KIRSEBERG

VATTENVERKSVÄGEN 27F



Erik Olsson



KIRSEBERG

Charmig 1950-talspärla med solig balkong på mysiga Kirseberg

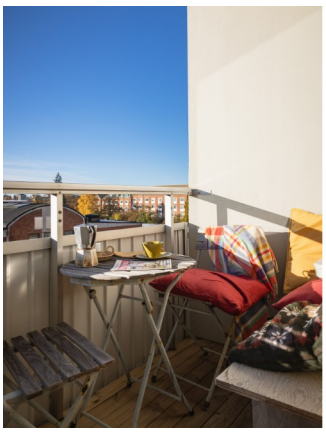
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Bevarad 50-talscharm
Platsbyggt originalkök
Balkong i skyddat söderläge
Grönskande utsikt

VÄLKOMMEN TILL VATTENVERKSVÄGEN 27F

På tredje våningen i välskötta Brf Skölden, med hiss från markplan, väntar en trivsam tvårummare där 50-talets formspråk och gedigna materialval fortfarande gör sig påminda. Här finns en tidstypisk charm i de bevarade parkettgolven och det platsbyggda originalköket, kvaliteter som tillsammans med fina proportioner och ett behagligt ljusinsläpp ger hemmet en alldeles egen karaktär.
Fönstren bjuder på en fin utsikt och från vardagsrummet kliver du ut på den soliga balkongen i söderläge - en skyddad plats utan störande insyn där det är lätt att slå sig ner med en kopp kaffe och följa årstidernas växlingar. En balkong att verkligen använda och uppskatta, från vårens första solstrålar till sensommarens ljumma kvällar.
Föreningen har under senare år satsat på både underhåll och trivsel, något som märks inte minst i de fina gårdsmiljöerna. Som boende finns tillgång till en gemensam föreningslokal samt möjlighet att hyra garage- eller parkeringsplats.
Kirseberg är en stadsdel med egen karaktär och småstadskänsla. Här finns gott om fina promenadstråk och närhet till både Beijers park och grönområdena vid Bulltofta.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emmeli Ryd

073-202 17 88
emmeli.ryd@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Vattenverksvägen 27F, 212 21 Malmö
STORLEK:	51,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 772 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 65 kr/månad tillkommer för administrativ elavgift. Föreningen har ett gemensamt elavtal med individuell mätning av hushållsel som debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	17
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8878 %, andel av årsavgift 0,8878 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	157 432 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 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:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Skölden i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Magnus Engvall





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning. Förvaring i tre platsbyggda garderober.

KÖK
Grått linoleumgolv och ljus mönstrad tapet. Vit platsbyggd köksinredning i original, grönt kakel och rostfri diskbänk. Utrustat med kyl/frys och spis med ugn. Matplats för ca 2-4 personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv i original och vita väggar med en mörkgrå fondvägg. Plats för soffa och matbord. Väggfasta bokhyllor. Pardörrar med glasinfattning mot hall. Utgång till balkong i söderläge.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar med en mönstrad fondtapet. Förvaring i en inbyggd garderob.

BADRUM
Ljust klinkergolv och halvkaklade vita väggar. Utrustat med inkaklat badkar, wc, handfat, spegel och spegelskåp.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd samt en matkällare.

RENOVERINGAR
2020: Ny kyl och spis samt nytt kakel och nytt golv i kök (tidigare ägare).


MAGASIN 3








DEA TRIER MØRCH
LOUISIANA











FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Skölden i Malmö
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	101
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-07
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	107 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Skölden i Malmö köpte fastigheten 1954. Föreningens lokaler upplåts med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Vattenverksvägen 27 A-G och Sperlingsgatan 10 A-B. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 4% från 1 januari 2027. 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. Det finns 4 tvättstugor i föreningen samt en underbar innergård med grillplatser. I källaren finns cykelförråd och det finns även en gemensam lokal för mindre fester eller sammankomster som medlemmarna kan hyra till en kostnad om 500 kr/dygn. Föreningen investerade 2013 i en ny modern värmeanläggning som värmer huset med både solpaneler och bergvärme. Det unika med anläggningen är dess förmåga att kombinera en rad olika energislag för bättre effekt. Med hjälp av ett avancerat styrsystem är det möjligt att kombinera geoenergi, solpaneler och fjärrvärme i värmepumparna, vilket har lett till att föreningen har sänkt sina energikostnader med ca 68%.
RENOVERINGAR:	1993 lades nya tappvattenledningar för varm- och kallvatten, hissar installerades och nya fönster sattes in samt säkerhetsdörrar. 1995 sattes ytterligare nya fönster in i fastigheten och tappvattenstammarna byttes ut. 1997 installerades ytterligare en hiss och trapphusen renoverades. 2003 lades taket om och södra fasaden fogades om. 2013/2014 installerades ny värmeanläggning med solpaneler och bergvärme för att minska uppvärmningskostnaderna.

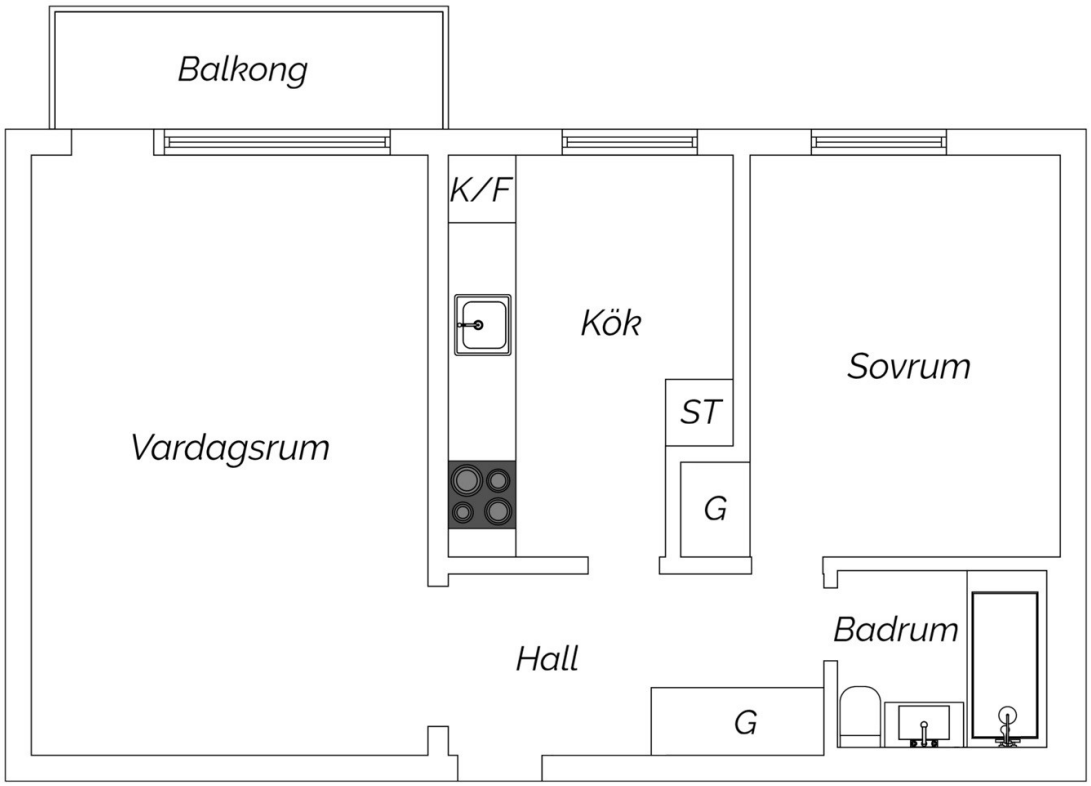
Samma år relinades avloppsstammarna.
2015 renoverades balkonger och fasader.
2016 byggdes dåvarande hyreslokal om till 4 st lägenheter.
2017 utförde målningsarbete och asfaltering.
2018 installerades ny fjärrvärmecentral, dräneringsarbete genomfördes och garaget renoverades. Samma år totalrenoverades tvättstuga samt torkrum 2 och 3.
2019-2020 gjordes en hyreslokal om till 3 st lägenheter.
2021 monterades solpaneler på taket och gemensam el med individuell mätning infördes. Samma år renoverades tvättstuga 1 och uppfräschning av gårdsmiljö utfördes.
2023 installerades passagesystem.
2024 fogades fasaden om (i etapper). Färdigställt en gammal lokal som har gjorts om till bostadsrätt.
2026 har OVK utförts, trapphusen har målats, solcellanläggningen har rengjorts och det har målats nya linjer och nummer på parkeringen.
Under 2027 planerar föreningen följande underhåll:
-Radiatorer, kontroll av ventiler och injustering.
-Stamspolning av samtliga lägenheter.
-Underhåll och renovering av mosaikvägg.
Inom 5 år planerar man bl a följande underhåll:
-Omfogning av resterande tegelfogar och skorstenar.
-Målning och byte av kakelväggar i våtrum.
-Målning av smidesräcken på gården.
-Byte av torkrumsutrustning.
-Byte av skärmplank.
-Byta ut de äldsta tvättmaskinerna och torktumlarna.
-Målning av balkongernas betongplatta på undersidan.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I föreningen finns 24 garageplatser för bil, 7 garageplatser för MC och 28 parkeringsplatser utomhus. Garageplats för bil kan hyras till en kostnad om 475 kr/månad, MC-plats 300 kr/månad och utomhusparkering 250 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit. Medlemmen betalar själv för bredbandet, 1000 Mbit/s kostar f n 99 kr/månad. Det finns även fiber indraget för Tele2 om man vill har deras bredband istället.

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.

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

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se