LORENSBORG

VENDELSFRIDSGATAN 4A





LORENSBORG

Familjefavorit med härliga sällskapsytor och solig balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Våning två
Genomgående planlösning
Balkong
Ljus & modern interiör

VÄLKOMMEN TILL VENDELSFRIDSGATAN 4A

Välkommen till Vendelsfridsgatan 4A och denna ljusa och välplanerade fyrarummare med generösa sällskapsytor, tre sovrum och en härlig balkong. Här erbjuds en genomtänkt planlösning med gott om plats för såväl familjeliv som sociala stunder, samtidigt som stora fönsterpartier skapar ett fint ljusflöde och en luftig känsla. Det rymliga vardagsrummet blir hemmets naturliga samlingspunkt med plats för både soffgrupp och matbord. Härifrån når vi den trivsamma balkongen med utsikt över grönskande omgivningar - en uppskattad förlängning av hemmet under årets varmare dagar. Vidare väntar ett ljust och modernt kök med stilrena vita luckor, generösa arbetsytor och praktisk köksö. Den öppna utformningen mot matplatsen skapar en social och inbjudande miljö för såväl vardagsmiddagar som trevliga kvällar med vänner. Bostaden erbjuder dessutom tre sovrum, helkaklat badrum och goda förvaringsmöjligheter. Här bor vi i ett lugnt och trivsamt område med närhet till grönska, skolor, matbutiker, kommunikationer och Malmö Stadion.
Varmt välkomna!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Silva Curraj

070-865 09 28
silva.curraj@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Vendelsfridsgatan 4A, 217 64 Malmö
STORLEK:	81,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 619 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har ett gemensamt elavtal, medlemmen debiteras månadsvis med tre månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 680 kr/år (el: 3 120 kr/år, försäkring: 1 560 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	44
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4553 %, andel av årsavgift 0,4553 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsföreningens lån som indirekt belastar bostaden. 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 2026-10-01. 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:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Stenmården i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Charlotta Lindroos








hakuna
matata












Bretagne
EST 1983



RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljust laminatgolv och ljusa väggar.
Förvaringsmöjligheter i Skjutdörrsgarderob.

KÖK
Ljust laminatgolv och beige väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan mörk bänkskiva i sten. Köket är utrustat med inbyggd kyl/frys, spishäll, kolfilterfläkt, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt inbyggd diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och väggar i offwhite. Utgång till balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och beige väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och väggar i offwhite.
Förvaringsmöjligheter i Skjutdörrsgarderob.

SOVRUM
Parkettgolv och väggar i offwhite samt fondvägg med skogstapet.

BADRUM
Högblank klinker i kornblå nyans och vitt kakel med inslag av dekormosaik. Badrummet är utrustat med WC, spegelskåp, handfat med kommod, handdukstork och dusch.

RENOVERINGAR
2024 konstruktion av köksö med tillhörande förvaring.
2024 Installation av handdukstork.
2025 uppdatering av köksinredning.
2025 målning av väggar och tak i vardagsrum, hall samt två sovrum.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett förråd på markplan samt en matkällare på markplan.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Stenmården i Malmö
BYGGÅR:	1958
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	235
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-04-24
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	132 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Stenmården i Malmö köpte husen 1959. Omförhandling av tomträttsavgälden sker 2029-12-21. Till föreningen hör adresserna Stadiongatan 49 A-B, 51 A-B, 53 A-B och Vendelsfridsgatan 2 A-B, 4 A-F. 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. Föreningen har för avsikt att höja avgifterna något årligen för att undvika stora höjningar. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Föreningens tre tvättstugor är belägna på entréplan och är utrustade med vardera två tvättmaskiner och en torktumlare. Därtill finns ett torkrum, torkskåp och ett mangelrum. Det finns även cykelrum. Föreningen har en underbar innergård med gott om grönområden, grillplatser och lekplatser. Till varje lägenhet finns matförråd.
RENOVERINGAR:	Ca 1985 byggdes nya balkonger till höghusen och fönster byttes. 1995 byttes taket på höghusen. 2003-2004 totalrenoverades tvättstugorna och det installerades nya tvättmaskiner. 2005 byttes samtliga V/A-stammar i kök och badrum, dessutom totalrenoverades alla badrum. Samma år byttes proppskåp och jordfelsbrytare i lägenheterna och balkongerna på låghusen renoverades. 2009 byttes taket på låghusen och nya stengångar gjordes på gården. 2011 renoverades taket på underjordsgaraget 2012 renoverades underjordsgaraget. 2015 fogade föreningen om flera fasader. 2017 installerades gemensam el och utemiljöerna började ses över. Samma år byttes värmecentralen på Stadiongatan 49.

2018 byttes värmecentralen på Stadiongatan 53.
2019 genomfördes upprustning av tvättstugorna/torkrummen med nya maskiner, fasaderna omfogades på låghusen och resterande delar på höghusen.
2020 servades takfläktarna och två värmecentraler byttes ut.
2020/2021 genomfördes en fastighetsbesiktning.
2021 installerades laddstolpar för 4 elbilar i garaget.
2022 genomfördes OVK rensning.
2022 byggdes miljöhus
2024 utfördes hissrenovering, relining (rörinfodring) av spillvattenledningar och brunnar samt ett värmeprojekt som inkluderade utbyte av alla radiatorer och ventiler samt ny injustering av hela värmesystemet.
2025 genomfördes OVK, byte ventilationssystem i underjordsgaraget.
Kommande:
2027/28 - Dra om elmatningen till 3-fas till alla lägenheter, underhållsspolning.
2029/30 - Byte fönster och fönsterdörrar.
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.

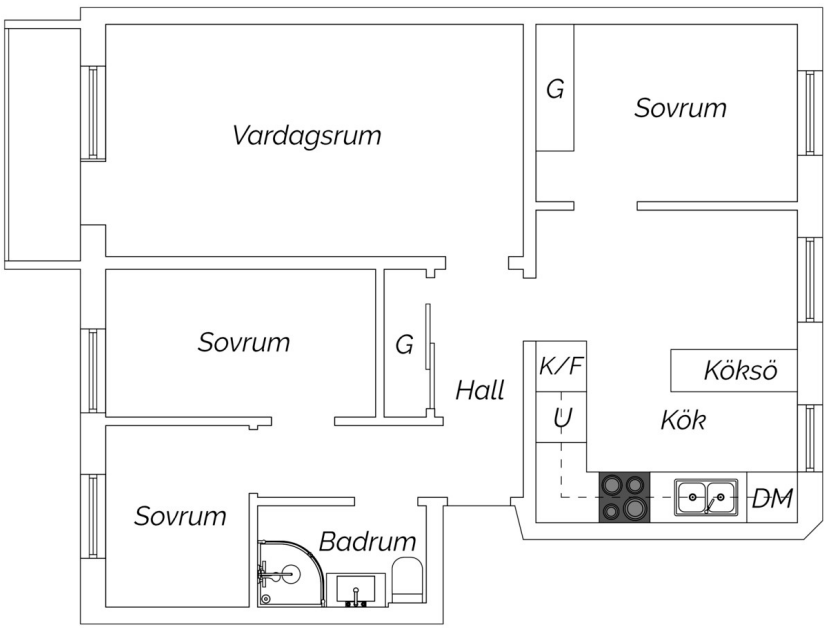
PARKERING:

I föreningen finns sammanlagt 218 parkeringsplatser. 63 parkeringsplatser är belägna innanför grindarna, 32 parkeringsplatser på Stadiongatan, 16 parkeringsplatser på Vendelfridsgatan, 45 parkeringsplatser i markgarage och 62 garageplatser. Parkeringsplats innanför grindarna kan hyras till en kostnad om 150 kr/månad, parkeringsplats på gata kan hyras till en kostnad om 100 kr/månad, parkeringsplats i markgarage kan hyras till en kostnad om 375 kr/månad, parkeringsplats i underjordiskt garage kan hyras till en kostnad om 300 kr/månad. Laddplatser finns i det underjordiska garaget, all debitering av el sköts av Eon. Föreningen har även cykelplats inomhus som kan hyras till en kostnad om 20 kr/månad, mopedplats som kan hyras till en kostnad om 50 kr/månad och MC-plats i garage som kan höras till en kostnad om 125 kr/månad. 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 Tele2 och fiberoptiskt 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