

HERRESTADSGATAN 3B

SLOTTSSTADEN



Erik Olsson



SLOTTSSTADEN

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Takterrass på soligt läge
Balkong
Etapelägenhet
Två ingångar

VÄLKOMMEN TILL HERRESTADSGATAN 3B

I hjärtat av Slottsstaden välkomnar vi er upp till denna etagelägenhet med en södervänd balkong och en takterrass i sydväst i storleken större. Byggmästarlägenhet i funkisstil specialbyggdes för husets byggherre och blev därför extra påkostad. Rymden och planlösningen i två etage ger lägenheten en känsla av funkisvilla samtidigt som man slipper de bekymmer villalivet innebär. Våning fyra erbjuder ett smakfullt kök från Uno Form, luftigt vardagsrum med vackra fönsterpartier, balkong i söderläge, två sovrum och ett helkaklat badrum. Våning fem erbjuder en egen ingång, en svårslagen terrass med soligt läge och vackra vyer, sovrum/allrum och en toalett. Runt knuten ligger Slottsstaden och Ribersborgs rogivande promenadstråk som snabbt tar er ner till den glimrande havspromenaden. Önskas det mer citypuls nås centrum via buss eller en kort cykeltur genom Slottsparken. Här finns också cykelförråd och möjlighet att hyra parkeringsplats genom föreningen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martina Albertsson

076-899 02 91
martina.albertsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Herrestadsgatan 3b, 21749 Malmö
STORLEK:	111 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 986 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 70 kr/månad för kabel-TV och 149 kr/månad för 250/250 Mbit/s fiberoptiskt bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0016
ANDELSTAL:	Andel i förening 10,73 %, andel av årsavgift 10,73 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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 pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	4/4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Herrestadsgatan 3
NUVARANDE ÄGARE:	Carsten Tode, Åsa Tode Lindberg















HALL

Plankgolv, vita väggar och plats för avhängning.
Garderob. Ett förråd under trappen med
klinkergolv och platsbyggda hyllsystem.

föreningen.

- Lägenheten målades 2014.
- Helt ny el i lägenheten 2014.
- Nya massiva plankgolv (Junkers/DK) 2014.

KÖK

Smakfullt kök från Uno Form, insatt 2015.
Maskiner i form av integrerad kyl/frys (Liebherr),
diskmaskin (Miele). Spishäll (Miele), ugn (Miele)
och fläkt. Grått linoleumgolv, vita väggar och plats
för matbord.

VARDAGSRUM

Luftigt vardagsrum med plankgolv, vita väggar
och utgång till balkongen i söderläge.

SOVRUM

Plankgolv och vita väggar.

SOVRUM

Plankgolv och vita väggar.

BADRU

Helkaklat badrum i blågrå och vita kulörer. Badkar,
handfat med förvaring och wc. Renoverat 2009.
Möjligheten finns till att byta ut badkar mot dusch
med tvättpelare.

OVANVÅNING

Egen ingång. Plankgolv och ljusa väggar samt två
garderob.

GÄST-WC

Blågrått klinkergolv, vita väggar, handfat och wc.

SOVRUM/VARDAGSRUM

Ett större rum som idag används som kombinerat
sovrum/vardagsrum. Plankgolv och vita väggar.

TERRASS

En terrass om 18 soliga kvm belägen i sydväst!

ÖVRIGT

Upplysningar från säljaren:

- Sprickor på takterrassen som ska åtgärdas av

FÖRENING:	Brf Herrestadsgatan 3
BYGGÅR:	1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	16
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	138 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Herrestadsgatan 3 köpte fastigheten 2006. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Gemensam tvättstuga är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns även ett cykelrum och ett barnvagnsrum. I föreningen finns en trivsamt innergård med utemöbler och plats för att ställa cyklar. På innergården finns bärbuskar och gemensamma odlingslådor. Varje år anordnar föreningen gemensamma vår- och höstdagar med städning av huset och innergården med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2007 målades trappuppgångarna, säkerhetsdörrar installerades till lägenheterna och samtliga fönster byttes till 3-glasfönster i befintliga träramar. 2009 renoverades tvättstugan. 2010 renoverades takterrassen. Samma år rengjordes ventilationssystemet och parkeringslinjer samt staket vid parkering målades om. 2011 renoverades hyresrättslägenheten och en OVK-besiktning genomfördes. 2012 renoverades balkongerna och fiberoptiskt bredband installerades. Samma år renoverades även värmeväxlaren och skyddsrummet, avloppsstammarna spolades och ytterdörrar målades om. 2013 renoverades ventilationen i tvättstugan och hyreslokalen. 2013-2014 utfördes elstambyte i hela fastigheten och inne i lägenheterna, ny elcentral installerades och 3-fas i alla gemensamma utrymmen. Samma år renoverades ventilationen i lokalen och tvättstugan. 2015 lades taket om, skorstenarna fogades om och fasadsprickor reparerades. I samband med detta monterades nya yttertrappor, grunden målades om och ytterdörrarna

renoverades samt målades om. Dessutom utfördes underhåll på fjärrvärmecentralen som innefattade byte av en VVC-pump och råttstopp installerades i avloppssystemet i förebyggande syfte.

2016 installerades torktumlare och torkskåp i tvättstugan och en ny tvättmaskin installerades. Samma år genomfördes en förbättring av framsidan/sophanteringen, baksidan samt innergården.

2017 spolades avloppsstammarna och det utfördes mindre förbättringsarbeten på innergården.

2018 genomfördes förbättringar på utemiljön.

2020 sattes nytt plank med grind upp på bakgården, OVK-besiktning utfördes och tvättmaskinerna servades. Samma år byttes tappvattenstammar i såväl källare som stammar upp i trapphus och stick in i lägenheterna.

2021 utfördes ett utemiljöprojekt där ny plattläggning utförts på framsidan och omorganisering utfördes av växter i rabatter etc. I samband med plattläggningen drogs rör fram till framtida laddstolpar.

2024 byttes en tvättmaskin i tvättstugan.

2025 planerar föreningen att reliniera avloppsstammarna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

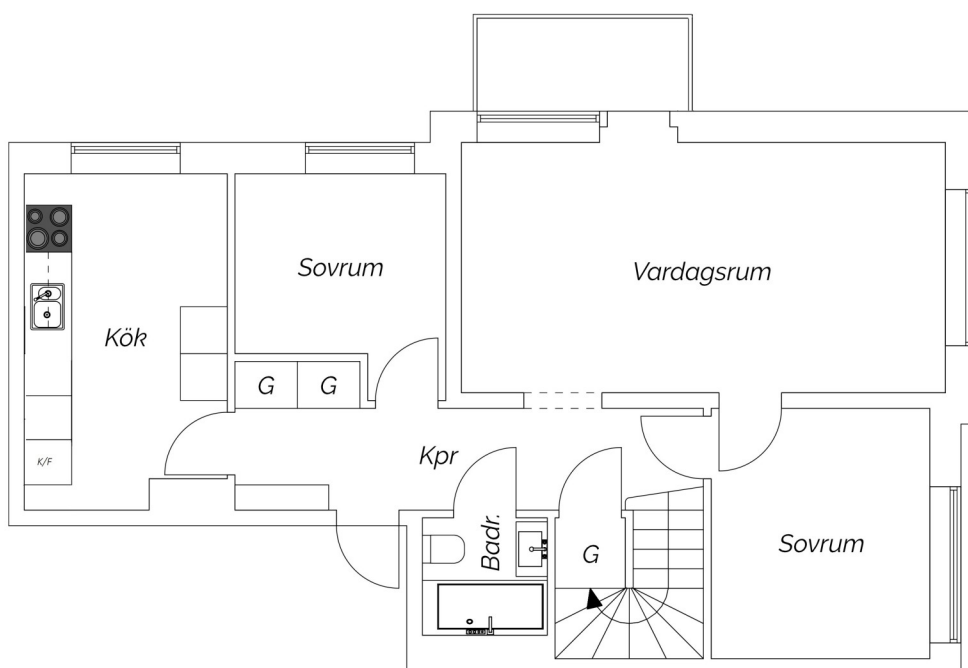
PARKERING:

I föreningen finns 10 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 650 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och 250/250 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Telenor.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 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 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 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.

Hemnet AB

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

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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