SALLERUPSVÄGEN 28C

ELLSTORP





ELLSTORP

Ljus och smakfull tvåa med balkong på omtyckta Ellstorp!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor balkong
Smart planlösning
Renoverat badrum
Rymligt sovrum

VÄLKOMMEN TILL SALLERUPSVÄGEN 28C

På tredje våningen med hiss, i en stabil och välskött förening på populära Ellstorp, finner du denna ljusa och trivsamma bostad med balkong och grönskande utsikt. Här erbjuds ett trivsamt hem med genomtänkta ytor, fint ljusinsläpp och en härlig balkong med grönskande utsikt. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matplats, medan köket är stilrent och funktionellt med bra förvaring och arbetsytor.
Sovrummet är rofyllt och lättmöblerat med plats för större säng och förvaring. Det nyligen renoverade badrummet håller en modern och fräsch standard med stilrena materialval som skapar en exklusiv känsla.
På Ellstorp bor du i ett lugnt och omtyckt område med närhet till både city och grönområden. Här finns goda kommunikationer, matbutiker, service och trevliga promenadstråk precis i närheten, vilket gör vardagen både smidig och bekväm. Ett perfekt boende för dig som söker en kombination av komfort, attraktivt läge och trygg förening.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alper Nuraldin

070-401 80 22
alper.nuraldin@erikolsson.se

Erik Olsson





BOSTADEN

ADRESS:	Sallerupsvägen 28C, 212 18 Malmö
STORLEK:	44 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 145 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 068 kr/mån I avgiften ingår värme,kallvatten, kabel-TV, 1000/1000 Mbit bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har individuell mätning av varmvatten och hushållsel. Medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 950 kr/år (el: 1 500 kr/år, försäkring: 450 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	45
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,4505 %, andel av årsavgift 1,4505 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	171 717 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.
VÅNING:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Brage i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Samira Björnwid Najid
TILLTRÄDE:	Enligt Överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och vita väggar. Förvaring i två inbyggda garderober.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita vägger. Plats för soff- och matgrupp. Utgång till balkong

KÖK
Ljust golv och vita väggar. Vit köksinredning med ljust kakel ovanför diskbänk i rostfritt stål. Köket är utrustat med spis, ugn, kyl/frys, fläkt och diskmaskin. Matplats för cirka 2 personer.

SOVRUM
Parkettgolv och väggar i mönstrad tapet.

BADRUM
Ljust Klinker och ljust kakel. Badrummet är utrustat med wc, dusch med vikbara glasdörrar i glas, handfat med vit kommod samt spegelskåp

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett källar- och vindsförråd.

RENOVERINGAR
2025 Totalrenoverades badrummet.

















FÖRENING OCH HUS

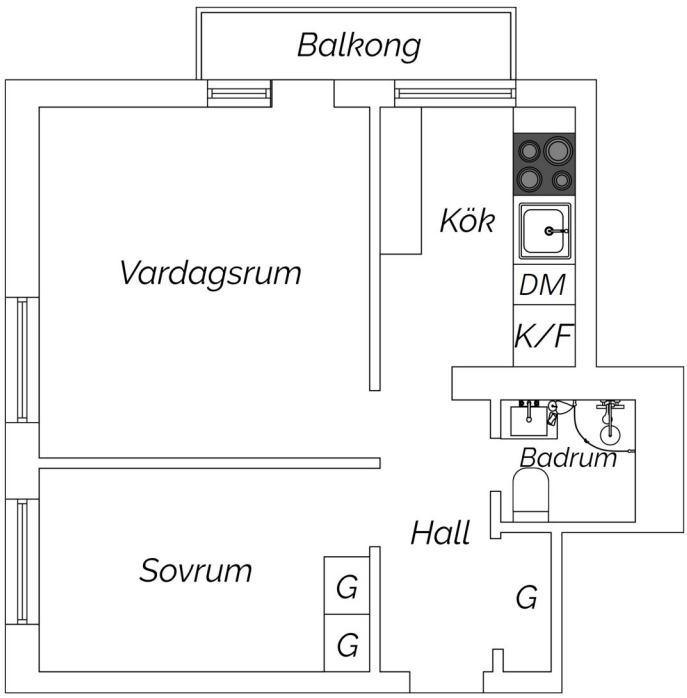
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Brage i Malmö
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	54
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-06-08
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Brage köpte fastigheten 1939. Lokalerna är upplåtna med bostadsrätt. Den adress som hör till föreningen är Sallerupsvägen 28 A-C. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se. Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade vardera med två tvättmaskiner och två torktumlare. Det finns även ett torkskåp och ett torkrum. Cykelrum finns i källaren.
RENOVERINGAR:	1996 byttes fönstren ut. Ca 1998/1999 målades trappuppgången om. 1999/2000 byttes elstigare. 2000/2001 renoverades balkongerna och fasaden. Samma år lades taket om på fastigheten. 2007 besiktigades hissen och nya maskiner i tvättstugan installerades. 2009 spolades samtliga avloppsstammar. Det genomfördes även en besiktning detta året med godkänt resultat. 2014 spolades och filmades samtliga avloppsstammar. 2015 bytt ut hela belysningssystemet till LED-lampor med rörelsedetektorer. 2015-2016 renovering av tvättstugor, installerat torkskåp och nya torktumlare samt bytt vissa tvättmaskiner. 2017 utfördes relining av samtliga avloppsstammar och gemensam el infördes. Övergripande genomgång, renovering av hissarna genomfördes och passersystemet uppdaterades. 2019 genomfördes renovering av fasad. 2020 skedde ommålning av trapphus och hiss. 2020 sattes nytt staket upp mot gården och fler cykelställ samt förbättrad utemiljö. 2021 revs miljöhuset och nytt byggdes och värmesystemet

uppdaterades.
2022 installerades laddstolpar på parkeringen, OVK genomfördes och renovering av hiss i trappa B.
2025 planerar föreningen att byta komponenter i undercentralen.
2028 planerar föreningen att byta tak inklusive installation av solpaneler.
2026-2027 planerar föreningen att byta maskiner i tvättstugan.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
I övrigt följer föreningen underhållsplanen.
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 föreningen finns 14 parkeringsplatser och plats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad och 2 parkeringsplatser som tillhör lokalerna. Önskar man använda laddstolpen som finns på 12 stycken av parkeringsplatserna kostar detta 250 kr extra/månad exkl. elförbrukningen. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Telia Halebop med 1000 mbit.

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

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se