ERIKSLUST

KÖPENHAMNSVÄGEN 41A





ERIKSLUST

Högt upp i huset med solsäker västerbalkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Otrolig vy från alla fönster
Balkong i soligt västerläge
Genomgående planlösning
Morgonsol in i köket

VÄLKOMMEN TILL KÖPENHAMNSVÄGEN 41A

Via hiss upp till femte våningen välkomnas ni in i denna genomgående trerummare där hemmakänslan infinner sig redan i entrén. Vardagsrummet och köket utgör bostadens naturliga samlingsplatser tack vare sina generösa ytor. Från vardagsrummet nås den tilltagna balkongen i härligt västerläge, där eftermiddags- och kvällssolen kan avnjutas. Köket erbjuder gott om arbetsytor för matlagning samt plats för ett matbord där familj och vänner kan samlas. Interiören är tidlös med en klassisk känsla i modern tappning.
Lägenhetens två sovrum är diskret placerade i varsin del av bostaden, vilket skapar en privat och harmonisk planlösning. Båda rummen har bra storlek och goda förvaringsmöjligheter. Badrummet erbjuder egna tvättmöjligheter för extra bekvämlighet och intill finns en praktisk klädkammare som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter.
HSB:s bostadsrättsförening Trumman är en populär och omtalad förening. Föreningen äger marken och har under åren gjort det mycket bekvämt för de boende i föreningen. Här finns gym, bastu, boulebana, övernattningslägenhet för era besökare och fantastiska grönytor kring gårdarna.



Malin *van Ekström-Ahlby*
Ansvarig mäklare

070-968 33 04

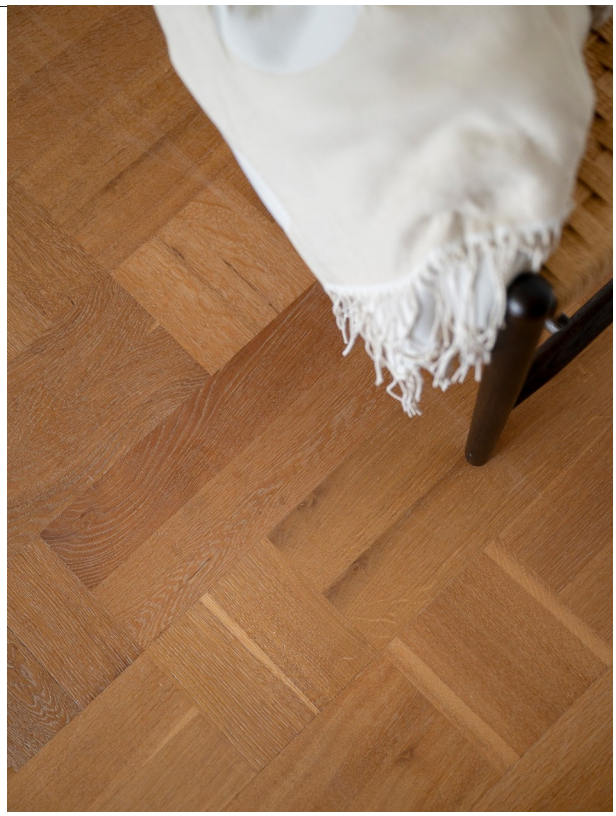
BOSTADEN

ADRESS:	Köpenhamnsvägen 41A, 217 71 MALMÖ
STORLEK:	75 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 644 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (grundutbud). Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 69 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras kvartalsvis med tre månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	I angiven driftskostnad för 3 personers hushåll (2 vuxna och 1 barn) ingår hushållsel om ca 4 500 kr/år och hemförsäkring om ca 2 300 kr/år. Observera att kostnaderna kan komma att variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	70
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,27 %, andel av årsavgift 0,27 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	940 750 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:	5 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Trumman i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Elin Helena Hedbrant, Olle Hedbrant
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




SIEMENS

KÖPENHAMNSVÄGEN 41A


















ROSLING
FACTFULNESS




TVÄTTRÅD







RUMSBESKRIVNING

HALL
Original stengolv som övergår till parkett och ljust tapetserade väggar. Här finns även en inbyggd garderob och en klädkammare.

VARDAGSRUM
Original parkettgolv och ljusa väggar samt utgång till balkong i västerläge.

KÖK
Parkettgolv och grå väggar. Vit köksinredning med marmorerat stänkskydd ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, vask, diskmaskin, ugn, induktionshäll och fläkt. Matplats för upp till 12 personer. Det finns en köksdörr i bra skick i vindsförrådet enligt säljarnas information.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM
Badrum klätt i microcement utrustat med WC, handfat med underskåp, spegelskåp, tvättmaskin och dusch med vikbara glasväggar samt handdukstork.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vinds- och källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Trumman i Malmö
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	400
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-11-30
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Trumman i Malmö friköpte tomten 2022. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1952. I föreningen finns 400 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns även 8 lokaler, varav 2 upplåts med hyresrätt. 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. I föreningen finns två gemensamma tvättstugor i varje hus, belägna i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och separata torkrum. I föreningen finns en festlokal som rymmer 40 personer, och kan hyras till en kostnad. En depositionsavgift tas ut om cirka 1 000 kr. Det finns även en bastu och ett hobbyrum som kan nyttjas kostnadsfritt samt ett gym som kan nyttjas till en kostnad om ca 600 kr/år. Gymmet är byggt 2016 och finns på Köpenhamnsvägen 45. Föreningen har även ett övernattningsrum med 4 bäddar som kan hyras till en kostnad om 300 kr/natt på nr 45 och en övernattningslägenhet på nr 47 som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/natt. Barnvagnsrum och cykelrum finns i källaren. Cykelgarage kan hyras till en kostnad om ca 40 kr/månad och det finns extra förråd att hyra mot avgift. I föreningen finns en lummig och stor förgård mellan husen. Här finns lekplats, utemöbler, grill och boulebana för föreningens medlemmar att nyttja. Det finns även cykelställ utanför husen.
RENOVERINGAR:	1997-2000 byttes elledningar, strömbrytare och jordade uttag samt jordade takproppar, doslock och spisuttag. Elstigarna byttes och elcentral sattes in i varje lägenhet. 1998/1999 byttes golvbrunnar och vattenstammar i kök och badrum. 2000/2001 byttes fönstren och de fönster som inte byttes

renoverades.
2004 installerades bredband i alla lägenheter.
2008-2010 renoverades ytterfasaden och taket byttes, ny takpapp och nya tegelpannor lades. Samma år renoverades balkonger och miljöhus samt ett cykelgarage byggdes.
2012 målades fönstren. Samma år byttes även stigarledningar i hus 49.
2013 målades källaren och nya värmeväxlare installerades.
2013-2015 utfördes relining på de horisontella delarna av avloppsstammarna.
2015 byttes stamventilerna i källaren och samtliga radiatorventiler i föreningen byttes till moderna termostater.
2016 färdigställdes övernattningslägenheten och gymmet samt en OVK-besiktning utfördes. Samma år genomfördes gruppanslutning av bredband samt gemensam el. Dränering framför hus 49 genomfördes och samtliga WC på källarplan renoverades.
2017 byttes ventilationen i butikslokalerna och i garaget. Samma år målades garaget om.
2018 färdigställdes två nya bostadsrätter till försäljning och relining av avloppsstammarna blev färdiga i hus 49.
2019 relinades avloppstammarna i hus 47 och hus 45. Samma år målades fönster i hus 49.
2020 relinades avloppsstammarna i hus 41 och 43.
2020/2021 bytte föreningen till LED-belysning i miljöhus, trapphus samt källargångar.
2021 installerades porttelefon och nytt tagg-system.
2022 uppfördes en övernattningslägenhet och digitalt bokningssystem för tvättstugor och lokaler. Föreningen har även anpassat tio bilplatser i garaget för elbilar, målat fönster i hus 45 och 43 och renoverat toaletter i källare i samtliga hus.
2023 uppfördes kameraövervakning i garaget, OVK-besiktning genomfördes, en källarlokal renoverades och målning av fönster i vissa hus.
2024 Hydroforbering på husfasader riktade mot Köpenhamnsvägen.
2025
2026
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.

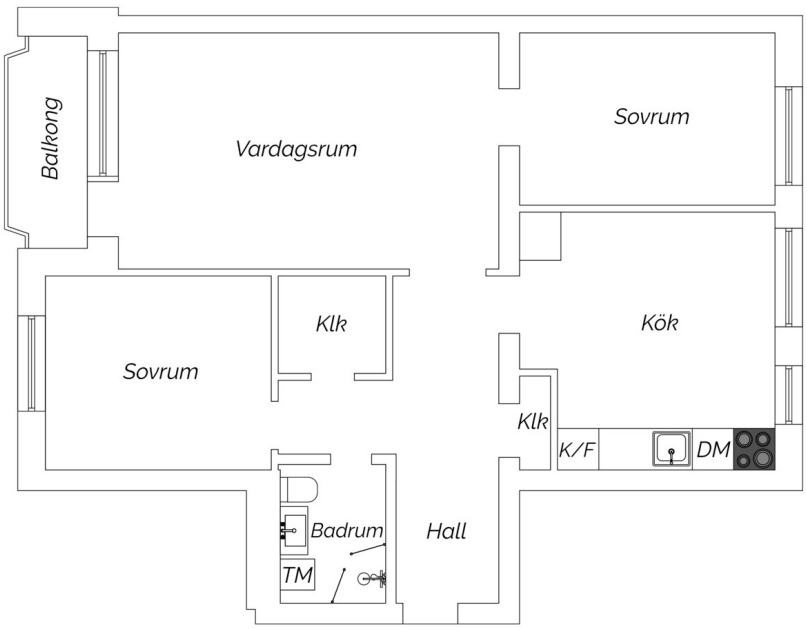
PARKERING:

I föreningen finns 90 garageplatser för bil och 5 garageplatser för MC. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/

månad och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/ månad. 10 av garageplatserna har laddbox. 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 Sydantenn och bredband 1000/1000 via Bahnhof.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se