

SKÖLDGATAN 6B

HÅKANSTORP



Erik Olsson



HÅKANSTORP

Ljus och hemtrevlig tvåa i omtyckt HSB- förening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välskött bostadsrättsförening | Egna tvättmöjligheter | Genomgående parkettgolv
Härligt ljusinsläpp | Tilltagen takhöjd | Välldisponerade kvadratmeter
Gårdsvänd lägenhet i väst | Två rymliga förråd | Boulebana och grillplats
Belägen i lugnt villakvarter | Välskött gemensam gård | Bra pendlingsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL SKÖLDGATAN 6B

I trivsamma och lugna Håkanstorp, bara ett stenkast från citypuls, finner vi denna optimalt planerade och kvadratsmarta bostad. Med gårdsvänd planlösning och härligt ljusinsläpp samt en tilltagen takhöjd skapas en fin rymd genom hela lägenheten. Bostaden är modernt renoverad i klassiska material och kulörer med trestavsparkett och ljusa färgval. Vidare bjuder bostaden på ett luftigt och stilrent kök med plats för matbord, stor kyl och frys samt gott om förvaring. Lägg därtill ett spatiöst vardagsrum med plats för såväl soffgrupp som matplats, ett rogivande sovrum och ett helkaklat badrum med egna tvättmöjligheter för att underlätta vardagens bestyr. Dessutom bjuder bostaden på en öppen och ljus hall med bra förvaringsmöjligheter. Här bor vi i trivsamma och lugna Håkanstorp i en välskött och omtyckt HSB-förening, med känslan av att bo i ett lummigt villaområde mitt i Malmö med gångavstånd till flertalet matbutiker. Med goda kommunikationen från Sallerupsvägen tar vi oss enkelt in till Värnhem och citykärnans inbjudande puls.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Pebbles Jönsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sköldgatan 6B, 21229 MALMÖ
STORLEK:	55 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 018 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud hos Telenor), bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 880 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) Observera att driftkostnaden är beräknad enligt schablon och kan därför variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,426 %
BOSTADENS INDIREKTA	414 069 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kallan i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	André Svensson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







HALL

Trestavsparkett och vita väggar. Platsbyggda garderober med skjutparter och plats för avhängning.

KÖK

Trestavsparkett och vita väggar. Vit köksinredning med ljusblå glasmosaik ovan bänkskiva i laminat med trämönster. Köket är utrustat med kyl, frys, ugn, spishäll, fläkt, integrerad diskmaskin, infälld mikrovågsugn och vask. Här finns plats för matbord om 4 - 6 personer.

VARDAGSRUM

Trestavsparkett och vita väggar.

SOVRUM

Trestavsparkett och beigea väggar.

BADRUN

Ljusblåklinker och vitt kakel med blå bård. Badrummet är utrustat med wc, handdukstork, handfat med underskåp, spegelskåp med belysning, dusch med vikbara dörrar, litet förvaringsskåp och tvättmaskin.

FÖRRÅD

Nuvarande ägare disponerar över två källarförråd.

ÖVRIGT

Hatthylla, skoställ och skåpet i garderoben i hallen ingår i köpet.









FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Kallan i Malmö
BYGGÅR:	1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken från och med januari 2021.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	60
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-07-05
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	157 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Kallan i Malmö. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 60 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. De adresser som hör till föreningen är Sköldgatan 2, 4, och 6. Föreningen köpte huset 1949 med tomträtt. Föreningen friköpte marken 2021 (äger marken). Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och årsavgiften är 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna i källaren i föreningens hus på Sköldgatan 2 och utrustade med totalt fyra tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp, två torkrum och en mangel. Bokning sker elektroniskt med modernt system via webben eller tagg. I källaren finns även ett hobbyrum som kan nyttjas kostnadsfritt av föreningens medlemmar och ett cykelrum där det också går bra att ställa barnvagnar. Grön lummig innergård med tillgång till utemöbler och fasta gemensamma grillar. I närheten finns även en stor fin lekplats, en fotbollsplan och mycket gröna ytor.
RENOVERINGAR:	På 1990-talet byttes fönster och balkonger renoverades. Ca 2002 byttes el-stigare. 2006 byttes V/A-stammar och badrum helkaklades. Samma år byttes radiatorer. 2010 målades trapphusen. 2011 infördes tagglåssystem. 2012 installerades postboxar i samtliga trapphus. Samma år gjordes parkeringsplatserna i ordning med asfaltering och belysning. 2013 byttes samtliga fönsterbleck. 2013/2014 förnyades utemiljön och nya torkskåp installerades i tvättstugorna.

2014 spolades stammarna till 58 av 60 lägenheter och miljöhus byggdes. Samma år installerades utrymningslarm i samtliga källare.

2015 genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.

2016 utfördes takomläggning, extraisolering av vindar och omfogning av fasader.

2017 installerades ny belysning vid entrén och på gården.

Samma år gjordes en uppfräschning av gården med bland annat nya trädgårdsmöbler och planteringar.

2018 lades taket om inklusive ny isolering, nya rör och rännor monterades samt plåtarbeten. Samtliga fogar har fogats om och viss tegel byttes ut. Grunden har reparerats och målats om samt samtliga balkongtak har målats. Brytgaller har satts upp på samtliga källarfönster och källardörrar. Samma år sattes en säkerhetsdörr in till samlingslokalen i hus 6 och nya cykelställ har köpts in och markförankrats.

2019 byttes samtliga tvättmaskiner och torktumlare ut i tvättstugan.

2020 genomfördes stadgeenlig fastighetsbesiktning, nya kulvertar installerades för varmvatten mellan husen och nya isolerade rör sattes in. Samma år byttes värmeväxlaren.

2020/2021 genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.

2021/2022 utfördes en garantibesiktning på tak och fasad, där några mindre anmärkningar framkom vilket har åtgärdats av entreprenören.

2022 installerades gemensam el med IMD individuell mätning. I samband med detta har föreningen även bytt ut stigarledning mellan källaren och lägenheterna.

I dagsläget finns inga kommande eller planerade större renoveringar i föreningen de närmaste åren.

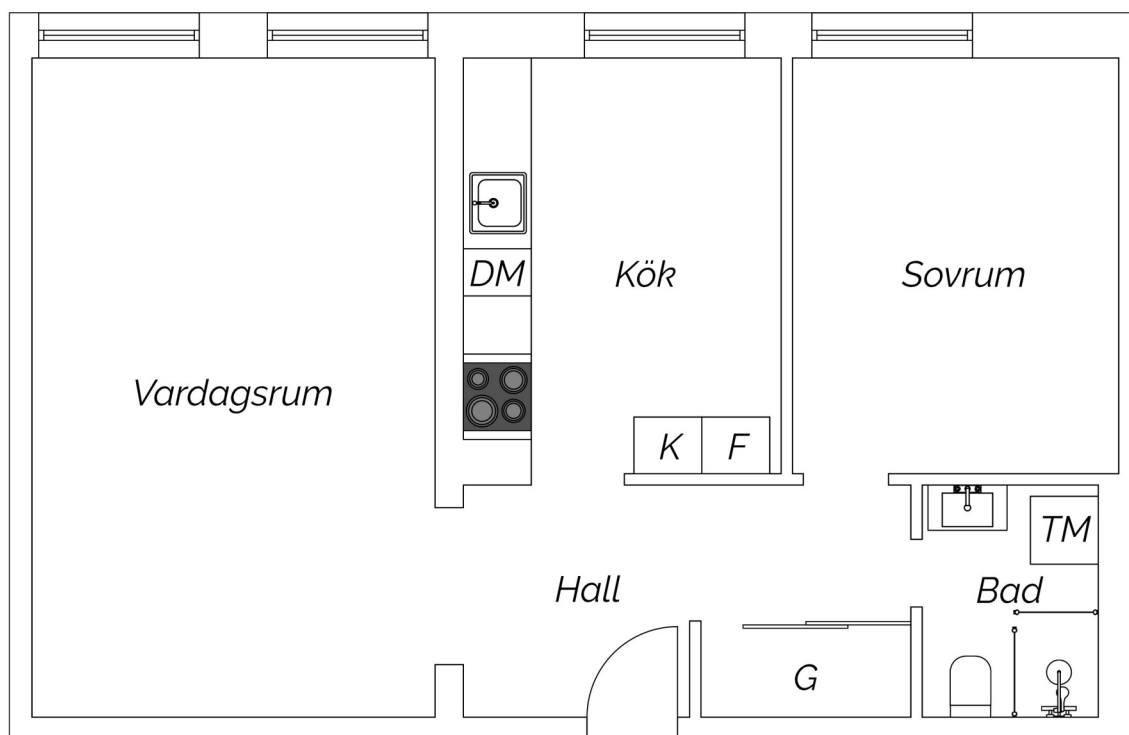
I föreningen finns 19 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 200 kr/mån. Kösystem råder. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor (grundutbud) och fiberoptiskt bredband via Bahnhof (1000/1000).

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 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



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se