RIBERSBORG

ERIKSTORPSGATAN 15



Erik Olsson



RIBERSBORG

Vacker våning med tidstypiska detaljer och dubbla balkonger

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



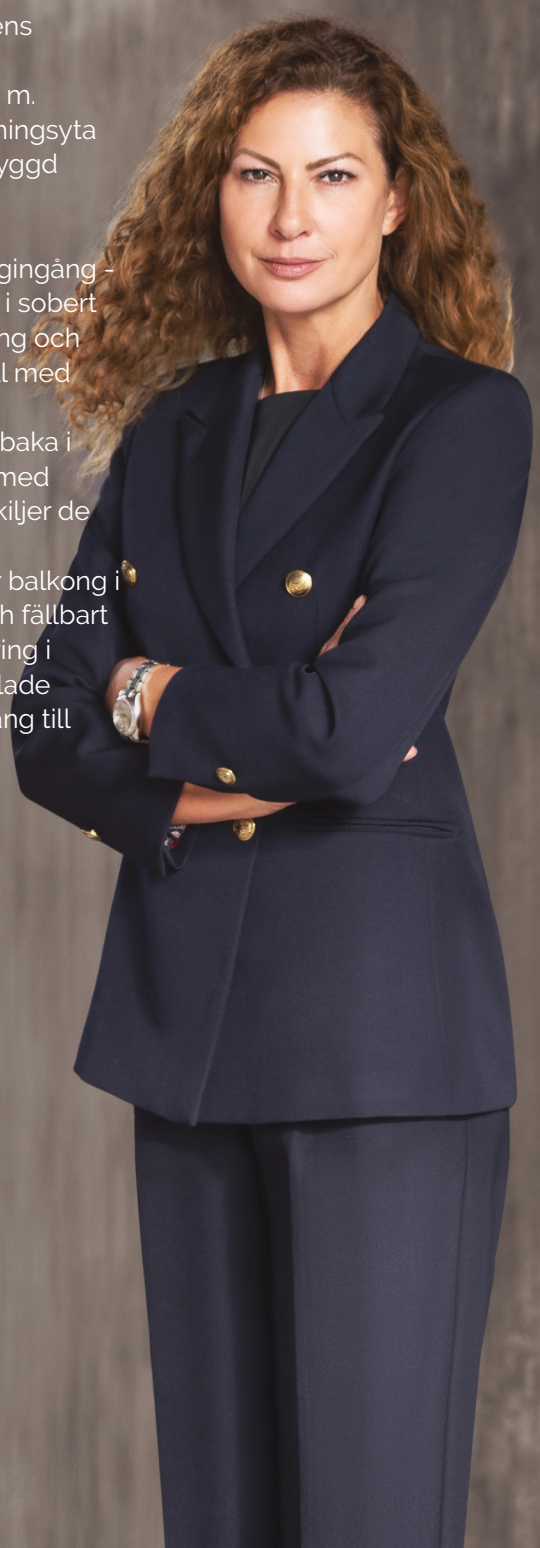




Högst upp i huset
Vackra golv, underbart ljusinsläpp
Vardagsrum & matrum i fil
Privat placerade sovrum

VÄLKOMMEN TILL ERIKSTORPSGATAN 15

Här bor vi i en vacker våning från 1938 med bevarade originaldetaljer, en luftig och social planlösning och balkonger i två väderstreck. Ljusinsläppet är magiskt tack vare bostadens placering högst upp i huset, dess stora fönsterpartier och tilltagna takhöjd på 2,80 m. Vi välkomnas in i en stor hall, med avhängningsyta vid lägenhetens gästtoalett, förvaring i inbyggd garderob och med gott om plats för hallmöblemang. Vi tar till vänster, passerar serveringsgången, bostadens bevarade pigingång - och når det moderna köket med inredning i sobert beige. Här finns gott om arbetsytor, förvaring och integrerade lösningar såsom induktionshäll med integrerad fläkt. Via köket når vi den gamla pigkammaren som öppnats upp något. Tillbaka i hallen går vi in till det vackra matrummet, med vardagsrummet i fil. Skjutdörrar i original skiljer de två rummen åt och på golvet ligger vacker stavparkett. Ifrån vardagsrummet når vi vår balkong i bästa söderläge, med platsbyggd soffa och fällbart bord. Via en inre hall med ytterligare förvaring i inbyggd garderob når vi bostadens helkaklade badrum och vårt andra sovrum - med utgång till bostadens balkong i norr. Välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Maja Ristic Johnsson

070-842 42 74
maja.ristic@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Erikstorpsgatan 15, 217 54 Malmö
STORLEK:	111 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	5 975 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 804 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV (grundutbud) och bredband. Månadsavgiften höjs den 1/1-2027 med 15%. Den nya månadsavgiften blir fr.o.m. då 5 525 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 15 760 kr/år (el: 6 899 kr/år, försäkring: 8 861 kr/år) I angiven driftskostnad för 3 personers hushåll (2 vuxna, 1 barn) ingår hushållsel ca 6 899 kr/år och hemförsäkring ca 8 861 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och att kostnaderna därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3406
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,99497 %, andel av årsavgift 4,99687 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 470 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 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 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Sjösidan
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


































MILES DAVIS
Kind of Blue
Grafiska konster
HAY























RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ
Kalkstensplattor, vita väggar och mönstrad fondtapet. Avhängning på hatthylla.

GÄST-WC
Kaklat badrum med schackrutigt klinker, vitt kakel och vitmpålade väggar. Gästtoaletten är utrustad med vägghängd WC, handfat med kommod i vitt och spegel.

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i inbyggd garderob.

SERVERINGSGÅNG
Ljuslaserat furugolv och vita väggar. Förvaring i inbyggda förvaringsskåp i original och separat, bevarad pigingång.

KÖK
Ljuslaserat furugolv och vita väggar. Beige köksinredning med bänkskiva i ljus laminat och i rostfritt stål. Köket är utrustat med induktionshäll med inbyggd fläkt, inbyggd ugn, helintegrerad diskmaskin och helintegrerad kyl/frys. Integrerad tvättmaskin.

SOVRUM
Ljuslaserat furugolv och beigea väggar. Förvaring i fristående garderob.

MATRUM
Stavparkettgolv och vita väggar. Skjutdörrar i original in till vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Stavparkettgolv och vita väggar. Utgång till bostadens ena balkong i söderläge med platsbyggd soffa och fällbart bord.

INRE HALL
Parkettgolv och mörkblåa väggar. Förvaring i inbyggd garderob.

BADRUM
Helkaklat badrum med svart mosaikklinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, handfat med kommod i vitt, spegel samt inmurat badkar med dusch.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i intilliggande klädkammare. Utgång till bostadens andra balkong, i norr.

RENOVERINGAR
Nuvarande ägares renoveringar:
- samtliga golv i lägenheten (förutom stora sovrummet) har slipats (fiskbensparkett 2024, furugolv 2026)
- alla väggar, tak och ytskikt (förutom pigingången och lilla sovrummet) har målats
- nytt kök samt ytskick och nyintagen el våren 2026

Tidigare ägare renoveringar:
- båda badrummen renoverades 2010
- inför inflyttning 2015 slipades alla golv, parkettgolv lackades och trägolv intill större sovrum, kök och i pigkammare vitoljades. Strax efter inflyttning platsbyggdes utemöbler på balkongen med soffa och fällbart bord
- i pigkammaren togs en ursprunglig icke-bärande vägg ned för att ge rummet större yta 2017
- tidigare garderob, innesluten av ursprunglig vägg, har ersatts med en ny platsbyggd garderob 2023. Ny induktionshäll från SMEG sattes in
- väggar målades om i olika omgångar (vardagsrum 2022, pigkammare 2023, kök och serveringsgång 2024)

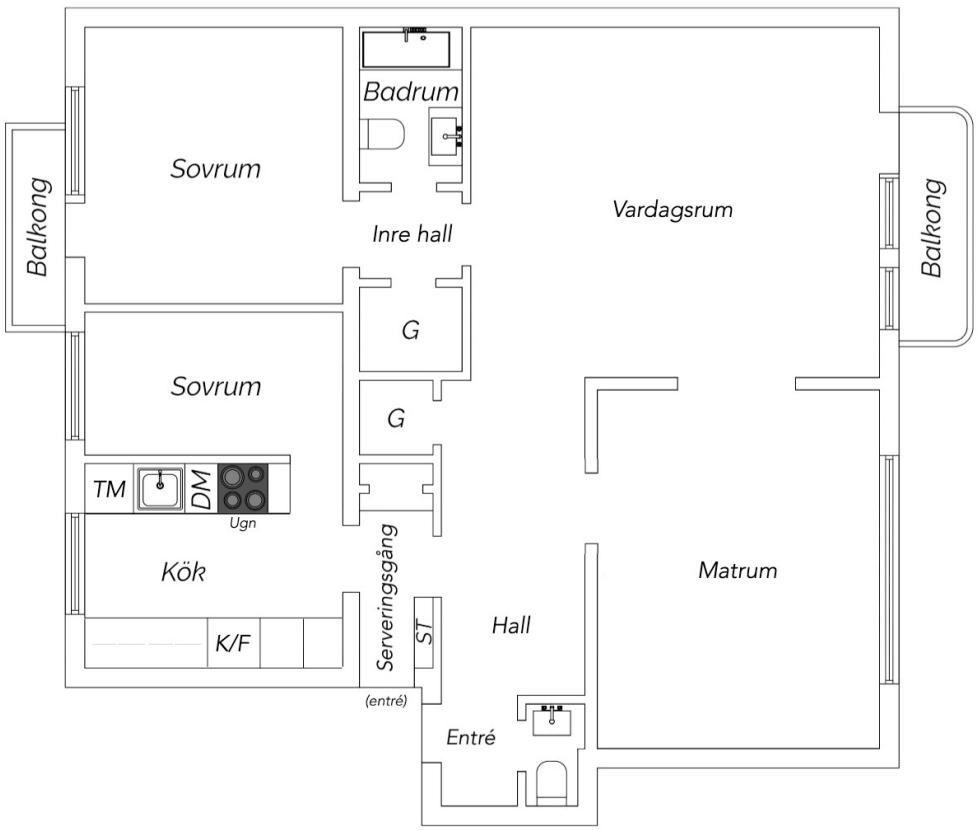
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd på vinden och ett i källaren om vardera ca 10 kvm

Hatthylla, skoställ, tvättmaskin, platsbyggt balkongbord och bänk ingår i köpet (microvågsugn ingår inte i köpet)

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Sjösidan
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger föreningen marken eller är det en tomträtt? Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	23
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-08
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	125 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 23 lägenheter, varav 2 upplåts med hyresrätt. Det finns även 2 hyreslokaler. Föreningen köpte fastigheten 2006 (äger marken). Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen på vinden. Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill.
RENOVERINGAR:	2017 gjordes byte av tvättmaskiner och torkskåp i tvättstuga. 2018 skapades ett hobbyrum. 2019 byttes dörrar till lokalerna, ny porttelefon installerades och ett nytt torkskåp installerades i magelrummet. 2020 sågs balkongerna över. 2021 råttstopp avlopp 2022 byte av värmesystem 2023 byte av radiatorvred, plantering utemiljö 2026 uppdatering innergård, tätskikt garage I övrigt följer föreningen en underhållsplan.
PARKERING:	I föreningen finns 14 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 464 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.
TV OCH BREDBAND:	TV (grundutbud) och bredband från Telenor ingår i avgiften. Vi har fiber indraget i huset samt koppar-nät till lägenheterna. Hastigheten på bredbandet är 500/500.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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