

BASKEMÖLLEGATAN 4C

ÖSTRA SORGENFRI



Erik Olsson



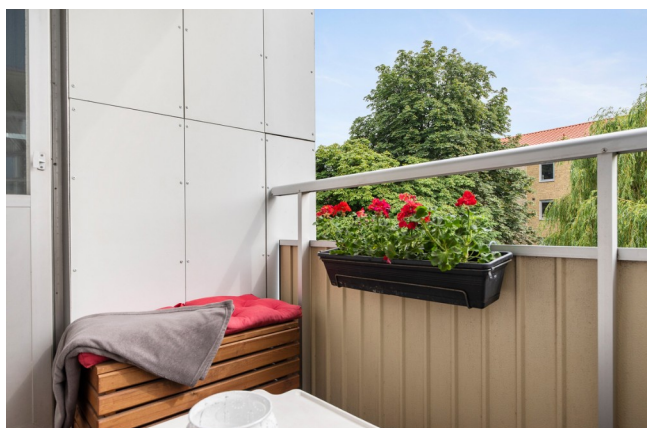
ÖSTRA SORGENFRI

Välplanerad 4:a med balkong i söderläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Solsäker söderbalkong
Öppen planlösning
Stilrena renoveringar
Ljus & luftig

VÄLKOMMEN TILL BASKEMÖLLEGATAN 4C

Välkommen till Baskemöllegatan 4C ? en fint renoverad lägenhet om 80,5 kvm, belägen i ett av Malmös mest charmiga områden. Denna ljusa och rymliga lägenhet, ursprungligen en trerummare, har smakfullt byggts om till en fyrrumslägenhet med en modern öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.

Köket, som renoverades 2016, är elegant designat med vita skåpluckor, matchande vitt kakel och en mörkgrå laminatbänkskiva. Här finns gott om plats för matlagning och umgänge. Vardagsrummet är luftigt och inbjudande med direkt utgång till en solig balkong i söderläge ? perfekt för avkoppling och sociala tillställningar. Badrummet och gästtoaletten är stilfullt renoverade med vitt kakel och mörkgrått klinker, vilket skapar en modern och fräsch känsla. Dessa utrymmen är välplanerade och erbjuder all den komfort som behövs i vardagen. Bostaden ligger på Sorgenfri, ett område som kombinerar det bästa av Malmös puls och lugn. Folkets Park och St Knut, som bjuder på ett rikt utbud av nöjen inom bekvämt gångavstånd. Med utmärkta bussförbindelser och cykelvägar tar du dig snabbt till både city och citytunneln.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Baskemöllegatan 4C, 21440 Malmö
STORLEK:	80,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök enligt nuvarande disponering, 3 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 147 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 150 kr/mån för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Driftkostnader är beräknade enligt schablon och kan variera beroende på förbrukningsvanor och avtalsvillkor.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,6 %, andel av årsavgift 4,6 %
BOSTADENS INDIREKTA	295 126 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 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:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Manne
NUVARANDE ÄGARE:	Ivica Stefanov













HALL

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i garderober.

VARDAGSRUM

Öppen planlösning med köket. Parkettgolv och vita väggar. Plats för matbord och soffmöbler. Utgång till balkong i söderläge.

KÖK

Vita luckor, vitt kakel samt mörkgrå bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl/frys, induktionshäll, integrerad ugn, integrerad mikro samt köksfläkt. Finns även koppling förberedd för diskmaskin.

SOVRUM 1

Brädgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng. Förvaring i garderob.

SOVRUM 2

Brädgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng och skrivbord. Förvaring i garderob.

SOVRUM 3

Brädgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng och skrivbord.

BADRUM

Mörkgrått klinker och vitt kakel. Utrustat med WC, handfat med kommod, spegel och dusch samt golvvärme.

GÄST-WC

Mörkgrått klinker och vitt kakel. Utrustat med WC, handfat med kommod samt spegel.

FÖRRÅD

Bostadsrättsinnehavaren disponerar idag över ett källar- och ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2016 flyttades och renoverades köket

2013 renoverades badrummet och en

intilliggande garderob gjordes om till gäst-WC

2012 spacklades och målades ytskikten

ÖVRIGT

Säljaren upplyser om att hatthylla och samtliga garderober ingår i köpet.

FÖRENING:	Brf Manne
BYGGÅR:	1947
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	28
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-10-20
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Manne. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 28 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör Baskemöllegatan 4 A, B, C. Föreningen köpte huset 1947 (tomträtt). Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2028-12-31. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1313 kr som betalas av köparen. Föreningen planerar årliga avgiftshöjningar för att följa index. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. I föreningen finns en gemensam tvättstuga belägen i källaren. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. I källaren finns även ett träningsrum, ett mindre hobbyrum med arbetsbänk och ett cykelförråd med plats för cyklar och barnvagnar. Föreningen har en fin gemensam grönskande innergård med grill, utemöbler och odlingslådor för föreningens alla medlemmar.
RENOVERINGAR:	2000 byttes takpappen. 2001-2004 byttes tappvattenstammar i kök och badrum. 2002 målades fasaden om. 2004/2005 målades trapphusen. 2011 relinades avloppsstammarna i trappa B och C. 2015/2016 renoverades balkongerna. 2016 renoverades garaget. 2017 färdigställdes den nya innergården på garagetaket. 2018 byttes fjärrvärmesystemet och regulatorer på radiatorerna i samtliga lägenheter. 2020 drogs el om i källaren och samtliga armaturer byttes till led. 2021 satte föreningen rättstopp i stamarna och giljotin i avloppsbrunnarna

2022 entréerna har försetts med plåt i förebyggande syfte och längre hållbarhet och avloppsventilationen på vinden har renoverats.

Taket på entrédelen renoveras under 2024.

PARKERING:

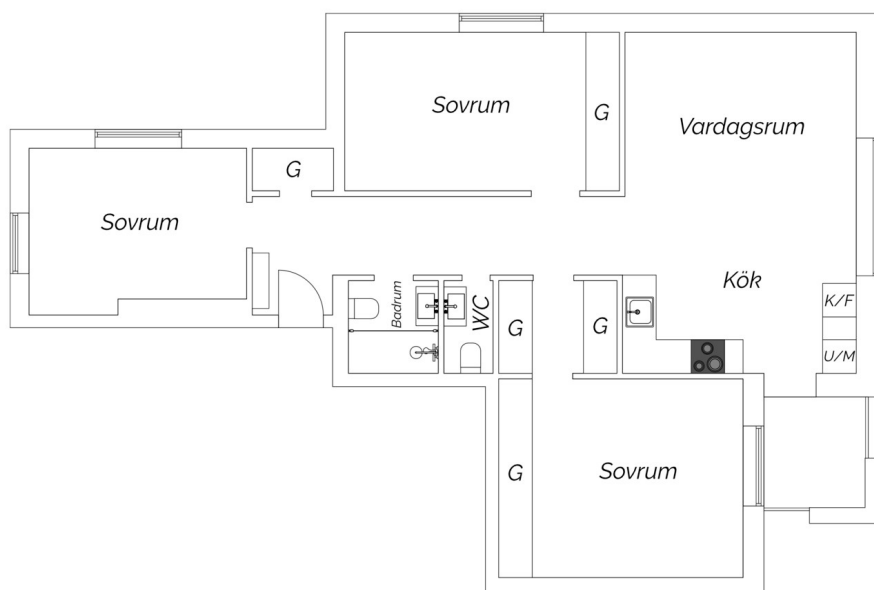
I föreningen finns 19 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 440 kr/månad och 1 parkeringsplats som kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad (uteplatser). Kösystem tillämpas. Det finns även en parkeringsplats för gäster medlemmarna kan boka kostnadsfritt. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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. Mäklarföretaget 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. 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 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



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se