.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkring

### Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning

7190kr.

Den indirekta nettoskuldsättningen har beräknats på värden från föreningens årsredovisning 2021. Långfristiga skulder till låneinstitut (1694404 kr) minus tillgångar i kassa och bank (1148358 kr). Därefter multiplicerat med lägenhetens andelstal av årsavgift på 1,31666%

$$1694404 - 1148358 = 546\ 046 \times 0,0131666 = 7189,57 \text{ kr}$$







# Bostadsfakta

Hörnlägenhet i attraktiv förening

## Bostadsrätt

Grönbetesvägen 5  
291 42 Kristianstad  
Lägenhetsnummer: 7  
Våning: 3 av 3

**Boarea** ca 68 kvm,  
3 rum, varav 2 sovrum.

**Garage/parkering:** Finns att hyra, kösystem

## Byggår

1959

Uppvärmning: Fjärrvärme

**TV/Internet:** Grundutbud Tele 2

**Bredband:** Telenor

## Energideklaration

Energiklass: E

Energiprestanda: 122 kWh/kvm

Energideklaration datum: 2019-10-18

## Ekonomi

**Pris:** 1 025 000 kr

**Avgift:** 3 705 kr/mån

Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1208 kr som betalas av säljare. Pantsättningsavgift uppgår till 483 kr. Andel i föreningen är 1,31666% och andel av årsavgiften är 1,31666%.

Bostadsrätten är pantsatt

Reparationsfonden är 7 547 kr.

## Driftkostnader

Uppskattad driftskostnad är 7 011 kr.

Varav hushållsström 1 764 kr/år, försäkring 1 419 kr/år, övrigt 3 828 kr/år.

## Bostadsrättsförening

HSB BRF Lammet i Kristianstad. Föreningen är en bostadsrättsförening. I föreningen finns 84 st lägenheter.

**Allmänt om föreningen:** Äkta bostadsrättsförening

Större ombyggnad av stambyte har skett år 2003.

Energibesiktning är utförd av HSB år 2009.

PCB inventering är utförd år 2009.

Brandskyddskontroll är utförd år 2009.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat år 2009.

**Renoveringar:** De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

2020 Installerat styrning av värmesystem

2018 Byte av vattenavhärtningsfilter

Radonmätning utfördes - utan anmärkning

2017 Två nya tvättmaskiner Grönbetesv 5

2016 Filmning och fräsning av av samlingsledningarna, målning av tvättstugorna på Grönbetesv 5 samt ny torktumlare och torkskåp, alla franska balkonger målade

IMD Individuell mätning och debitering installerat

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED

lampor inne- och utomhus

2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor

2013 Nya plattor på trädgårdsgångar

2011 Installerat porttelefon, målning av alla

trappuppgångar

2010 Styrutrustning

2006 Byte av lägenhetsdörrar

2005 Nytt tak

2004 Inkoppling av fjärrvärme

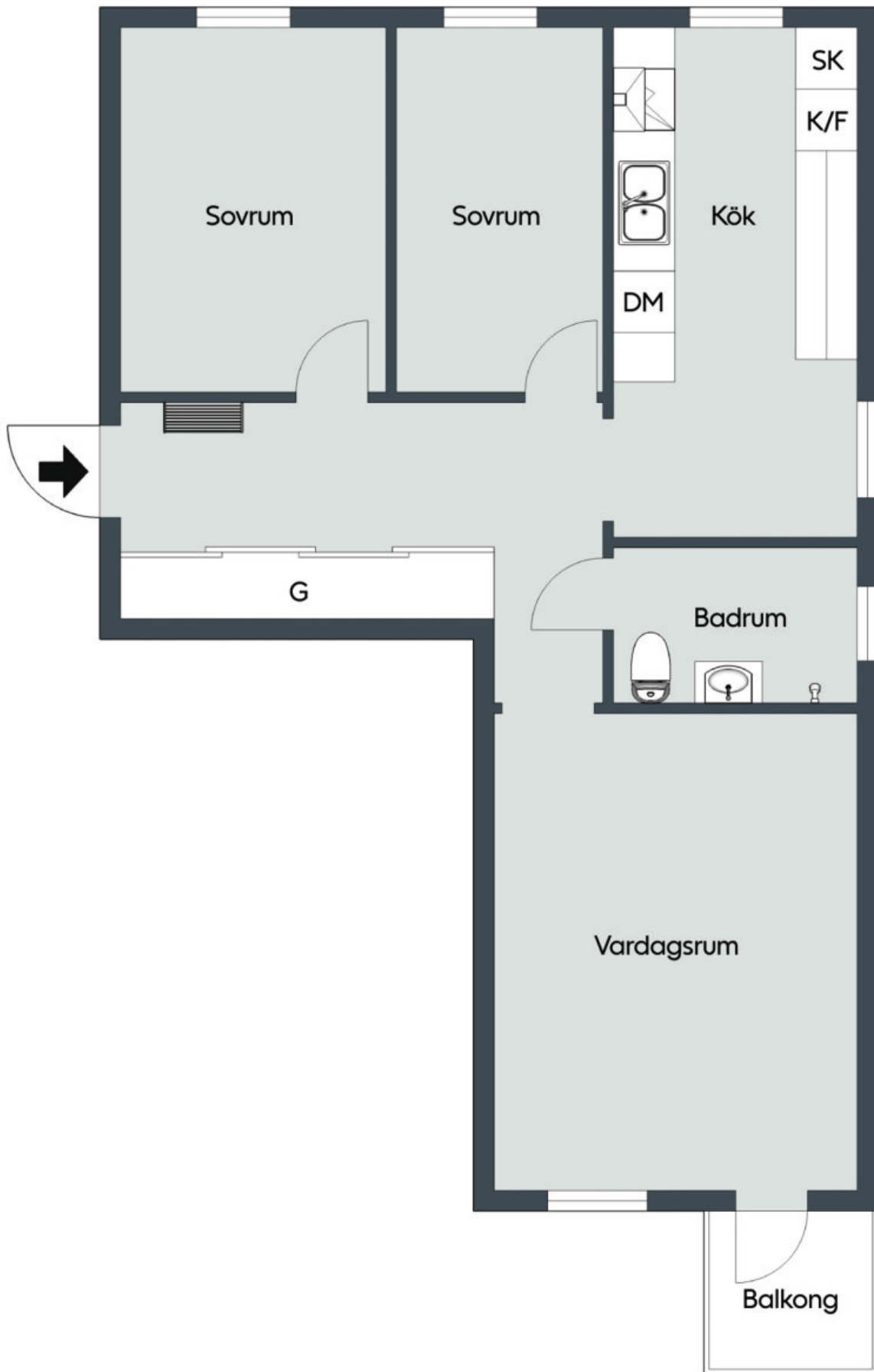
2003 Stambyte

Planerade renoveringar de närmaste åren:

Utemiljö, samlingsledningar, eventuell relining av köksstammar.

**Övrigt:** All information om föreningen har inhämtats genom kontakt med föreningens styrelse och årsredovisning/stadgar, kontrollerat 221212. Köpare uppmanas att stämma av information med föreningen.

**Nuvarande ägare**  
Peter Glimberg



## Köp av bostadsrätt

### Undersökningsplikt

En köpare kan inte kräva avdrag på köpeskillingen eller hävning av köpet för sådana fel som köparen hade kunnat upptäcka. Köparen bör av den anledningen undersöka bostadsrätten mycket noga före köpet. Utgångspunkten för undersökningsplikten utgår från vad en normalt kunnig person hade kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av bostaden. Om det vid denna undersökning upptäcks indikationer på misstänkta fel, utökas undersökningsplikten. Då kan det krävas att köparen anlitar en sakkunnig besiktningsman för att fullgöra sin undersökningsplikt. Observera att även om en sakkunnig person inte upptäcker ett fel som även en normalt kunnig person borde ha upptäckt, kan detta fel normalt inte göras gällande mot säljaren.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren upplyser om ett misstänkt fel utökar det undersökningsplikten. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte ansvarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med. Köparen kan tex inte kräva att en gammal vitvara ska vara i nyskick, eller ens fungera på tillträdesdagen. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även bostadsrättsföreningen ingår i undersökningsplikten.

När bostaden säljs i befintligt skick krävs, för att säljaren i efterhand ska bli ansvarig för ett påstått fel, att omständigheterna 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 bostaden överläts i befintligt skick kan således beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om.

### Budgivning

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra upplägget eller avbryta försäljningen, även mitt under pågående budgivning. Det är också säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Säljaren behöver inte sälja till den som har lämnat det högsta budet. Det kan finnas andra faktorer som är avgörande för säljarens val av köpare. Exempelvis när köparen kan överta bostaden eller anledningen till att köparen vill ha bostaden eller fastigheten. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte om att sälja. Inte heller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen. Ett bud är inte bindande för någon – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Spekulanter kan lämna bud skriftligen eller muntligen. Spekulanter kan inte alltid räkna med att mäklaren informerar om hur budgivningen går, eller att få återkomma med bud. Om säljaren till exempel har accepterat ett bud så är det inte självklart att övriga spekulanter får möjlighet att lämna ett högre bud. Spekulanter har inte rätt att få uppgifter om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud de har lämnat eller vilka villkor de har

diskuterat. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om säljarens eventuella krav eller önskemål angående försäljningen. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som har bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för bostaden till säljaren.

### **Säljaren har fri prövningsrätt**

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren tills dess att köpekontraktet är undertecknat. Säljaren är fri att anta eller avfärda budet. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter. Eftersom det är säljaren som väljer vem som ska få köpa bostaden kan inte en mäklare lova en spekulant att hen ska få köpa. Mäklaren kan inte heller lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

### **Budförteckning**

Mäklaren ska föra en förteckning över budgivningen, en så kallad anbudsförteckning. Den ska överlämnas till köparen och säljaren när uppdraget slutförs, vilket normalt sker vid tillträdet.

### **Information om sidoverksamhet**

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet ägnar sig åt annan verksamhet, sk sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

Om bostadsrätten annonseras på Hemnet, utgår en indirekt ersättning till RUM

Mäklarbyrå, beroende på annonspris, från Hemnet. Ersättningens storlek är inom ramen för vad lagen tillåter "endast obetydlig", och anses därmed inte vara "förtroenderubbande". Ersättningen från Hemnet är 30% av av publiceringsavgiften.

Skulle det förekomma annan form av sidoverksamhet informerar mäklaren om detta separat.

### **Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism**

Mäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Penningtvättslagen ställer krav på mäklaren att uppnå kundkännedom om sina kunder. Av den anledningen måste mäklaren kontrollera såväl uppdragsgivarens som köparens identiteter, samt ställa frågott om syftet med olika transaktioner och hur ett köp ska finansieras. Kundkännedom avseende köparen måste uppnås före undertecknandet av överlåtelseavtal.



# VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

Ansvarig mäklare

**Maria Sandberg**

Mobil: 0733-204078

E-post: [maria@rummaklarbyra.se](mailto:maria@rummaklarbyra.se)

**RUM**  
M Ä K L A R B Y R Å