ERIKSLUSTVÄGEN 30D

ERIKSLUST





ERIKSLUST

Kvadratsmart trerummare med solstark balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Genomgående mot grönska
Bekvämt på vån 2 av 3
Balkong i söderläge
Renoverat badrum

VÄLKOMMEN TILL ERIKSLUSTVÄGEN 30D

Välkommen till en bostad med härlig potential och fina förutsättningar att skapa ditt drömhem! Här möts du av ett fint naturligt ljusinsläpp och en genomgående planlösning med grönskan som närmsta granne. Den soliga balkongen i söderläge blir en härlig plats att njuta av, och det renoverade badrummet ger en fin grund att bygga vidare på. Här finns alla möjligheter att sätta din egen prägel och förvandla bostaden till något alldeles extra!
Något som utmärker Stjärnhusen är de omtalade innergårdarna med trivsamma uteplatser för både stora och små. Omgivna av husens sobra färgsättning och grönskande gräsytor skapar gårdarna en härlig gemenskap mellan grannarna. Här bor ni med kort avstånd till allt vardagen kräver i form av matbutiker, service och kommunikationer, samtidigt som de gröna omgivningarna leder er vidare ner till havet.



Malin *van Ekström-Ahlby*
Ansvarig mäklare

070-968 33 04



BOSTADEN

ADRESS:	Erikslustvägen 30D, 217 73 MALMÖ
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 836 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband 1000/1000 Mbit/s och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensam el och medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning. Elen som förbrukats under föregående kvartalet fördelas rakt av på de kommande tre månadsavierna.
DRIFTSKOSTNADER:	I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll ingår hushållsel om ca 3 000 kr/år och hemförsäkring om ca 2 000 kr/år. Observera att kostnaden kan komma att variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	124
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2474 %, andel av årsavgift 0,2474 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	175 878 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är inte pantsatt.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Erikslust i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Yvonne Blomgren
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





ERIKSLUSTVÄGEN 30D






















5
FREE





RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinker och ljusa väggar samt klädkammare.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar samt utgång till balkong i söderläge.

KÖK
Klinker och ljusa väggar. Sober ljus köksinredning med kakel ovan bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, spis, ugn, fläkt och vask. Matplats för ca 4-6 personer.

SOVRUM
Laminatgolv och ljusa väggar.

SOVRUM
Laminatgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Helkaklat modernt badrum utrustat med WC, handfat, spegel, dusch och tvättmaskin. Badrumsintyg finns daterat december 2018 och befintlig tvättmaskin installerades i september 2022.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör två källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Erikslust i Malmö
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	413
ANTAL LOKALER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-24
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	149 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Erikslust i Malmö köpte husen 1953. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2034-12-31. Av de 16 lokalerna upplåtes 5 st med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Torupsgatan 1, Erikslustvägen 30-46 (jämna nr) och Mellanhedsgatan 22. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och årsavgiften uppgår till 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Föreningen planerar årliga avgiftshöjningar om ca 3-5% för att följa index och faktiska kostnader. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. På varje gård finns 2 gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med totalt fem tvättmaskiner, tre torktumlare, två torkrum och två manglar. Det finns även en jourtvättstuga som inte behöver förbokas. Föreningen har 11 skyddsrum som rymmer 1018 platser. Det finns en fritidslokal som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr samt ett hobbyrum som kan nyttjas mot en depositionsavgift om ca 200 kr, varav 100 kr återbetalas vid återlämning av nyckeln. I källaren finns även bad- och basturum samt cykelförråd. Barnvagnsutrymmen finns i källaren på Torupsgatan 1C och Erikslustvägen 36D samt 42F. Sedan juni 2023 finns 3 nya och fräscha övernattningsrum med pentry att hyra för föreningens medlemmar till en kostnad om ca 500 kr/natt. I föreningen finns trevliga och välskötta gårdar med gräsytor, växtlighet, lekplatser, sandlådor, utemöbler och grillar.
RENOVERINGAR:	Under 1990-talet renoverades balkongerna och plåten byttes ut. 1993 byttes samtliga vattenstammar och alla fönster byttes till 2-glas termofönster. Samma år renoverades även delar av taket, trappuppgångar målades och tvättstugan renoverades. 2009/2010 renoverades fasaden och källartrappan. Dessutom byttes yttertaket.

2010/2011 renoverades lekplatserna.
2013 gjordes gårdarna om och det byggdes miljöhus på samtliga gårdar.
2014 dränerades garaget om och målades.
2014-2015 målades källargångar om och förråd byttes till stålburar. Dessutom reparerades källaren, bastun renoverades och tvättstugorna målades.
2015 genomfördes en injustering av värmen och värmeväxlare byttes.
2016 spolades samtliga avloppsstammar. Samma år genomfördes OVK-besiktning och skorstenar sotades. Samma år genomfördes underhållsarbete i skyddsrummen.
2017 infördes taggsystem till miljöhuset och garaget.
2018 uppdaterades låssystemet och det köptes in nya utemöbler.
2021 installerades en ny garageport samt 8 laddplatser för el & hybridbilar i garaget. Relining av avloppsstammarna genomfördes.
2021 infördes gemensam el.
2022 målades samtliga trapphus.
2023 färdigställdes 3 övernattningsrum och solcellsanläggning (ca 147 000 kWh/år), dräneringsarbete utfördes utanför övernattningsrummen, omfogning gjordes av 51 skorstenar, underhållsarbete gjordes på utsatta portar i fastigheten samt installerades kameraövervakning av miljöhusen.
2024 fogades resterande 180 skorstenar om och ventiler till vattenledningarna byttes.
2025 installerades 70 laddboxar, 52 skorstenar fogades om (samtliga 232 är nu åtgärdade), ny plåt vid skorstensbasen klar på 178 skorstenar (samtliga 232 är nu åtgärdade).
Underhållsarbete på burspråk. Uppdaterat maskiner i tvättstugor. Installerades uppkopplade brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler i föreningen.
PÅGÅENDE:
Föreningen håller på att genomföra tre träningsrum i föreningen - ett välutrustat gym samt två multirum med pingisbord och yoga.
KOMMANDE RENOVERINGAR:
2026–2029
Spolning och filmning av dagvattensystem: 0,4 Mkr
Fasad: punktinsatser: 0,4 Mkr
Renovering entrépartier i trä: 0,1 Mkr
Stamspolning: 0,3 Mkr
Byte belysningstolpar: 0,2 Mkr
Justering av marksten: 0,6 Mkr

Målning balkonger: 2,8 Mkr
Energideklaration (myndighetskrav)
Tvättmaskiner/torktumlare som passerar den tekniska livslängden i perioden är 10. Ersättningskostnad ca 0,7 Mkr. Dessa ligger formellt under löpande underhåll och skiftas ut när ev reparationer inte lönar sig.
Statusbesiktning av dagvattenledningar och dränering.
I övrigt följer föreningen en underhållsplan.
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av informationen.

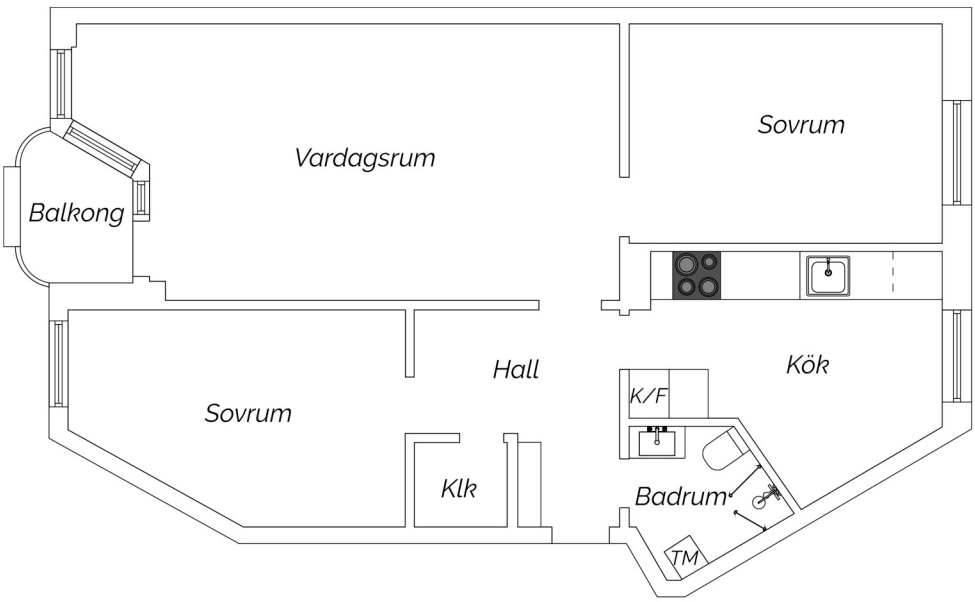
PARKERING:

I föreningen finns 63 garageplatser, varav 7 platser är MC- och mopedplatser. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad och MC/mopedplats kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. Av de 63 platserna är 25 utrustade med laddboxar. En plats kan hyras till en kostnad om ca 950 kr/månad. Kösystem tillämpas. Det finns även 75 parkeringsplatser på föreningens mark som hanteras av Aimo-Park och kostar 300 kr/månad för bil och 150 kr/månad för MC med digitala tillstånd. Av parkeringsplatserna har 47 stycken laddboxar. Kösystem tillämpas (via föreningen). Medlemmarna kan även hyra poolbilar. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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 bostaden 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 omständigheten 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. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se