





CENTRALA TRELLEBORG

Social tvåa med öppen planlösning och utsikt över Stadsparken

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Genomgående & stilren interiör | Gavellägenhet | Vackert ljusinsläpp
Hiss finns | Tvättmöjligheter i lägenheten | Tilltagen takhöjd
Modernt boende | Lättmöblerad bostad | Ett stenkast till Trelleborg C
Perfekt läge | Gångavstånd till centrum | Caféer och restauranger

VÄLKOMMEN TILL NYGATAN 11

På centralt läge med Stadsparken som granne välkomnas vi upp på andra våningen i en populär och omtyckt förening. Här bjuds på en alltigenom stilsäker interiör med klassiska material- och färgval. I lägenheten möts vi av en öppen planlösning där kök och vardagsrum samspekar i en modern och social atmosfär med stora fönster i två väderstreck som ger ett fantastiskt ljusinsläpp med utsikt över natursköna och grönskande Stadsparken. Köket är en dröm för den matlagningsglada med komplett maskinpark, gott om förvaring och stilren utformning samtidigt som vi kan vara sociala med våra gäster eller sätta oss på balkongen och avnjuta en kopp kaffe i morgonsolen. Lägg därtill ett inbjudande sovrum med gott om förvaring i tre inbyggda garderober och klädkammare, helkaklat badrum i sobra färger med egna tvättmöjligheter samt en rymlighall med ytterligare förvaringsmöjligheter. Här bor vi i centralt men både naturskönt och lugnt område intill Trelleborgs härliga stadsvimmel, med endast ett par minuters promenad till tågstationen, butiker, caféer och restauranger.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pebbles Jönsson

073-354 04 58
pebbles.jonsson@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Nygatan 11, 23144 Trelleborg
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 594 kr/mån I grundavgiften om 4 340 kr ingår kallvatten och värme. Ett obligatorisk tillägg tillkommer om ca 254 kr/mån för kabel-TV, bredband och telefoni. Föreningen har individuell mätning på hushållsel och tappvarmvattenförbrukning. Medlemmarna faktureras första månaden i kvartalet för den faktiska förbrukningen.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 031 kr/år (el: 9 384 kr/år, va: 788 kr/år, försäkring: 1 859 kr/år) Observera att driftkostnaden är beräknad på nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	B-1102
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,01627 %, andel av årsavgift 2,11307 %
BOSTADENS INDIREKTA	895 564 kr
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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Stadsparkhusen
NUVARANDE ÄGARE:	Maximilian Anderberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











HALL

Trestavsparkett, vita väggar. I hallen finns en garderob med skjutpartier med spegeldörrar.

KÖK

Trestavsparkett och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan grå bänkskivan i laminat. Köket är utrustat med inbyggd varmluftsugn, inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll, fläkt, rymlig vask, diskmaskin, kyl/frys och skafferier. Här finns även plats för matbord om 4 - 6 personer.

VARDAGSRUM

Trestavsparkett och vita väggar samt en fondvägg i beige kalkstensfärg. Utgång till balkong i norr.

SOVRUM

Trestavsparkett och vita väggar samt en fondvägg i beige kulör. I sovrummet finns 3 platsbyggda garderober och ingång till klädkammare/förråd.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med wc, dusch med svängda vikbara duschkörrar, handfat med kommod, spegel med belysning, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare samt skåp för extra förvaring.

ÖVRIGT

Balkongen är upplåten med bostadsrätt.

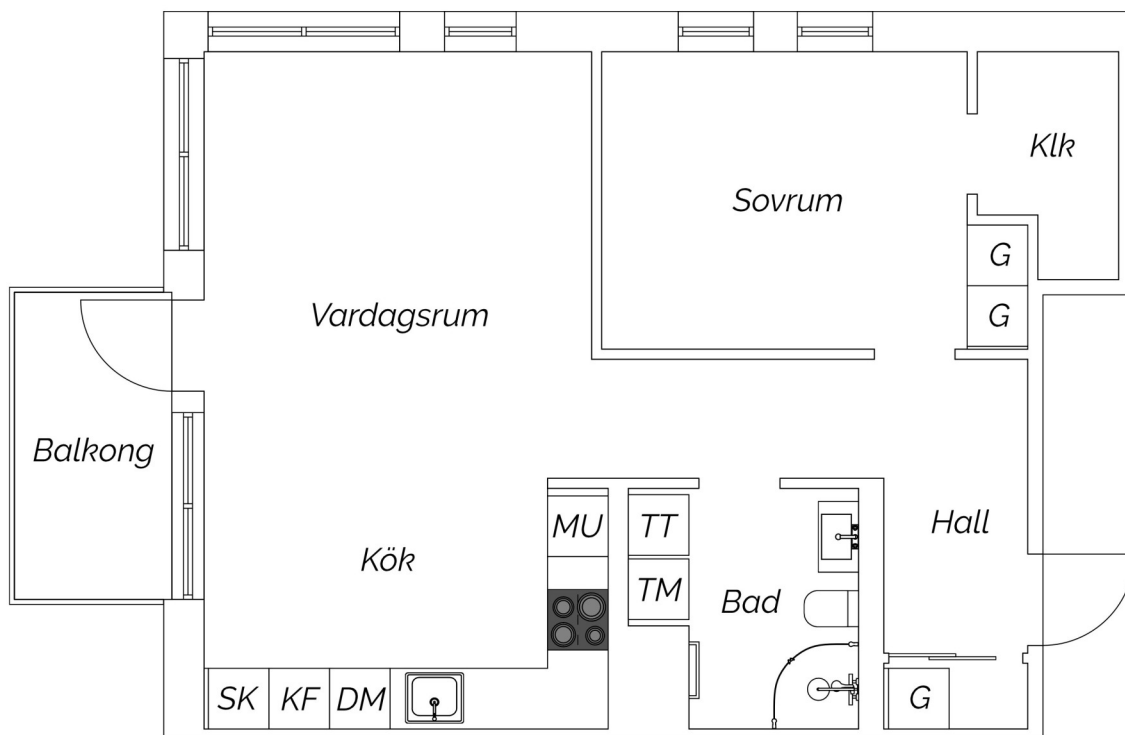






FÖRENING:	Brf Stadsparkhusen
BYGGÅR:	2019
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, med värmeåtervinning
ANTAL LÄGENHETER:	38
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-10
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	63 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen köpte fastigheten 2017 (äger marken). Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då alla lägenheter är försedda med tvättmaskin och torktumlare. På innergården finns gemensamma utrymmen och cykelparkering. Miljörum finns i separat byggnad på gården. Det finns även 10 extra förråd som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad beroende på storlek. Alla extraförråd är uthyrda i dagsläget. Kösystem tillämpas.
RENOVERINGAR:	2023 installerade föreningen solceller på föreningens byggnader. Pågående renovering sker i föreningens garage på grund av vattenläckage. Reparationen planeras att påbörjas den 13 juni 2023. Föreningens garanti för byggnaden sträcker sig året ut.
PARKERING:	Föreningen har 36 garageplatser som är belägna under husen, varav 6 garageplatser för elbilar och 3 garageplatser för motorcyklar. Beroende på läge och storlek på platsen är månadshyran mellan 450-750 kr/månad. Kösystem tillämpas. Garageplatserna hanteras genom parkeringsbolaget Xpert.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV (TV-bas) och fiberoptiskt bredband (500/500) via Telenor.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Tusentals bostadssäljare valde rätt mäklare

Tack vare vår genomarbetade Erik Olsson-metod med flexibla visningar, ett gediget spekulantregister, vass marknadsföring och en lokalt fokuserad mäklare får vi fler spekulanter till visningarna. Fler spekulanter leder ofta till fler bud och ett högre slutpris. Det är den avgörande skillnaden till att vi på Erik Olsson har lyckats ge våra kunder bäst betalt fjorton år i rad. År 2021 blev skillnaden i snitt 9,4 procent mer än om kunden hade sålt med ett annat mäklari. Det är vi såklart väldigt stolta över!

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

0771-551 000

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om

VIKTIG INFORMATION

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen- dom) 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 bostadsrätten 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 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 bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt

nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 bindings- 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



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se