

SALONGSGATAN 34

VÄSTRA HAMNEN



Erik Olsson



VÄSTRA HAMNEN

Perfekt planerad
penthousevåning i
Västra Hamnen
med dubbla
takterrasser &
härlig utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Terrasser i öster & väster
Smakfullt renoverad 2022
Social planlösning

VÄLKOMMEN TILL SALONGSGATAN 34

Upptäck denna stilsäkert renoverade och välplanerade penthousevåning med två soliga terrasser! Tillsammans bjuder de på ca 47 kvm utemiljö som är som gjord för att bjuda in till middagar med vänner eller ta en kopp kaffe medan du njuter av utsikten över hustak, trädgårdar och Turning Torso. Invändigt väntar en öppen planlösning som skapar en ljus och luftig atmosfär, förstärkt av stora fönster som släpper in dagsljuset från två väderstreck. Från vardagsrummet, där en mysig öppen gasolspis bidrar till extra hemtrevnad, har du direkt access till båda terrasserna. Det stilrena köket går i en trendig grågrön nyans och är både funktionellt och estetiskt tilltalande. Genomgående ljusa parkettgolv och sobert målade väggar ger en rogivande känsla i hela lägenheten. Sovrummet är en fridfull oas med platsbyggda garderober och självklart har du även egna tvättmöjligheter för maximal bekvämlighet. Föreningen är trivsamt och familjärt med en fin innergård och ett stort garage under huset med laddplatser. Här bor du i ett underbart område, på en lugn gata utan genomfartstrafik, med endast någon minuts promenad till badplats och grönområde. Missa inte denna unika chans!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson

073-385 42 96
emma.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Salongsgatan 34, 211 16 Malmö
STORLEK:	62 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÄTTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 927 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer obligatoriska tillägg om 200 kr/månad för kabel-TV och bredband samt 312 kr/månad för el (fast kostnad).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 640 kr/år (försäkring: 2 640 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	321
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,56 %, andel av årsavgift 3,9 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 001 508 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 inte pantsatt
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Boken 1 i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Kristina Kristell
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





HALL

Vitoljad askparkett och varmgrå väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Vitoljad askparkett och varmgrå väggar. Köksinredning från Kvik med grågröna luckor, vitt kakel och bänkskiva i mörkt trä. Utrustat med integrerad kyl/frys, spishåll, ugn, fläkt, integrerad diskmaskin, inbyggd vinkyl, kombinerad tvättmaskin/torktumlare bakom kökslucka samt köksö med förvaring. Köket renoverades 2022. Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns plats för ett större matbord.

VARDAGSRUM

Vitoljad askparkett och varmgrå väggar. Plats för soffgrupp och matbord. Gasolspis. Utgång till terrasserna.

SOVRUM

Vitoljad askparkett och beige väggar. Plats för dubbelsäng. Förvaring i fyra platsbyggda garderober. Skjutdörr till terrass.

BADRUM

Beige granitkeramik på golv och väggar. Utrustat med takdusch, duschvägg i klarglas, vägghängd wc, handfat med brunsvart kommod, spegelskåp och två handdukstorkar. Fönster. Golvvärme och dimbara spotlights i tak. Badrummet renoverades 2022.

TERRASSER

Terrass i västerläge med öppen spis samt terrass i österläge om sammanlagt ca 47 kvm (enligt säljarens information).

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2022 renoverades kök och badrum samt målades lägenheten om.









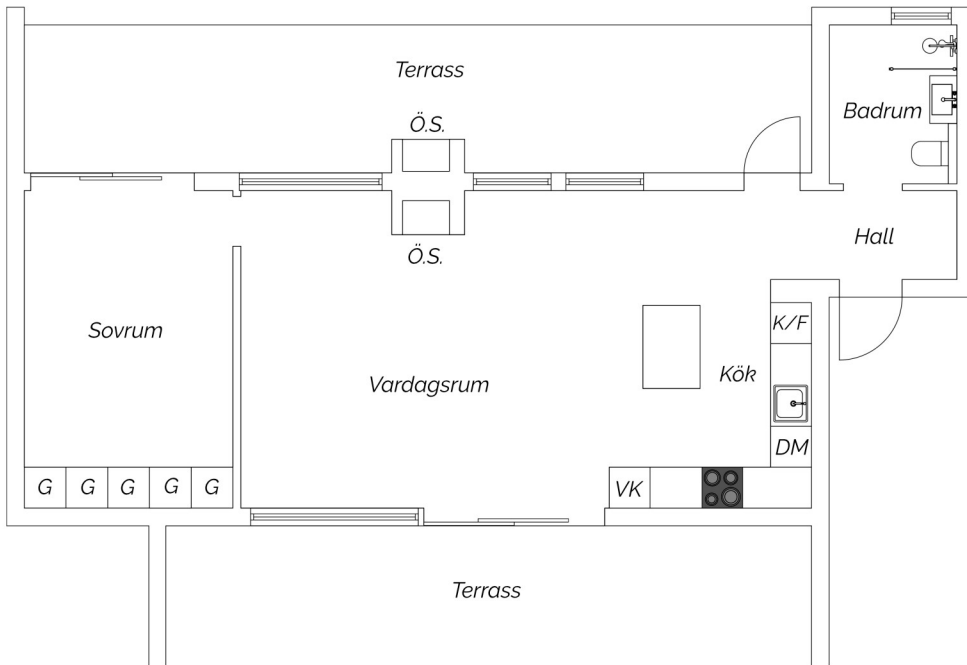




SALONGSGATAN 34

FÖRENING:	Brf Boken 1 i Malmö
BYGGÅR:	2006
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	19
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-01-26
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	86 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Boken 1 i Malmö köpte fastigheten 2007. Till föreningen hör adresserna Salongsgatan 32 A-E, 34 och 36 A-E.</p> <p>Föreningen har beslutat att höja avgiften med 2% från 1 januari 2025.</p> <p>Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning, ingen gemensam tvättstuga finns.</p> <p>I föreningen finns en härlig innergård med trevliga grönytor. Vid nedfarten till garaget finns ett cykelrum vilket i första hand disponeras till de medlemmar som använder cykel dagligen. Det finns även ett cykelrum i garaget som är fritt att nyttja.</p> <p>Föreningen anordnar 1-2 gemensamma städdagar per år.</p> <p>Föreningen är medlem i Ribberstads Samfällighetsförening.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2010 renoverades innergården.</p> <p>2011-2012 bytte föreningen tätskiktet mellan innergården och garaget som ligger under gården.</p> <p>2016 utfördes efterarbete till tätningen av garagetaket. Detta skedde vid berörda uteplatser. Injustering av ventilationssystemet genomfördes.</p> <p>2017 byttes uppvärmningssystem från värmepumpar till fjärrvärme samt åtgärdes avrinning och tätning av skarvar för uteplatserna till radhusen.</p> <p>2019 installerades 7 laddstolpar med totalt 14 laddstationer.</p> <p>2023 underhållsspolades avloppsstammarna och mindre sprickor i den putsade fasaden lagades.</p> <p>2024 har ventilationsrör åtgärdats för att få godkänd OVK.</p> <p>Föreningen planerar att byta ut fibercementskivor och krönplåtar på takterrasser. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.</p>
PARKERING:	Föreningen har ett garage med 51 platser som kan hyras till en kostnad om 823 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt finns avgiftsbelagd parkering i området.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband 1000/1000 Mbit/s via Tele2. Avtalet för kabel-TV är uppsagt och upphör under hösten 2024.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering
få 500 kr på
Nordic Nest
Group

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 (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. Uppfylles 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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, 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 kunna 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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 mäklarfirmatag 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