

# Med härlig uteplats och trevlig planlösning!

  
BJURFORS

ELINEGÅRD

STALLGRÄND 7

ELINEGÅRD

LIMHAMN

## Stallgränd 7

Bo på ypperligt läge med härlig uteplats och trevlig planlösning!

UTGÅNGSPRIS	2 995 000 kr
AVGIFT	5 524 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	77 kvm
VÅNINGSPLAN	1

\*I avgiften ingår det vatten, uppvärmning och fastighets el. Tillkommer obligatorisk avgift om 231 kr/mån för media. Kostnader för hushållsel- och varm vattenförbrukning kommer att regleras i efterhand efter verklig förbrukning.



### ANSVARIG MÄKLARE

Fredrik har en lång karriär som säljare och chef bakom sig, och har bland annat studerat företagsekonomi. Han brinner för att göra varje kund helnöjd med sin bostadsaffär genom sitt stora engagemang för affärer och service, och han satsar på en hög tillgänglighet för att skapa långa kundrelationer. Eftersom Fredrik är uppvuxen och bosatt i centrala Malmö har han ett stort kontaktnät i området och mycket god lokalkännedom.

**FREDRIK LECHÉ**  
Fastighetsmäklare  
0739-20 66 52  
[fredrik.leche@bjurfors.se](mailto:fredrik.leche@bjurfors.se)



# Välkommen

---

Välkommen till Stallgränd 7!

Stig in i denna nyproducerade trerummare med öppen och social planlösning med stor uteplats. Huset byggdes under 2022 och tillvalen har valts med omsorg för att skapa en riktigt mysig och hemtrevlig känsla, samtidigt som exklusivitet och modernitet spelar in. Här bjuds det på ett stilrent kök och vardagsrum som samsas i en öppen planlösning med givna platser för soffa och matbord. Ett helkaklat badrum med egna tvättmöjligheter sam en gäst wc. Från vardagsrummet nås även uteplatsen som ligger med utsikt mot kalkbrottet och erbjuder sol från eftermiddag till sena kvällar, här kan du med fördel möblera med både en soffhörna och annat utemöblemang.

Här bor du vid Limhamns kalkbrott, med ett svårslaget läge vid naturreservatet. Området är härligt naturnära med grönytor samtidigt som Limhamn, centrala Malmö och Emporia är på bekvämt avstånd. Hemköp ligger runt hörnet kommunala trafiken ett stenkast bort!

Varmt välkomna på visning



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



















“

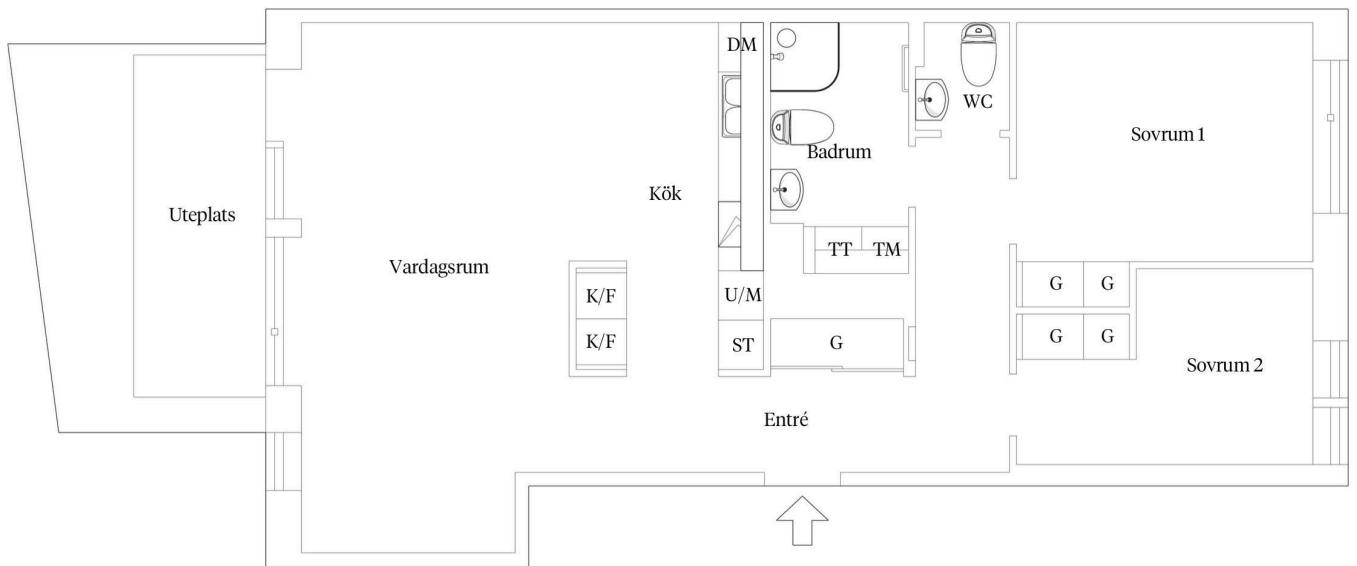












## PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Stallgränd 7, LIMHAMN  
Utgångspris: 2 995 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR C-1003 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69

## ADRESS

Stallgränd 7, 216 33 LIMHAMN

## VÅNING

1 av 3

## ANTAL RUM

3 rum och kök varav 2 sovrum

## BOAREA

77 kvm

Arealkälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning

## EKONOMI

Avgift 5 524 kr/månad

I avgiften ingår det vatten, uppvärmning och fastighets el. Tillkommer obligatorisk avgift om 231 kr/mån för media.

Kostnader för hushållsel- och varm

vattenförbrukning kommer att regleras i efterhand efter verklig förbrukning.

Andel i föreningen: 1.49509%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas

Energiklass: Ej utförd

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

### NETTOSKULDSÄTTNING

1 147 995 kr

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras enbart på den senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har flera gemensamma mötesplatser, som takterrassen med sundsutsikt eller det mysiga växthuset med sittmöbler och grillplatsen i trädgården.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRF Kalcium, org.nr. 769638-6940

Brf Kalcium består av 64 lägenheter byggda 2023.

Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Läget bjuder på utsikt över det naturskyddade kalkbrottet och Öresundsbron som bakgrund, med en lummig park som närmaste granne i söder.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 64

Styrelsen kommer att godkänna delat ägande för vuxna/barn till minst 90/10 (Kontrollerat 2024-01-12).

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg tecknat till fastighetsförsäkring genom Länsförsäkringar Skåne. Detta innebär



alltså att det räcker att ha en en hemförsäkring utan bostadsrättstillägg. De boende måste teckna en hemförsäkring själva.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen höjde avgifterna per den 2023-09-01 med 5%. Det finns ingen mer planerad höjning i dagsläget (Kontrollerat 2023-12-22).

Ekonomisk förvaltare är NABO

Föreningen har individuell mätning och debitering av el och varmvatten.

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: Flerfamiljshus

#### **BILPLATS**

I källarplanet finns garage med 56 bilparkeringsplatser som tillhör föreningen och även på gården finns parkeringsplatser. Bilpool finns för dig som inte har behov av egen bil. Som boende i denna fastighet har du fritt

medlemskap utan anslutningsavgift i Sunfleets bilpool t o m 2029 - September.

#### **TV OCH INTERNET**

Föreningen har ett gruppavtal med Tele 2. Bredband via Fiber med hastigheten 100 MBit/s med trådlös router. TV Kanalpaketet Digitalt basutbud ingår i avgiften.





# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

#### **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



## SEB

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

#### **VÅR SAMARBETSPARTNER SEB**

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

#### **PERSONLIG RÅDGIVNING**

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

#### **FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER**

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomi med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

#### **ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL**

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

**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.** 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. 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. 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 ÖVERLÅTS 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 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 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.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.**

När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.**

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

**TILLÄGGSTJÄNSTER.**

- **BESIKTNING.**  
Eminenta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING.**  
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP.**  
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO.**  
Administrationsersättning 250-1 350 kr

**HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.**

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[malmo@bjurfors.se](mailto:malmo@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)