ÖSTRA FARMVÄGEN 40A

ÖSTRA SORGENFRI





ÖSTRA SORGENFRI

Ljus och välplanerad tvåa med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad
Social planlösning
Balkong
Fint naturligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA FARMVÄGEN 40A

Högst upp i huset med ett fantastiskt ljusinsläpp och en härlig utsikt över grönskande omgivningar väntar denna stilrena och välplanerade tvårummare. Redan i hallen möts vi av en ljus och inbjudande atmosfär som följer oss genom hela bostaden, där parkettgolv och en genomtänkt planlösning skapar ett hem som känns både luftigt och trivsamt.
Köket är modernt utformat med mörka luckor, stilrent vitt kakel och generösa arbetsytor som gör matlagningen till ett nöje. Den generösa matplatsen intill fönstret erbjuder gott om utrymme för större sällskap och bjuder samtidigt på en härlig utsikt. Här finns all den utrustning som behövs för en smidig vardag i form av kyl/frys, spis med ugn, fläkt samt diskmaskin. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och ytterligare möblering och tack vare de stora fönsterpartierna flödar dagsljuset in. Härifrån når vi den rymliga inglasade balkongen, en underbar förlängning av bostaden med fri vy över området och en perfekt plats att njuta av årets alla årstider.
Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

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

BOSTADEN

ADRESS:	Östra Farmvägen 40A, 214 41 Malmö
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 974 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal, medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 100 kr/år (el: 3 100 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	237
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3646 %, andel av årsavgift 0,3646 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	59 044 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, kontrollerat 2026-07-28. 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:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Godheten i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Martin Follrud
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse












weber
PULSE













RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och gröna väggar. Plats för avhängning.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Svart köksinredning och vitt kakel ovan svart bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med ugn, fläkt och inbyggd diskmaskin.

VARDAGSUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och gröna väggar. Förvaring i platsbyggda garderober.

BADRUM
Vit klinker och ljust kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp, dusch och handdukstork.

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar över ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

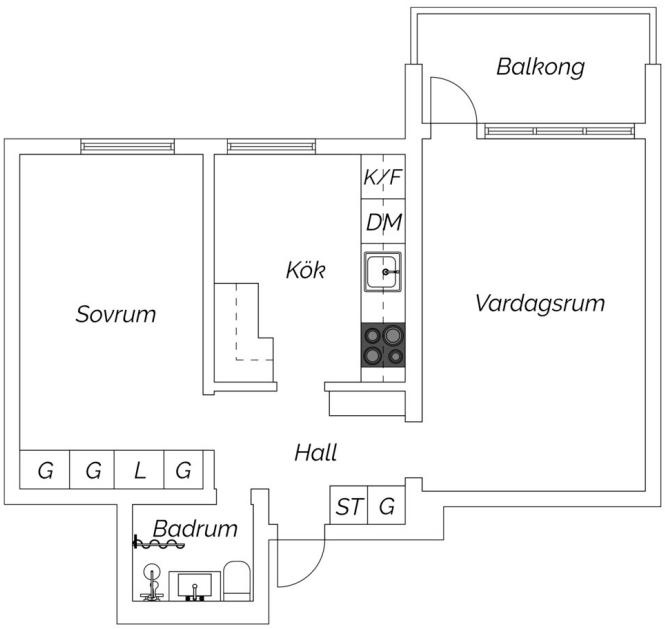
FÖRENING:	HSB:s Brf Godheten i Malmö
BYGGÅR:	1955
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	259
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-16
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	162 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Godheten i Malmö köpte husen 1955. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2026-12-31. Föreningens lokaler är upplåtna med bostadsrätt. De adresser som hör till föreningen är Östra Farmvägen 32 A-E, 34 A-C, 36 A-D, 38 A-E och 40 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/malmo. Föreningens 3 gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera minst två tvättmaskiner, en torktumlare och tillhörande torkrum. Därtill finns mattvättrum och mangelrum samt en obokningsbar snabbtvättstuga med tre tvättpelare. I föreningen finns ett hobbyrum och ett bibliotek i källaren på Östra Farmvägen 34 och ett hobbyrum i källaren på Östra Farmvägen 36 som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. Föreningen tillhandahåller även fyra övernattningsrum ämnade att användas av gäster till föreningens medlemmar till en kostnad om 300 kr/natt. I föreningen finns även en samlingslokal som kan hyras till en kostnad om 1 000kr (varav 600kr är i deposition för städning) ett gym att nyttja till en kostnad om 600 kr/år och en bastu att nyttja till en kostnad om 500 kr/år. Föreningen har ett flertal belysta och grönskande innergårdar med tillgång till vindskydd, gemensamma utemöbler och grillplatser. Fint grönområde med stora grönytor och lekplats finns alldeles inpå fastigheterna. Cykelrum och barnvagnsrum finns i källaren.
RENOVERINGAR:	Ca 1995 sattes 2-glas fönster in. 2000 byttes vattenstammar i kök och badrum. I samband med detta renoverades badrum. Dessutom besiktades elstigare med godkänt resultat och balkongerna byggdes ut och glasades in. 2005 målades trappuppgång.

2007 installerades helt nya tvättmaskiner och torktumlare i de flesta tvättstugor.
2008 renoverades bastun.
2010 gjordes fasadförbättringar.
2011 byttes värmecentral för fjärrvärmen och taket renoverades.
2014 utfördes en totalrenovering av samtliga trapphus.
2014-2016 relinades avloppsstammar i kök och badrum, fönsterbalkarna byttes och en förbättring av fasad gjordes.
2016 installerades nya tvättmaskiner och torktumlare.
2018 renoverades fasaden.
2021 asfalterades parkeringsplatserna om och byggdes ut med två nya platser.
2022-2023 lades ny plattläggning på samtliga gångytor
2023 genomfördes byte av belysningsarmaturer i samtliga trapphus.
2024 installerades nya portelefoner och nytt taggsystem. Ny plantering och uppdatering av utemiljöerna genomfördes.
2025 infördes IMD av hushållsel.
Föreningen har beslutat att bygga ett cykelgarage för lådcyklar och uppdatera utemiljöerna samt lägga ny plattsättning. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna.
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 91 st parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 400 kr/månad och 6 st MC-platser som kan hyras till en kostnad om 100 kr/månad. 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 fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

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