

SPÅNEHUSVÄGEN 62 I

SORGENFRI



Erik Olsson



SORGENFRI

Mysig 2:a med sydostbalkong i trivsamt kvarter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong i sydostläge
Ljus & genomgående
Välplanerad planlösning
Stilrent badrum

VÄLKOMMEN TILL SPÅNEHUSVÄGEN 62 I

I rofylt område välkomnar denna välplanerade tvårummare med balkong i sydostläge. Här bjuds vi på ett kök med stilren vit köksinredning och bra med plats för matgrupp samt ett generöst vardagsrum med fint naturligt ljusinsläpp. Det är även härifrån balkongen nås, en självklar favoritplats under årets varmare dagar och allt som oftast står dörren öppen ut hit. Därtill bjuds vi på sovrum med en varm och ombonad känsla samt förvaring i inbyggda garderober. Området runt Spånehusvägen är lugnt och grönt, perfekt för den som söker en fristad från stadens puls samtidigt som det finns närhet till allt man kan önska sig. Med bekvämt gångavstånd till mysiga S:t Knut, Folkets Park och Möllevångstorget kan man njuta av allt som staden har att erbjuda. Varmt välkomna, vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alper Nuraldin

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

Erik Olsson





BOSTADEN

ADRESS:	Spånehusvägen 62 I, 21439 Malmö
STORLEK:	52,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 439 kr/mån I avgiften ingår vatten och bostadsrättstillägg. Det tillkommer obligatoriska tillägg om 493 kr/månad för värme och 250 kr/månad för digital-TV, bredband och IP-telefoni. Föreningen har ett gemensamt elavtal, hushållselen debiteras månadsvis med 4 månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	99
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8336 %, andel av årsavgift 0,8336 %
BOSTADENS INDIREKTA	236 436 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:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 5
NUVARANDE ÄGARE:	Ehab Okal



HALL

Parkettgolv och vita väggar.

KÖK

Vit klinker och vita väggar. Vit köksinredning med vitt kakel ovanför bänkskiva i mörk laminat. Köket är utrustat med spis, diskmaskin, fläkt, kyl och frys.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. I vardagsrummet finns utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. I sovrummet finns inbyggda garderober.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med wc, dusch med duschvägg, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källar- och ett vindsförråd.















FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 5
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	115
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-04-13
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	88 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 5 köpte husen 1953. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2027-12-31. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Spånehusvägen 62 A-L. I föreningen finns 4 tvättstugor som är belägna i källaren, 1 tvättstuga per hus som är utrustad med vardera 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare. I två av husen finns torkrum och i två av husen finns torkskåp samt finns det 1 mangel i ett av husen. Föreningen har en samlingslokal som kan hyras till en kostnad om 200 kr/tillfälle och 500 kr i depositionsavgift. Det finns även ett motionsrum med bastu som kan nyttjas av medlemmarna, medlemmen köper en nyckel om 100 kr som ger tillgång till motionsrummet så länge man bor i föreningen. Föreningen har även ett övernattningsrum som kan hyras till en kostnad om 100 kr/natt och en depositionsavgift om 500 kr. Det finns även ett hobbyrum som kan nyttjas kostnadsfritt och cykelrum samt barnvagnsparkering i källaren. Föreningen har en välskött och lummig innergård med utemöbler och grill.
RENOVERINGAR:	1990-1991 målades fasaden och ytterkarmar byttes på fönster. Detta år renoverades även balkongerna. 2005 installerades modernare belysningsarmaturer utanför entréer och utanför källaringångar samt tvättstugor renoverades. Dessutom byttes plattor på gården och nya planteringar sattes. 2006 renoverades grunden. 2007 genomfördes en besiktning av elen med godkänt resultat och fastighetens stuprör rensades och lagades. 2009 byttes el-stigare och nytt tak lades. 2010 monterades postboxar upp i trapphusen. 2011 besiktigades el-stigare och tak. 2012 installerades bredband via fiber. 2013 gjordes renovering av värmecentral och gemensam elmätning infördes.

2014 gjordes injustering av radiatorer och nytt styrsystem för värme.

2015 byttes fönster och balkongdörrar samt nya varm-och kallvattenledningar installerades.

2017-2018 relinades samtliga avloppsstammar och portar målades.

2019 sattes grindar och staket upp runt innergården och nya porttelefoner installerades.

2020 installerades ett utrymningslarm i källaren, tvättstugorna målades om och nya torktumlare köptes in.

2021 renoverades dagvatten- och spillvattenledningarna. Samma år dränerades fastigheten.

2023-2024 målades fasaderna.

2025 spolades avloppsstammarna.

Föreningen planerar att framöver renovera skorstenarna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

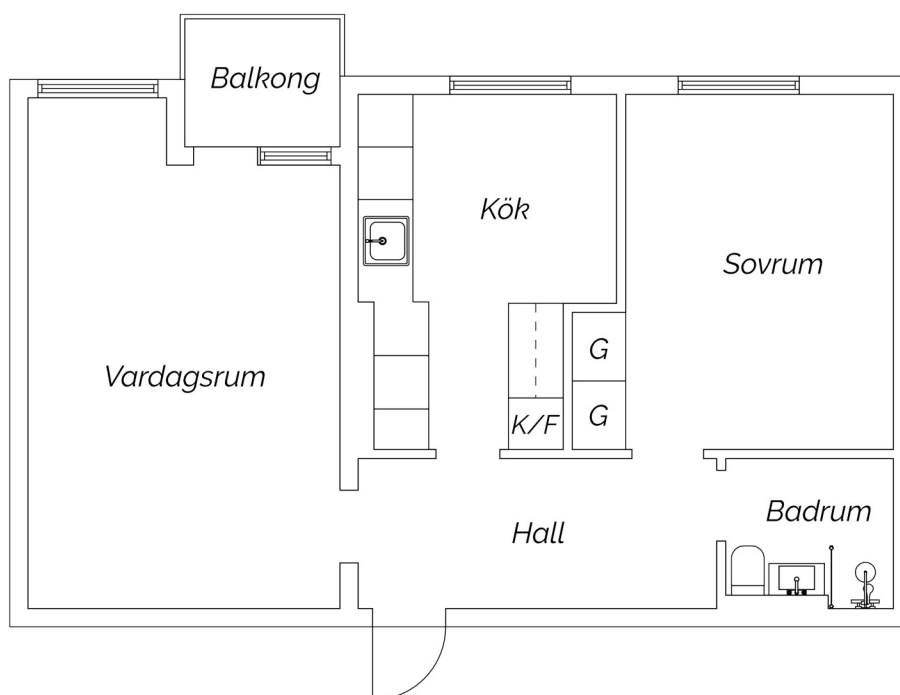
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PARKERING:

I föreningen finns 30 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. Kösystem tillämpas. I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se
Föreningen är ansluten till digital-TV och IP-TV via Telenor och fiberoptiskt bredband 1000 Mbit/s via Ownit.

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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 skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se