CITY

ÖSTERGATAN 28



Erik Olsson



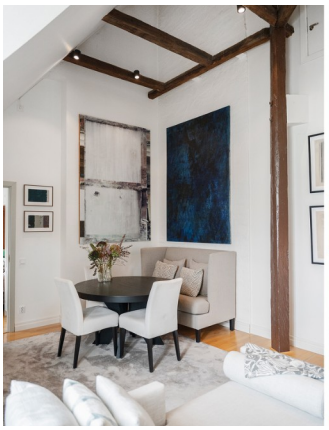
CITY

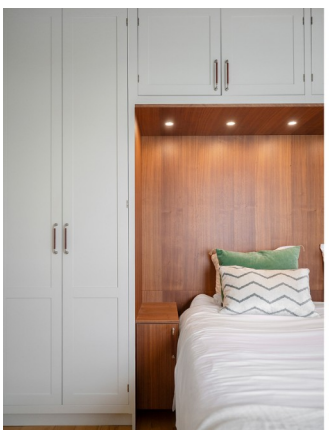
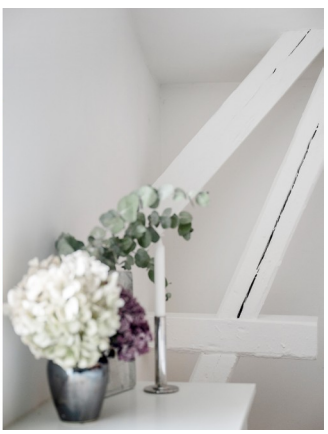
Exklusiv vindsvåning i anrika Trekungahuset!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Välkänd fastighet i Malmö anno 1906
Solid bostadsrättsförening
Vindslägenhet
6m takhöjd

VÄLKOMMEN TILL ÖSTERGATAN 28

I hjärtat av Malmö, i det anrika Wienska palatset, erbjuds ett boende med en alldeles särskild karaktär. Här möter historisk elegans modern komfort i en vindsvåning där arkitektur, material och personliga detaljer samspelar på ett sätt som gör intryck. Fastigheten bär på en rik historia, inte minst genom mötet mellan de tre nordiska kungarna 1914, och högst upp i huset väntar ett hem med en lika unik som tidlös känsla.

På 76 kvm breder en genomgående tvåa ut sig under takbjälkarna, där den generösa takhöjden om upp till sex meter skapar en imponerande rymd. De vackra trägolven, de synliga bjälkarna och de öppna takytorna ger bostaden en arkitektonisk särprägel, medan utsikten över Malmös takåsar förstärker känslan av att befinna sig ovanför stadens puls. Här förenas vindsvåningens internationella charm med urban elegans och en påtaglig känsla av avskildhet.

Bostaden är genomgående renoverad med en tydlig känsla för kvalitet, där noggrant utvalda material och omsorgsfullt utformade detaljer samspelar med vindsvåningens unika arkitektur.



Annika *Lawitz*

Ansvarig mäklare

072-888 37 08

BOSTADEN

ADRESS:	Östergatan 28, 211 22 Malmö
STORLEK:	76 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	6 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 477 kr/mån inkl. värme, VA och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 149 kr/månad tillkommer för bredband, tv och telefoni. Individuell mätning av lägenheternas elförbrukning (faktisk självkostnad faktureras).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 591 kr/år (el: 3 052 kr/år, försäkring: 1 539 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 personer ligger el (3052kr/år) och försäkring (1 539kr/år). Säljarna har detta som en övernattningsbostad därav kan elkostnaden vara högre vid ett heltidsboende. El faktureras efter faktisk förbrukning, kvartalsvis för föregående kvartal. Driftkostnaden är individuell och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	226-1-3650
LÄGENHETSNR SKV:	1502
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,8893 %, andel av årsavgift 2,4334 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	350 887 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:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Trekungahuset
NUVARANDE ÄGARE:	Holly Williams, John Williams
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



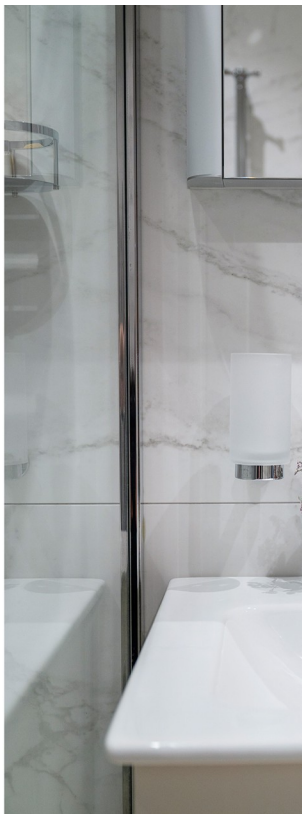


ÖSTERGATAN 28












BASQUIA









RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med säkerhetsdörr och platsbyggd förvaring från Kvänum, komplett med en praktisk sittbänk. Ljusa väggar och vackert parkettgolv skapar en ljus och harmonisk känsla.

ARBETSRUM/KLÄDKAMMARE
Bakom en elegant spegeldörr i hallen döljer sig ett extra rum som idag används som arbetsrum. Här finns en platsbyggd bänkskiva som skapar en praktisk arbetsyta samt ett värdeskåp som ingår och lämnas kvar. Ljusa väggar och parkettgolv bidrar till en ljus och trivsam känsla.

VARDAGSRUM
Imponerande vardagsrum med ca 6 m högt upp i nock med vackra träbjälkar med belysning. Stort fönster ut mot Malmös vatten och takåsar. Här kan man se vackra historiska byggnader och turning torso. Ljusa väggar och samma flödande parkettgolv som i hall. Plats för både soffgrupp och matplats om det så önskas.

SOVRUM
Rogivande sovrum med ett vackert fönsterparti, synliga träbjälkar och parkettgolv som skapar en varm och harmonisk atmosfär. De platsbyggda garderoberna och lådorna från Kvänum erbjuder generöst med klädförvaring och ramar elegant in sängen. Den integrerade belysningen framhäver den skräddarsydda inredningen och bidrar till en ombonad känsla.

BADRUM
Stilrent, helkaklat badrum renoverat 2019 av Kvänum med smakfulla material- och interiörval. Det sobra kaklet och klinkergolvet från Byggfabriken harmonierar fint med bostadens övriga inredning från Kvänum. Här finns en dusch med elegant glasvägg, spegelskåp med förvaring, kommod och WC. Förvaringsskåp från Kvänum bidrar med både funktion och estetik. Badrummet är dessutom utrustat med tvättmaskin och torktumlare från Miele, installerade 2026.

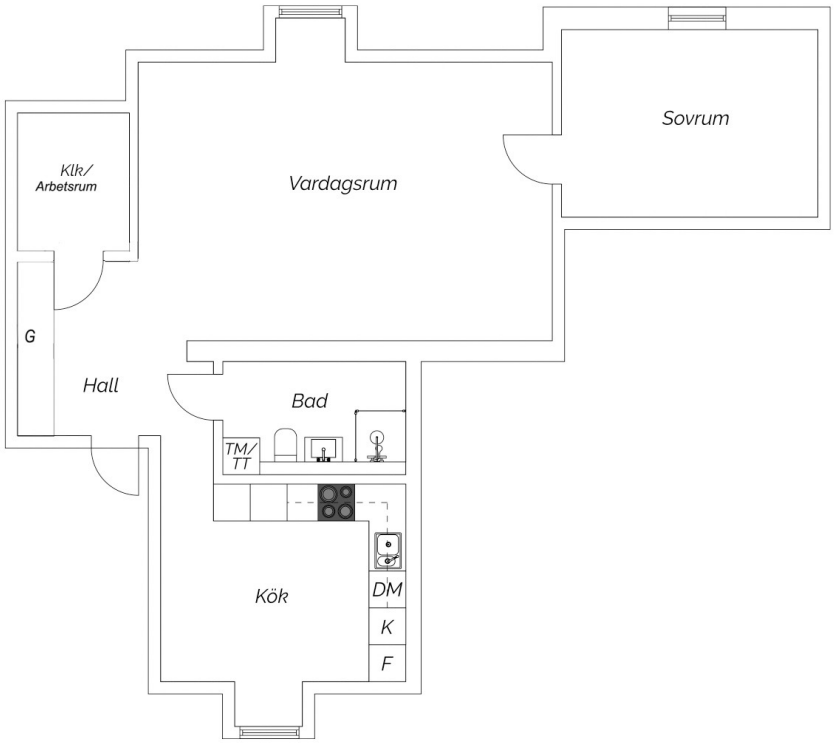
KÖK
Smakfullt L-format kök med vit skåpsinredning som kombineras elegant med en bänkskiva i granit och ett dekorativt stänkskydd med tapet från Cole & Son, skyddad bakom glas. Köket erbjuder generösa arbetsytor och gott om förvaring. Utrustningen består av varmluftsugn, spishäll, kolfilterfläkt, kyl och frys samt diskmaskin från Miele. Ett fönster med utsikt mot innergården bidrar med fint ljusinsläpp, och här finns även plats för en matgrupp. Det mörkare parkettgolvet och den vackra fondväggen i matchande tapet skapar en ombonad och stilfull helhet.

ÖVRIGT
Förråd i källare.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Trekungahuset
BYGGÅR:	1904–1907 (arkitekt John Smedb
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX, F och självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	20
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-07
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	161 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Trekungahuset köpte fastigheten 2004. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Mäster Nilsgatan 1, Östergatan 26-28 och S:t Petrigången 1. Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. Gemensam cykelförvaring finns belägen i källaren. I föreningen finns en gemensam innergård, belägen en våning upp, försedd med sittmöbler och med tillgång till grill. Den 18 december 1914 hölls en middag i huset hos f.d. talmannen Carl Herslow för de tre nordiska konungarna; Gustaf V som bodde på residenset, Christian X som bodde hos familjen Herslow i huset, samt hans yngre bror Håkon VII som bodde hos familjen Kockum på Västergatan. Vid detta specifika tillfälle åkte nordens tre konungar hissen i Trekungahuset tillsammans. Det var efter denna unika stund som byggnaden fick sitt namn, och till minne av händelsen sitter idag en plakett uppsatt i hissen. 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 informationen.
RENOVERINGAR:	1995-96 byggdes vinden om till åtta lägenheter. 1995 drogs ny el i vindslägenheterna, fasaderna renoverades, nya fönster installerades i vindslägenheterna och resterande fönster målades. Samma år lades även taket om och trappuppgångarna renoverades. 2004 utfördes OVK-besiktning med godkänt resultat. 2008-2009 renoverades balkongerna mot Östergatan. 2008-2011 byttes vatten- och avloppsstammarna. 2012 sattes nya bullerreducerande fönster in och larm installerades i fastigheten. 2013/2014 sågs värmesystem och elsystem över. 2015 utfördes omläggning och plattsättning av Petrigången, elbesiktning av allmänna utrymmen genomfördes, cykelränna

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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