ÖSTRA FARMVÄGEN 46B

ÖSTRA SORGENFRI





ÖSTRA SORGENFRI

Optimalt planerad 2:a i original med inglasad balkong i söderläge & stor potential

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoveringsmöjligheter
Uppfräschade ytskikt
Inglasad balkong i söder
Välplanerade kvadratmeter

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA FARMVÄGEN 46B

Välkommen till en trivsam och välplanerad bostad på attraktivt läge i populära Sorgenfri, där stadens puls möter ett bekvämt och vardagsnära liv. Här erbjuds en ljus och funktionell lägenhet med en genomtänkt planlösning och fina möjligheter att sätta sin egen prägel. Bostaden har nyligen fräschats upp med nya golv och målade ytskikt, vilket ger ett rent och inbjudande helhetsintryck. Vardagsrummet är luftigt och leder vidare ut till en generös inglasad balkong - en härlig oas i söderläge där vi kan njuta av solen större delen av dagen och blicka ut över stadslivet längs Amiralsgatan. Köket är praktiskt utformat med goda arbetsytor och plats för vardagens behov samt ett sovrum som erbjuder plats för så väl dubbelsäng och förvaring. Förvaringsmöjligheterna är goda med flera inbyggda garderober i hallen och bostaden kompletteras av ett helkaklat badrum.
Läget är ett av bostadens stora mervärden. Här bor vi i Sorgenfri - ett område som de senaste åren utvecklats till ett av Malmös mest spännande stadsdelar med närhet till både city och service. Samtidigt har vi ett brett utbud av restauranger, butiker, skolor och kommunikationer inom bekvämt avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

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

BOSTADEN

ADRESS:	Östra Farmvägen 46B, 214 41 Malmö
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 312 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 61 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal, medlemmen debiteras med tre månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 160 kr/år (el: 6 120 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	89
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3847 %, andel av årsavgift 0,3847 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	52 696 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.
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Ganbo i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Dusan Milenkovic
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaringsmöjlighet i platsbyggda garderober.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Ljus köksinredning och vitt kakel ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, spis och fläkt.

VARDAGSRUM
Laminatgolv och vita väggar. Utgång till inglasad balkong.

SOVRUM
Laminatgolv och vita väggar.

BADRUM
Ljusblå klinker och vitt samt ljusblå kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat, spegelskåp, dusch med vikbara duschväggar och handdukstork.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren informerar att klädhängare, skohylla och liten stege ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

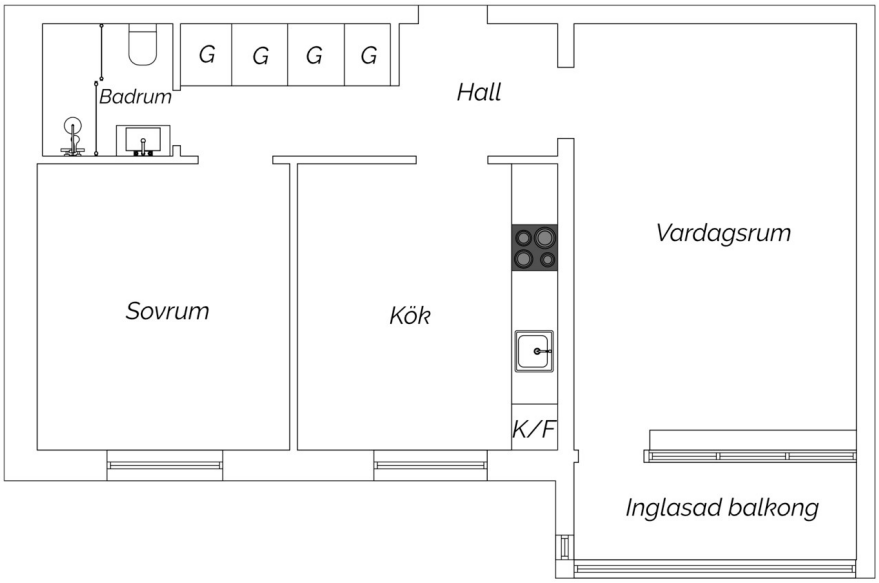
FÖRENING:	HSB:s Brf Ganbo i Malmö
BYGGÅR:	1955
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	240
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-09-03
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	127 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Ganbo i Malmö köpte husen 1955. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2035-06-30. Föreningens lokaler upplåtes med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Östra Farmvägen 42-46 och Branteviksgatan 4-8 A-B. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften är om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se. Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren på Branteviksgatan 4 (tre tvättstugor), Östra Farmvägen 42 (tre tvättstugor) och Östra Farmvägen 46 (en tvättstuga). Det finns tillhörande torkrum till samtliga. På Branteviksgatan 4 och Östra Farmvägen 42 finns även spontantvättstugor. I föreningen finns även två miljöhus, barnvagnsrum, en festlokal, en övernattningslägenhet, en bastu, ett pingisrum och en hobbylokal. Två grönskande innergårdar med lekplats, grillplats och utemöbler samt boulebana. Gårdarna är avskärmade från gatan och bilar. Utanför föreningens område finns även parken Gröningen med stora gräsytor och multisportarena.
RENOVERINGAR:	Ca 1992 genomfördes fönsterbyte. 2000 byggdes balkonger ut samt glasades in. Samma år renoverades tvättstugor på Östra Farmvägen 46 C. Ca 2001 byttes vattenstammar i kök och badrum. Samma år renoverades samtliga badrum. 2004 genomfördes hydrofobering av fiberbetong på balkongernas framsida. 2005 målades samt renoverades trapphus. Samma år tätades husgrunden på huskropparna på Branteviksgatan 4 och 6 och en OVK-besiktning av ventilationen genomfördes med godkänt resultat.

2007 renoverades taket på Östra Farmvägen 42 C-D.
2008 punktrenoverades taket på Branteviksgatan 6.
2011 renoverades tvättstugorna.
2013 renoverades taket på de resterande husen.
2017 genomfördes relining av avloppsstammarna.
2019 dränerades delar av fastigheten där behov fanns.
2020 såg föreningen över dräneringen och åtgärder kommer tillsättas där det behövs. Även vissa avloppsledningar har filmats.
2021 utfördes en sanering och målning av källarförrådet och nya förråd blev uppsatta. Även ny belysning och skalskydd monterades upp vid Branteviksgatan 4. Samma år byttes vissa maskiner ut i tvättstugorna, parkeringsplatserna asfalterades och det blev ytterligare fyra platser. Dessutom utfördes en radonmätning.
2022-2023 byttes viss ytterbelysning.
2023 utfördes OVK.
2024 genomfördes byte av armaturer i trapphus och källare. Samma år installerades elmätare för införing av gemensam el (IMD) samt installerades laddstolpar.
2025 installerades trefas till spis i samtliga lägenheter.
Föreningen planerar att foga om fasaden och renovera/byta fönster. Föreningen har förhoppningar att komma igång med projektet till maj 2026. Inga vidare beslut är tagna i dagsläget.
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 42 parkeringsplatser på Branteviksgatan och Östra Farmvägen som kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och bredband via Ownit.

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