

# GÄSSLINGEKROKSVÄGEN 25

## SKANÖR



TRIWAS

FASTIGHETSFÖRMEDLING

# Brf-radhus på lugnt läge i mysiga Skanör.

Nu har vi möjligheten att erbjuda ett av de populära radhusen i Skanör. Låg energiförbrukning tillsammans med välskött förening. Huset har en stenlagd framsida som inbjuder till sköna stunder i morgonsolen, medan trädgårdssidan erbjuder en rymlig uteplats med skifferbeläggning åt väster och utsikt mot föreningens grönskande innergård.

När du kliver in genom entrédörren möts du av en tydlig siktlinje mot trädgården, vilket ger ett härligt ljusflöde genom hela bostaden. På bottenvåningen finns ett stilrent, vitt kök med bra vitvaror och gott om plats för matbord. Det rymliga vardagsrummet leder ut till ett vinterbonat, ljust uterum. Här finns också ett helkaklat badrum och en separat, praktisk tvättstuga.

På ovanvåningen finns tre bra sovrum och ännu ett ljust, kaklat badrum. Ett hem med bekvämt avstånd till både Skanörs hamn och centrum. Bra kommunikationer med busshållplats nära. Skola och förskola finns på kort promenadavstånd.

Varmt välkomna!

## Snabbfakta

<b>Utgångspris</b>	4.495.000 kr
<b>Avgift</b>	5 989 kr
<b>Boarea</b>	108,5 kvm
<b>Antal rum</b>	4 rok
<b>Byggår</b>	1987
<b>Våning</b>	1 & 2



**Ansvarig mäklare**  
**Daniel Wigren**

*Reg. Fastighetsmäklare*  
0704-524149  
daniel@triwas.se

**Assisterande mäklare**  
**Jessica Gransten**

*Reg. Fastighetsmäklare*  
0704-524144  
jessica@triwas.se





# Interiör

---

## HALL

Välkomnande hall med rak vy ut mot uterum och trädgård. Hallen erbjuder ett ljust LVT-golv från Kährs och vita väggar. Plats för avhängning av ytterkläder och skor.

## KÖK

Till vänster når vi köket med plats för matbord. Köksinredningen består av vita luckor och vitt kakel ovan bänkskivan av laminat med planlimmad diskho. Ugn och Micro sitter i högskåp. Extra bred spishäll. Rostfri kyl och frys. På golvet ligger samma ljusa golv som i resten av bostaden och väggarna är målade i grått.

## VARDAGSRUM

Rakt fram från hallen öppnar vardagsrummet upp med plats för både soffgrupp och ett matbord med vy ut mot uterummet. Väggarna är vita och golvet är lagt flytande utan trösklar.

## UTERUM

Utanför vardagsrummet finns ett uterum med behaglig golvärme under klinkersgolvet. Skjutdörrarna är rejäla i vinterklass och taket består av kanalplast som släpper genom ljuset på ett fint sätt.

## BADRUM

Helkaklad badrumsmiljö med vita väggar och ett ljust grått golv. Toalett, duschhörna med vikdörrar i glas och en stor bakgrundsbelyst spegel ovan tvättställ med kommod.

## TVÄTTSTUGA

Separata tvättstuga med plats för förvaring. Vask, kombimaskin tvätt/tork samt panna.

## SOVRUM

Via trappan når man en mindre hall med ingång till tre sovrum. Master bedroom rymmer dubbelsäng och övrig önskvärd möblering och man har garderober för förvaring av alla kläder. Laminatgolv från Pergo samt vita väggar.

## SOVRUM

Intill master bedrom ligger ytterligare ett stort sovrum med gott om plats för en dubbelsäng. Förvaring i garderober. Laminatgolv samt vita väggar.

## SOVRUM

Närmst trappan finns ytterligare ett sovrum som även det erbjuder laminatgolv men med grå väggar. Plats för säng och skrivbord.

## BADRUM

Helkaklad badrumsmiljö i vitt med badkar, tvättställ med kommod och toalett.







## Fakta

**Boarea:** 89 kvm

**Antal rum:** 4 rok

**Våningsplan:** 1 & 2

**Lägenhetsnummer:** 1

## Ekonomi

**Avgift:** 5 989 kr

**Beskrivning månadsavgift:** I avgiften ingår kallvatten, basutbud TV, sophämtning samt garage.

**Avgiftsförändringar:** Föreningen har beslutat om en höjning av avgiften med 4% den 1 oktober 2023.

**Andelstal:** Föreningen har lämnat följande andelstal: Andelstal: 2,7049%

### Driftskostnader (per månad)

Hushållsel	1 978 kr
Summa driftskostnader	1 978 kr

**Årlig elförbrukning:** 6 728 kWh.

**Överlåtelseavgift:** 1 313 kr, betalas av köparen.

**Pantsättningsavgift:** 525 kr.

**Pantförskrivning:** Bostadsrätten är pantsatt.

**Boendekalkyl:** Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

## Energideklaration

<b>Energiklass</b>	E
<b>Specifik energianvändning</b>	69 kWh/m <sup>2</sup>
<b>Energiprestanda, primärenergital</b>	128 kWh/m <sup>2</sup>
<b>Energideklaration utförd</b>	2019-11-17

## Utförda renoveringar

2023

Badrum Ovanvåning, ny kommod, nytt spegelskåp, ny toalett, målning kakel  
Ommålning kök  
Nyinstallation av kombitvättmaskin

2021

Nytt kök från IKEA inkl nya vitvaror från IKEA, kyl/frys från Bosch, diskmaskin från Siemens  
Nytt ventilationsaggregat (föreningen)  
Ny balkongdörr till uterum (föreningen)  
Nya fönster mot uterum (föreningen)  
Jordat barnrum ovanvåning  
Byte av dimmer och kronbrytare vardagsrum

2022:

nytt golv bottenvåning Kährs LVT inkl golvlister  
Ny garderob gästrum  
Ny garderob hall bottenvåning

2022:

nytt golv bottenvåning Kährs LVT inkl golvlister  
Ny garderob gästrum  
Ny garderob hall bottenvåning

2020

Målning av hela radhuset (exkl kök) inklusive samtliga dörrar och trappa.  
Ny belysning kök (spotlights)  
Nya handtag på samtliga dörrar  
Nytt golv + lister ovanvåning i samtliga sovrum (pergo laminat)  
Totalrenovering av badrum på bottenvåningen inklusive golvvärme  
kakel/klinker/duschväggar, porslin/vvsinstallationer.  
Nytt badkar badrum ovanvåning

## HSB Brf Gåsen i Vellinge

### Utförda renoveringar:

2020 ventilationsbesiktning  
2019 iordningställdes lekplatsen efter besiktning  
2015 utfördes OVK-besiktning, samtliga fönster byttes  
2014 byttes spolanordningar på de toaletter där behovet fanns  
2012 byttes all belysning på stolpar och garage, fönster och ytterdörrar målades och lekplatsen fräschades upp  
2011 justerades elpannor och element  
2009 vissa elpannor byttes

**Byggår:** 1987

**Parkering:** Parkeringsplats i garage samt fri parkering på gatan.

**Markägare:** Föreningen äger marken

**TV/Internet:** 10/10 bredband via sydantenn

**Övriga utrymmen i föreningen:** Det finns en föreningslokal där möten, stämmor och festligheter äger rum. Denna lokal kan du som boende boka om du behöver extra utrymme i samband med fest, eller om du inte har plats för övernattade gäster. Lokalen är utrustad med kök, toalett, duschrut, och har dessutom sängplatser för 3-4 personer. Du kan också låna bord och stolar härifrån. Till föreningen finns också ett partytält 9 x 3 meter med väggar. Följande gäller i samband med bokning och nyttjande av lokalen: Bokning görs hos Christina Mikkelsen på 070-4943308 eller christinamikkelsencm@gmail.com. Tänk på att bokningen gäller först efter att du fått en bekräftelse. För övernattning betalar du 250 kr per natt. För att de närmst boende inte ska bli störda vid fest gäller följande tider: Söndag-Torsdag: Inga aktiviteter efter kl 24.00 Fredag-Lördag: Inga aktiviteter efter kl 01.00.

**Allmän information om föreningen:** HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Vellinge är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns det 38 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma (fås tillbaka vid utträde) tas ut första året om 300 kr/hushåll (fås ej tillbaka). Ansökan om medlemskap görs på [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo).

För mer information besök gärna föreningens hemsida [www.hsb.se/malmo/gasen](http://www.hsb.se/malmo/gasen).



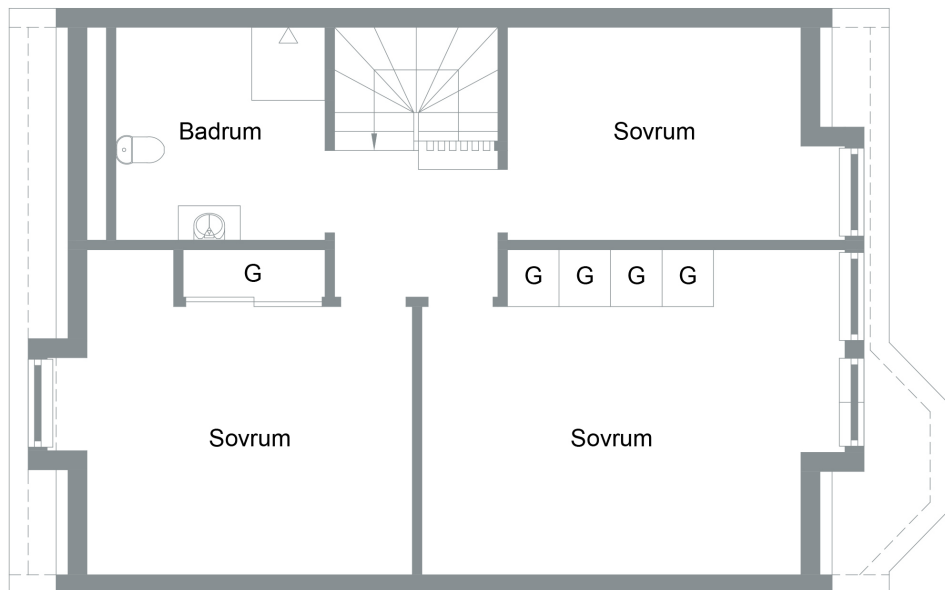
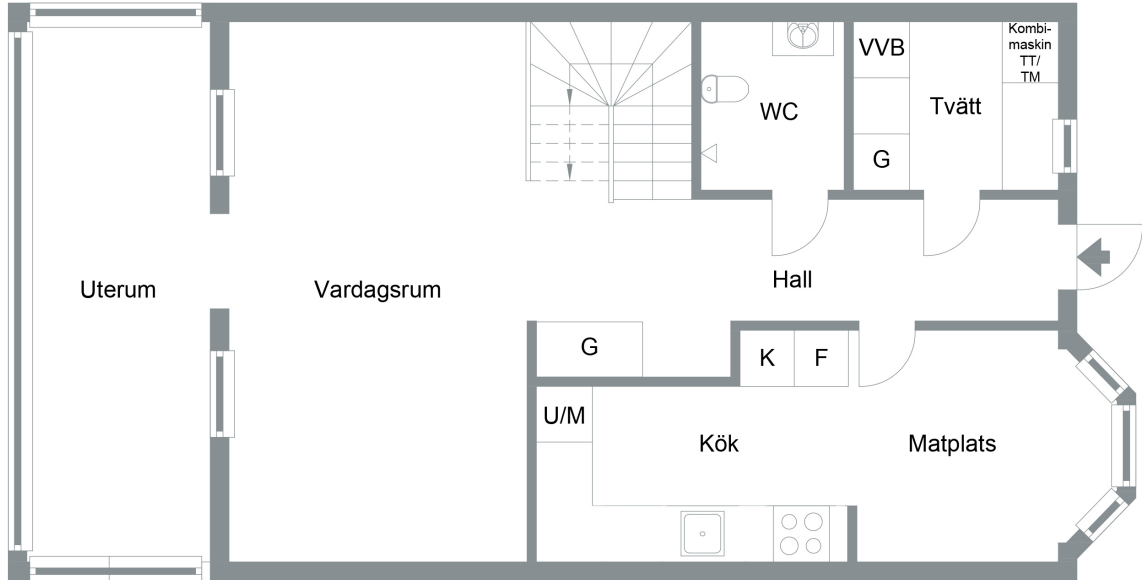






# Planritning

---



## Juridisk information till säljare och köpare

### ALLMÄN INFORMATION:

#### 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 omständigheterna 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 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 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.

#### Om budgivning

Vid ett köp av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt krävs det ett undertecknat, skriftligt köpeavtal för att såväl säljare som köpare skall vara bundna. Vi på Triwas använder oss av en öppen och transparent budgivning. Detta betyder att fastighetsmäklaren i normala fall redovisar högsta budet till säljare och de övriga budgivare. Fastighetsmäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud som inkommer innan köpeavtalet har signerats. Viktigt att veta är att säljaren har fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren beslutar om när hur och till vem säljaren säljer, det behöver således inte vara till den som lagt det högsta budet. Den ansvariga fastighetsmäklaren fattar inga som helst egna beslut gällande försäljningen, utan agerar endast på säljarens instruktioner.

Notera att det kan ske avsteg från den öppna budgivningen om säljaren accepterar att det kommer in villkorade bud, exempelvis att budet skall vara dolt. Detta kan innebära att samtliga spekulanter inte får reda på alla bud som inkommer.

#### Objektsbeskrivningens innehåll

Vi reserverar oss för eventuella felskrivningar.



*En personlig, modern och serviceinriktad mäklarbyrå där varje affär hanteras med fingertoppskänsla*

**Två mäklare som arbetar med att få din bostad såld**

Vi arbetar alltid i ett team som möjliggör, exempelvis dubbel mäklarnärvaro på visningar samt en större flexibilitet för privata visningar.

För oss på Triwas är det viktigt att ge varje spekulant fullt fokus på visningen. Genom att vara två mäklare med begränsat antal på plats samtidigt lämnas inga frågor obesvarade. Vi upplever att de spekulanter som är välinformerade och får uppmärksamhet är mer benägna att snabbare komma till beslut. Dessutom får vi bättre information om varje spekulants förutsättningar och möjligheter.

Vår ambition är att vara den mest personliga, moderna och serviceinriktade mäklarbyrån där varje affär hanteras med fingertoppskänsla.

# TRIWAS

FASTIGHETSFÖRMEDLING