

REGELEMENTSGATAN 56C

SLOTTSSTADEN



Erik Olsson



SLOTTSTADEN

Slående utsikt, hiss,
söderbalkong och
en god planlösning!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Slående utsikt
Vy över takåsar och Öresundsbron

VÄLKOMMEN TILL REGEMENTSGATAN 56C

Välkommen till ett välplanerat och ljust hem högst upp i huset med söderbalkong och gångavstånd till både hav och city! Planlösningen är genomtänkt med generösa rum som tillsammans med stora fönsterpartier och en väl tilltagen takhöjd skapar fantastisk rymd och ett härligt ljusflöde. En fantastisk utsikt över takåsar och Öresundsbron! I föreningen finns tillgång till två gemensamma takterrasser med utemöbler och Malmös finaste utsikt i två väderstreck, två platser där sommarkvällen gärna spenderas med familj eller vänner. Här bor vi i ett attraktivt kvarter med allt man kan drömma om i form av restauranger, shopping, nöjen och vackra promenadstråk precis runt hörnet samtidigt som vi enkelt når Ribersborgsstranden, Malmö Live, Saluhallen samt Centralstationen. Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martina Albertsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Regementsgatan 56C, 21748 Malmö
STORLEK:	62,2 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
ELLER HÖGSTBJUDANDE:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 263 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 65 kr/månad för 100 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	79
LÄGENHETSNR SKV:	1703
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4649 %, andel av årsavgift 1,4649 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Lillprinsen
NUVARANDE ÄGARE:	Cecilia Sjölin, Kevin Möller















HALL

Välkomnande hall med ljusa väggar, det vackra originalparkettgolvet, två garderober samt plats för avhängning.

samt skrivbord/garderob i sovrum.

BADRUM

Halvkaklat badrum i ljusa kulörer. Inkaklat badkar, wc och handfat.

KÖK

Kök med vita luckor, vitt kakel ovanför arbetsytan samt en fantastisk utsikt över Slottsstadens takåsar och Öresundsbron. Plastmatta, ljusa väggar och plats för ett litet matbord. Gasspis, fläkt och kyl/frys.

VARDAGSRUM

Luftigt och ljust sällskapsrum med fiskbensparkettgolv, ljusa väggar och ett rikligt ljusinsläpp.

SOVRUM

I anslutning till vardagsrummet finns ett av sovrummen. Fiskbensparkettgolv ljusa väggar och utgång till balkongen i söderläge med en slående utsikt! En dubbel garderob.

SOVRUM

I anslutning till hallen är det andra sovrummet beläget. Fiskbensparkettgolv och ljusa väggar.

ÖVRIGT

Säljaren informerar:

- I lägenheten har ommålning av samtliga tak och väggar skett år 2016.
- Nya persienner och säkerhetsdörr installerades 2023.
- WC-stolens spolfunktion hänger upp sig ibland och insidan av porslinet är missfärgat.
- Klinkerplattor runt golvbrunn i badrum har lossnat. Det genomfördes en fuktmätning i badrummet i slutet av 2022, vid vilken ingen fukt identifierades.
- Hatthylla, mellanliggande persienner och trall ingår. Om köpare önskar ingår även garderober

FÖRENING:	Brf Lillprinsen
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	57
VARAV HYRESRÄTTER:	5
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-02-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	108 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lillprinsen köpte fastigheten 2015. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Regementsgatan 56 A-C. Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel. Det finns även cykelförvaring belägen i källaren. Föreningen har en övernattningslägenhet som kan hyras av medlemmarna till en kostnad om ca 300 kr/natt. I föreningen finns två takterrasser som ger möjlighet till rekreation samt en härlig utsikt över sundet och staden.
RENOVERINGAR:	Under 1990-talet byttes samtliga fönster till 3-glasfönster och löpande underhåll har utförts genom åren av den tidigare fastighetsägaren. 2015 lades taket om, 17 skorstenar monterades ner och byggdes upp igen. Båda takterrasserna renoverades och skyddande mattor lades. 2016 renoverades och målades trapphusen och säkerhetsdörrar samt postboxar installerades. Samma år utfördes även en underspolning av avloppsstammarna som visade sig vara i gott skick. Styrelsen utförde även en stadgeenlig besiktning av fastigheten. 2017 utfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. Samma år gjordes en fasadrenovering och fasaden tvättades samt att balkonger besiktades. 2018 byttes maskiner i en av tvättstugorna. 2019 byttes tvättmaskinerna i en av tvättstugorna och torkskåp installerades i båda. 2020 utfördes ett gårdsprojekt där gården stenlagdes, miljöhus byggdes samt sattes cykelställ upp. Samma år sattes grindar upp mot Lundbergsgatan och Regementsgatan. 2023 utfördes relining av avloppsstammarna.

Föreningen följer en underhållsplan.

Avgiften kommer att höjas med 10% 2025.

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 ovanstående information.

PARKERING:

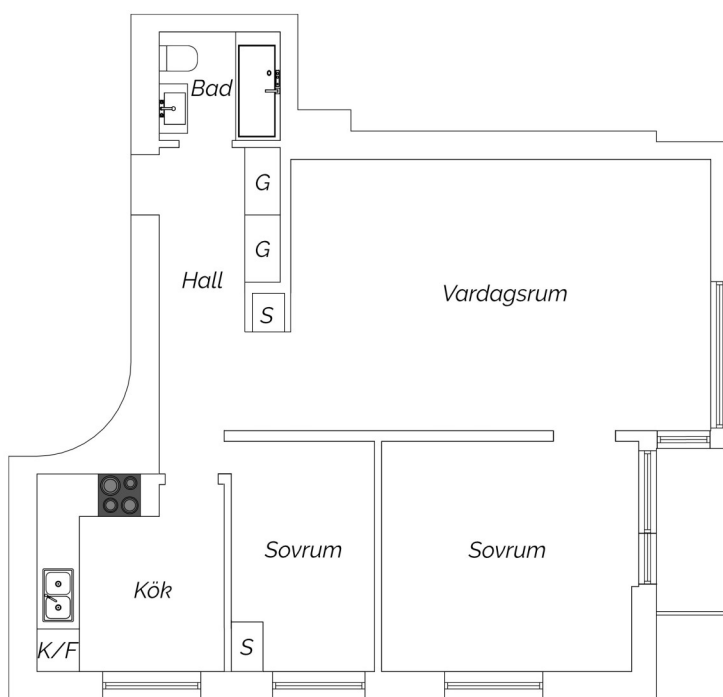
I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

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



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 (äкта) 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 mäkla-

ren 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 marknadsföreningen. 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 M.M.

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 anläta 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

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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.

Erik Olsson

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