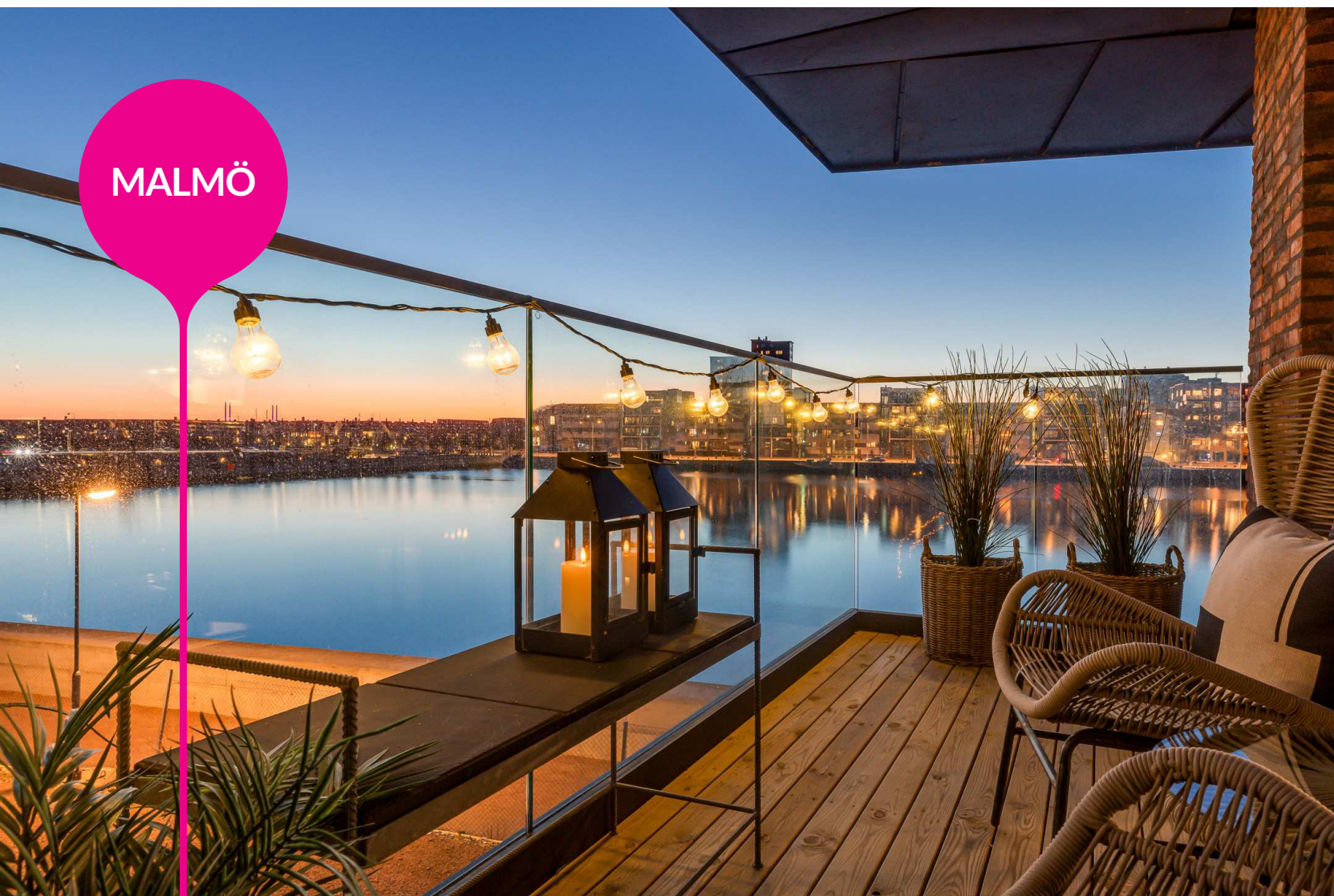


LIMHAMNS SJÖSTAD – LIMHAMNS STATIONSVÄG 27

MALMÖ



Bülow & Lind

Välkommen till
LIMHAMNS STATIONSVÄG 27

Saltstänkta böljor och fina sociala ytor! Med havet precis utanför dörren och en makalös utsikt kan vi nu erbjuda en modern och välplanerad våning med balkong i optimalt sydvästläge - vy över både grön innergård och Glasbrukskajens blå vatten! Ljust och luftigt kök med generöst tilltagen matplats, utgång till balkongen och fina ytor. Härliga sällskapsutrymmen i öppen planlösning mellan köket och det fantastiska vardagsrummet som har dubbla franska balkonger och stora fönsterpartier med panoramautsikt i två väderstreck. Belägen på en gavel med två fina sovrum och möjlighet till ett tredje samt två badrum varav det största med egen tvättutrustning. Andra våningen med stor hiss från markplan och i föreningen finns dessutom garage att hyra. Perfekt boende exempelvis för den som flyttar från en villa - livskvalitet i varje kvadratmeter! Några få steg utanför ytterdörren finns allt man behöver, lugnt och trivsamt läge med närhet till det mesta och ett guldläge för den som vill njuta av hav och kust. Varmt välkommen på visning!







SPECIFIKATION

Pris	5 200 000 kr eller högstbjudande
Avgift	6 461 kr/mån
Storlek	3 r o k, 94 kvm
Våning	2
Hiss	Ja
Balkong	Balkong i sydväst på ca. 7 kvm
Byggnadsår	2022
Lägenhetsnr	P4 - 1103
Andelstal	1.91300000%, andel av årsavgift 1.91300000%
Nettoskuld	1 104 216 kr
Kommentar	Bostadsrättens nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Den baseras på föreningens räntebärande skulder minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlag för beräkningen kommer från den senast tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.
Ägare	Christin Malmsten, Lars Levin
Förening	Brf Babord på Limhamn
Energiprestanda	52 kWh/kvm/år
Driftskostnad	9 374 kr/år, varav el 4 082 kr, försäkring 2 544 kr, vatten 2 748 kr



BESKRIVNING

VÄLKOMMEN

Välkommen till Limhamns Stationsväg 27 - Ett boende som har det mesta av det bästa!

VARDAGSRUM

Vardagsrummet med sina ljusa och luftiga ytor ligger öppet mot köket, vilket innebär att dessa två rum tillsammans täcker hela husets gavel. Härligt ljusinsläpp från stora fönsterpartier och två franska balkonger som kan öppnas för att släppa in sommaren och den saltstänkta luften. Fina sociala ytor som passar lika bra för trivsamma hemmakvällar på tumanhand som till gäster och fest.

Den ursprungliga planlösningen innehåller även ett tredje sovrum - här har man dock istället valt bort detta för att få de fantastiska ytor man ser i vardagsrummet idag. Den som önskar ytterligare ett sovrum kan dock enkelt välja att sätta upp väggar men ändå fortfarande ha ett vardagsrum i bra storlek kvar.

BALKONG

Sydvästläget gör att solen skiner här från lunchtid och ända fram till solnedgången - den stora, terrassliknande balkongen som nås från köket är det givna favoritstället att spendera lediga dagar och kvällar. Balkongräcket i glas utgör vindskydd men innebär även att man slipper kompromissa med utomhuskänslan och kan njuta av det oslagbara läget samt en ostörd och enastående vy över de blå böljorna precis framför huset. Trätrall på golvet är skönt för bara sommarfötter och tak skyddar till viss del mot vädrets makter.

KÖK

Stilrent designat kök vars utformning andas god smak och ger en känsla av vardagslyx! Inredningen i svart fanér från HTH är planerad i vinkel, vilket innebär både fina arbetsytor och gott om skåpsutrymme. En öppen bardisk med överhäng och plats för barpallar vetter ut mot vardagsrummet, en genomtänkt avdelare som utan att kompromissa med den öppna känslan ger en naturlig uppdelning av utrymmen efter funktion. Den centralt placerade köksön med utsikt mot balkongen ger både extra bänkyta och förvaring och används i dag

som matplats. (Den som önskar ha ett större matbord i köket kan välja bort köksön och får då gott om extra yta).

En mörk bänkskiva i sten passar perfekt till den svarta inredningen och följer med upp i stänkskydd på väggen - mycket enhetligt och snyggt! Integrerad kyl och frys samt diskmaskin smälter sömlöst in i inredningen medan inbyggd ugn och mikrovågsugn placeras i praktisk arbetshöjd. Induktionshäll med tillhörande spisfläkt som döljs av skåpet ovanför. Samtliga köksmaskiner kommer från Siemens utom diskmaskinen som kommer från Samsung. Väggarna går i den mjuka sandfärgade ton som tillsammans med det ljuspigmenterade parkettgolvet följer oss genom hela lägenheten.

SOVRUM 1

Innanför köket ligger master bedroom som är planerad som en svit med lägenhetens största badrum en suite. Väl tilltagen storlek med plats för både dubbelsäng och övrig möblering. Flera garderober bakom skjutdörrar och stora fönsterpartier som låter dagsljuset flöda in.

BADRUM 1

Ett stort badrum som ligger lyxigt en suite med master bedroom. Duschplatsen i hörnan omgärdas av vikbara glasdörrar men ytan tillåter även badkar - den som är förtjust i ångande skumbad kan alltså med enkla medel välja att installera ett sådant istället. Egen tvättutrustning med tvättmaskin och torktumlare under praktisk arbetsbänk och överskåp som ger gott om förvaringsyta är ett bekvämt inslag som förenklar vardagen. Vägghängd wc, handdukstork, handfat med kommod och badrumspegel infälld i en nisch med spotlights som belysning. Helkaklad dusch och klinkergolv i samma utförande med elburen golvvärme - ovärderligt under kyliga vintermorgnar.

SOVRUM 2

Till höger i hallen ligger det andra sovrummet. Idag i bruk som arbetsrum med skrivbord och gott om förvaringsutrymme i stora garderober med skjutdörrar som sträcker sig från golv till tak.

BADRUM 2

Ett andra och något mindre badrum ligger med praktisk närhet till vardagsrummet och sovrum nummer två. I samma utförande som det stora badrummet med helkaklad dusch bakom duschvägg i glas, klinkergolv och handdukstork med elburen värme på behändigt avstånd från duschen. Vägghängd wc, ett nätt handfat och badrumsspegel med hylla ovanför.

HALL

Hallen välkomnar in med blick mot vardagsrummet och havet där utanför. Stora garderober med skjutdörrar ger gott om plats för ytterkläder och allt som behövs i vardagen.

ÖVRIGT

Källarförråd med gallerdörr på ca. 6 kvm

I föreningens årsredovisning för 2022 finns en post kallad "Övriga skulder" på 5 777 201:- som består av slutreglering till byggnadsutvecklaren samt ej fakturerad slutfaktura till Serneke. Dessa är inte medräknade i bostadens nettoskuldsättning.





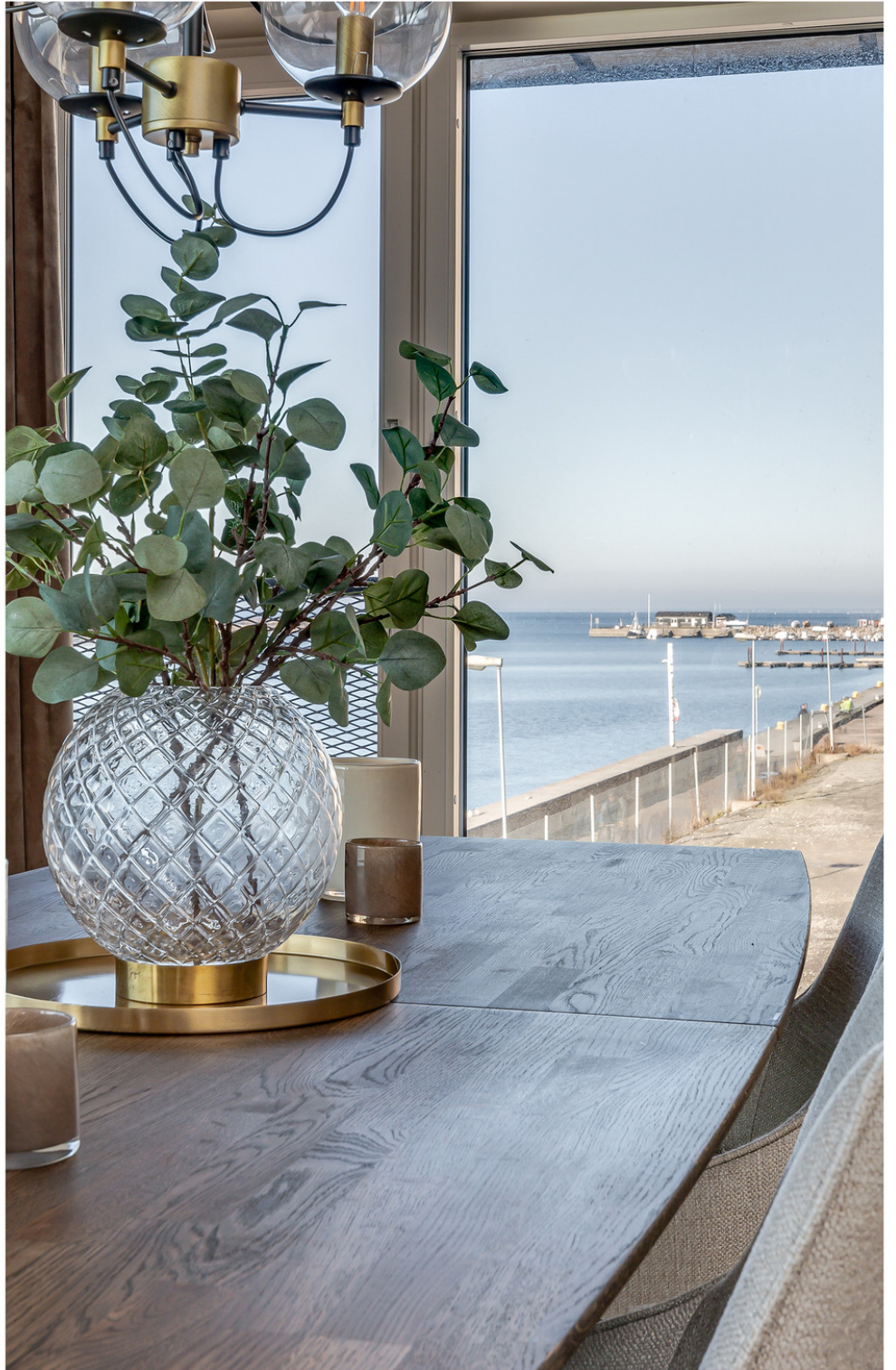












ÖVRIG INFORMATION

FÖRENINGEN

Föreningen har lämnat följande uppgifter om fastigheten. Vi uppmanar den slutlige köparen att själv bekräfta denna information med någon representant för styrelsen.

Fastigheten består av två flerfamiljshus och sju gathus med 54 st bostäder, en gemensamhetslokal/gästlägenhet samt en butikslokal med hyresrätt - samtliga färdigställda 2022. Adresserna är Limhamns stationsväg 27-39 ojämnta nummer. Föreningen Brf Babord på Limhamn är en äkta förening som registrerades 2017 och tomten är friköpt. Bredablick sköter den ekonomiska förvaltningen. En pantsättningsavgift på 573 kr/pant samt en överlåtelseavgift på 1433 kr debiteras köparen (avgifterna är beräknade på prisbasbeloppet för 2024).

AVGIFT: Månadsavgiften höjdes med 5% till 1/1-2024. Enligt styrelsen finns ingen ytterligare höjning planerad under 2024.

Man har gemensamt abonnemang för el och vatten som avläses och debiteras de boende efter faktisk förbrukning. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg till medlemmarnas hemförsäkring, vilket tillkommer som en obligatorisk post på månadsavgiften tillsammans med kostnad för bredband/tv. Kallvatten och uppvärmning av lägenheten ingår i månadsavgiften.

RENOVERINGAR/UNDERHÅLL: Då husen är så pass nya har det ännu inte funnits något behov av större underhåll eller förbättringar.

BREDBAND OCH KABEL TV: Fiber finns indraget i fastigheten och internet med en hastighet på 1000/1000 Mbit och grundutbud tv-kanaler levereras via Sydantenn samt tillkommer på månadsavgiften med en fast post på 280:-/mån.

PARKERING/GARAGE: Föreningen har ett garage i källaren med 24 parkeringsplatser, varav 10 med laddboxar för elbil, samt 2 MC-platser. Dessa hyrs ut till Alfa Parkering AB som i sin tur sköter uthyrningen till medlemmarna. Elförbrukning för laddboxarna debiteras direkt av bostadsrättsföreningen och till dessa platser betalar man även ett tillägg på 250:-/mån. Det finns dessutom 10 parkeringsplatser i markplan på fastigheten Cementen 10 som är reserverade för medlemmar i Brf Babord på Limhamn. En garageplats kostar i dagsläget ca. 1 009:-/mån, en utomhusplats i markplan 399:-/mån och en MC-plats 409:-/mån. För att ställa sig i kö till en plats kontaktar man Alfa Parkering.

GEMENSAMMA UTRYMMEN: I källaren finns en gemensamhetslokal/gästlägenhet som kan hyras av medlemmarna för 400:-/dygn. Här finns badrum med dusch och wc, dubbelsäng, en bäddsoffa med plats för två personer, soffa, soffbord samt konferensbord med 18 stolar. Dessutom ett pentry utrustat

med kylskåp, kaffebryggare, vattenkokare samt porslin, glas och bestick för 12 personer. Man tar själv med täcke, kuddar, sänglinne och handdukar etc.

I källaren i vart trapphus för ett rum för barnvagnar, rullstolar etc. Varje bostad har även förråd i källaren, utom radhusen som har varsitt utanför entrén.

Besök gärna föreningens hemsida med adressen: <https://brfbabord.se/>

OMRÅDE

Limhamn var tidigare en egen ort men är numera en av Malmös mest populära stadsdelar och känns på många sätt fortfarande mer som en charmig liten stad än en del av Malmö. Brf Babord på Limhamn ligger precis vid kajkanten med fin utsikt över Öresund. Du bor nära havet, inramad av en vacker horisont som skiftar med väder och vindar. Från Limhamns Sjöstad är det nära till allt – storstadspuls och småstadsidyll, kultur och eftertanke, öppna fält och djupblått hav. Här blir varje dag en dag vid havet, med förtrollande vyer och härligt umgänge med grannar, vänner och familj nere i småbåtshamnen eller i parken. Längs kajpromenaden är det alltid liv och rörelse. Närbelägna Dragörkajen var tidigare avgångshamn för bilfärjorna till Dragör men består nu av modern bebyggelse med bostäder och ett lagon antal lokaler. Bland annat innehållande den mycket populära restaurangen Mastio, Limhamns glassmejeri och restaurang Dragörkajen. På Limhamns Sjöstad finns både matbutik och vårdcentral och en kort promenad bort finner man Limhamns centrum med all den service man kan tänkas behöva i form av affärer, mysiga restauranger och caféer, butiker, apotek, kommunikation, gym mm. Även Malmö, med stadens stora utbud, finns inom nära räckhåll. I småbåtshamnen finns Limhamns Fiskrökeri där du kan köpa färsk och rökt fisk med dig eller äta i restaurangdelen.

Man tar sig enkelt till Malmö centrum med cykel, buss eller bil. Lund, Helsingborg, Köpenhamn med flera orter når man med tåg från Malmö Central. Öresundsbron, förbindelsen med Danmark och kontinenten, finns på bekvämt avstånd då det är nära till Hyllie station, varifrån man kan ta sig med tåg till Köpenhamn på 20 min. När Citytunneln var klar i slutet av 2010 blev livet i regionen lättare, snabbare och bekvämare.

Limhamn erbjuder en variation av aktiviteter för alla åldrar och intressen. På nära håll finns det härliga badstränder och vidsträckt grönområden, perfekta för sköna promenader och löpturer. Friskis & Svettis har en fin anläggning alldeles nära ute på Ön och Hylliekroken erbjuder både golf och motion.





MÄTTEN BERÄKNAS MED CUBICASA-TEKNOLOGI, DE ANSES VARA MYCKET TILLFÖRLITLIGA MEN INTE GARANTERADE.



MÄTTEN BERÄKNAS MED CUBICASA-TEKNOLOGI, DE ANSES VARA MYCKET TILLFÖRLITLIGA MEN INTE GARANTERADE.

Viss avvikelse kan förekomma, ritningarna är ej skalenliga.

Bostads- jägare?



Har du tagit sikte på drömhuset? Vi guidar dig genom hela bostadsköpet och coachar dig till en god ekonomihälsa, bra för både plånbok och planet.



Läs mer på vår hemsida

www.sparbankensyd.se

Sparbanken Syd

— FÖR EN GOD EKONOMIHÄLSA —

ALLMÄN INFORMATION

De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivning, prospekt samt i annan annonsering är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren. Viss väsentlig information är också inhämtad ifrån berörd förening och/eller dess förvaltare. Uppgifterna kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera dessa uppgifter samt annat som är av betydelse för köpet av bostadsrätten.

BUDGIVNING

Vid köp av bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av bägge parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet.

Fastighetsmäklaren får ej fatta egna beslut i fråga om försäljningen utan det är hela tiden säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare måste alltid vidarebefordra bud som inkommer innan köpeavtal har undertecknats och säljaren avgör sedan om det nya budet ska antas eller avfärdas. Mer information om budgivning finns att hämta på Fastighetsmäklarinspektionens hemsida, www.fmi.se.

LÅNELÖFTE

För dig som är intresserad och vill lägga bud är det viktigt att ha ett lånelöfte. Fastighetsmäklaren behöver få information om vem som är långgivare och på så vis får säljaren reda på att det finns ett seriöst bud med godkänd finansiering.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en individuell boendekostnads kalkyl vid förfrågan. Enligt gällande lag finns det en skyldighet från mäklarens sida att erbjuda den slutlige köparen en individuell boendekostnads kalkyl. Den som inte vill lämna ut information om sin privatekonomi eller redan anser sig ha fullgod inblick hur bostadsköpet påverkar hushållets ekonomi har möjlighet att avstå från en sådan kalkyl.

ÖVERLÅTELSE- & PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Föreningen eller den ekonomiska förvaltaren tar i normalfallet ut en överlåtelseavgift på högst 2,5% av prisbasbeloppet, det varierar om den faller på säljaren eller köparen. I regel tas också en pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet per pant, om man pantsätter bostaden.

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Fastighetsmäklaren uppmanar köpare och spekulanter att noggrant undersöka fastighetens skick för att fullgöra sin undersökningsplikt enligt Köplagens § 20. Är man som köpare/spekulant osäker på vad detta innebär så uppmanas man härmed att kontakta ansvarig mäklare för frågor kring detta. Undersökningsplikten är förhållandevis långtgående.

MÄTINFORMATION

Information om bostadens boarea hämtas i regel från berörd förening, dess förvaltare eller säljaren. Boarea kan variera beroende på skillnader mellan olika uppmättningsnormer och spekulanter uppmanas därför att kontrollmäta boarean. Information om hur man mäter upp bostaden kan man få genom fastighetsmäklaren eller på www.sis.se/matabostad.

BANKKONTAKT

Kontakta gärna vår samarbetspartner Sparbanken Syd för boendekostnads kalkyl och lånerådgivning. Sparbanken Syd på Malmö Arena hjälper dig/er gärna, ring dem på 040-37 40 00.

ÖVRIGT

När du varit i kontakt med Bülow & Lind för visning godkänner du att Bülow & Lind, eller tredje part, kontaktar dig i form av samtal, sms eller mail på de kontaktuppgifter du lämnat till fastighetsmäklaren vid visningen eller bokningen av visningen.



Fastighetsmäklaren
PETER STARCK

Mobil 070-88 60 113
Kontor 040-300 305
Mail peter.starck@bulowlind.se

Har ni frågor eller är intresserade av denna bostad?
Kontakta mig direkt så hjälper jag er vidare!

På väg att sälja egen bostad?

Jag har värdefull kunskap om hur en bra bostadsförsäljning genomförs. Kort och gott - Jag kommer gärna hem till er, ger mina råd och gör en värdering. Givetvis är vårt möte konstnadsfritt och förutsättningslöst.

ERFARNA
SEDAN
1989

Detta är
BÜLOW & LIND

1989 startade det som idag är Bülow & Lind. De många åren i branschen gör oss till ett tryggt val när du ska köpa eller sälja bostad. Våra kunniga och erfarna fastighetsmäklare utgår från sammanlagt tre kontor i Malmö, Lund och Löddeköpinge, och har hela sydvästra Skåne som arbetsfält. Oavsett bostadsobjekt erbjuder vi alltid dig som kund det allra bästa – vår tjänst är genomtänkt, bred och anpassas efter just dina förutsättningar.

Att våra kunder ofta återkommer när det är dags för nästa bostadsaffär och gärna rekommenderar oss till vänner och bekanta är det bästa betyg vi kan få!

Bülow & Lind

Malmö HUVUDKONTOR Östergatan 23, 040-300 305 | Lund St Södergatan 61, 046-39 60 60
| Löddeköpinge Barsebäcksvägen 60, 046-71 20 71
www.bulowlind.se