

ROSKILDEVÄGEN 7B

PILDAMMARNA



Erik Olsson



PILDAMMARNA

Rymlig 4:a med stor balkong intill Pildammsparken

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Populärt område
Stor söderbalkong
Fransk balkong
Social planlösning

VÄLKOMMEN TILL ROSKILDEVÄGEN 7B

Intill Pildammsparkens lummiga stråk presenterar vi nu denna optimala fyrarummare med plats för hela familjen. Här erbjuds ett väldisponerat hem utmärkt för den som värdesätter komfort, utrymme och närhet till såväl natur som stadsliv. Två trappor upp välkomnas vi av enhetliga kulörer, charmiga detaljer och vackra golv som flyter genom planlösningen. Stora fönsterpartier i genomgående väderstreck låter dagsljuset flöda och flera sällskapsytor inbjuder till sociala tillställningar. Vi ser fram emot mysiga kvällar i vardagsrummet, trevlig matlagning i köket och långa middagar i matsalen som även kan göras om till sovrum om behov uppstår. Vidare väntar stort badrum med tvättutrustning, praktisk gäst-WC och goda förvaringsmöjligheter. Dessutom finner vi inte bara en fransk balkong - utan även en fantastisk balkong som sträcker sig längs med hela bostadens södersida. Med utsikt över föreningens innergård njuter vi här av sommarens lite varmare månader i strålande sol. På Roskildevägen bor vi på ypperligt läge med direkt närhet till Pildammsparken samtidigt som stadskärnans utbud av shopping, service och restauranger nås med cykel. Vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Lexert

073-233 69 15
max.lexert@erikolsson.se

Erik Olsson

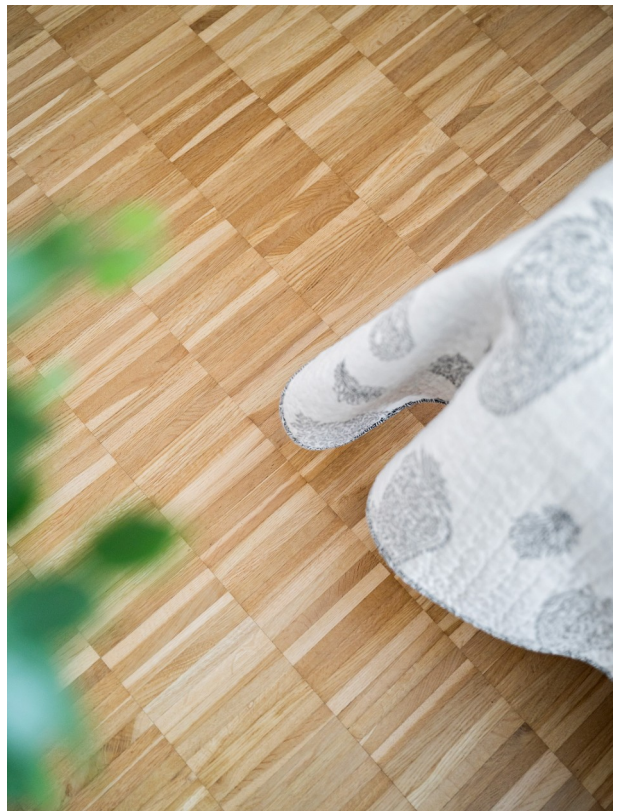


BOSTADEN

ADRESS:	Roskildevägen 7B, 21746 MALMÖ
STORLEK:	106,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 659 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg, samt ett grundutbud på bredband. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning. Debitering sker kvartalsvis. Det tillkommer även en fast elnätsavgift om ca 48 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 500 kr/år, försäkring: 1 500 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll ingår hushållsel ca 4 500 kr/år och hemförsäkring ca 1 500 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade enligt nuvarande ägare och kostnaderna kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	64
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,30376 %, andel av årsavgift 1,30208 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	202 218 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ingrid
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Ljusgrå klinker och vita väggar. Förvaring i fristående garderober med skjutdörrar.

KÖK

Ljusgrå klinker och vita väggar med tapetserad fondvägg. Ljus köksinredning och flerfärgad kakel ovan grå bänkskiva. Köket är utrustat med integrerad kyl, integrerad frys, spis, fläkt, inbyggd ugn och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar samt tillgång till fransk balkong.

MATSAL/SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt utgång till balkong. Smart förvaring via garderob med skjutdörrar.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Smart förvaring via garderob med skjutdörrar.

PASSAGE

Parkettgolv och vita väggar.

BADRUN

Ljus klinker och beige kakel med flerfärgade mosaiksektioner. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, förvaringsskåp, tvättmaskin och dusch med vikbara glasdörrar.

WC

Ljus klinker och vita väggar. Här finns WC, handfat med kommod och spegelskåp med belysning.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett mindre matförråd i källaren.

FÖRENING:	Brf Ingrid
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt Tidpunkt för omförhandling av tomträtt: 2033
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och grundvattenvärme.
ANTAL LÄGENHETER:	92
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-06-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ingrid. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 92 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns även 4 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 1964 (tomträtt). Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2033. I varje hus i föreningen finns två gemensamma tvättstugor. Tvättstugorna är utrustade med två eller tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. I föreningen finns även ett övernattningsrum som kan hyras för en kostnad om ca 300 kr/natt. Det finns också hobbyrum, cykelrum och källarförråd avsett för barnvagnsförvaring. I föreningen finns en lummig innergård med gemensam grillplats.
RENOVERINGAR:	2010 installerades fastighetsboxar i samtliga trapphus. 2011 byggdes värmestamledningarna om i källaren varefter nya termostater monterades på samtliga radiatorer och system injusterades. 2012 byttes samtliga radiatorer. 2012/2013 utfördes markarbete på innergårdarna. 2013 byggdes miljöhuset. 2015 reglerades vattenskador efter skyfall i källaren. 2017 installerades grundvattenvärme och avloppsstammarna filmades. 2018 byttes ventilationen i lägenheterna och garagen till energisnåla. 2021 genomfördes foderrelining på Roskildevägen 7. 2022-2023 relinades föreningens avlopp, ny trapphusbelysning, ny belysning och nya elledningar i garage, ny gårdsbelysning, byta ev garageport på Roskildevägen 9. 2023 installerades gemensam el.

Föreningen planerar att under året genomföra ett fönsterbyte samt omläggning av tak. Projekteringen är i slutskedet med inga beslut är tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING:

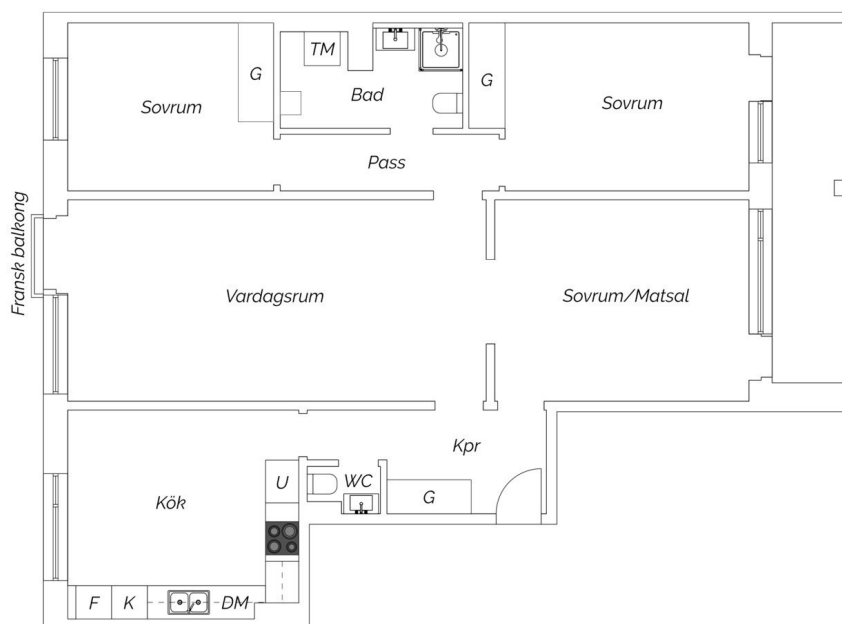
I föreningen finns ca 77 garageplatser, 4 MC-platser 5 parkeringsplatser utomhus. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 425 kr/månad, MC-plats 225 kr/månad och uteplats kostar ca 275 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

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



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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 marknadsförelsen. 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, tex. 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 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 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