ÖSTRA FÖRSTADSGATAN 17G

SLUSSEN





SLUSSEN

Välplanerad tvårummare med balkong på populär cityadress!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Genomgående planlösning
Rymlig inglasad balkong
Enhetlig interiör
Modern & fräscht

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA FÖRSTADSGATAN 17G

Med ingång från grönskande innergård, välkomnas vi till denna trivsamma tvårummare som är belägen mot en lugn bakgata. Här avnjuts en väldisponerad planlösning med rymlig och inglasad balkong, som naturligt blir till ett extra rum under tidig vår till sen höst.
Kvadratmeterna är ytterst genomtänkta och skapar ett perfekt vardagsrum med plats för såväl matbord som mysig soffhörna. I köket möts vi av ett härligt ljusinsläpp, matplatsen är trivsamt placerad vid fönstret och det stora skafferiet är ett stort plus. Utsikt mot den grönskande innergården. Lägg därtill ett gårdsvänt sovrum, ett helkaklat badrum med egna tvättmöjligheter samt praktisk förvaringsmöjlighet i lägenhetens hall så kan vi ju inget annat än att trivas.
Här bor vi i en stabil och välskött förening med en väl omhändertagen och skyddad innergård med grönska, där vi finner vi härliga sällskapsytor, grillmöjligheter och lekplats. Föreningen har även hobbyrum och boulebanor. Området bjuder på mysiga promenadstråk, caféer och restauranger samt pulserande City med alla sorters nöjen strax intill. På bekvämt gång- och cykelavstånd når vi både Värnhems busscentral och Malmö C.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Östra Förstadsgatan 17G, 211 31 Malmö
STORLEK:	66 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 488 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning av hushållsel som debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med en månads eftersläpning.
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:	28
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,62875 %, andel av årsavgift 0,62875 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	376 647 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB Brf Skansen i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Sebastian Ljung
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Mörk klinker och parkettgolv samt vita väggar. Goda avhängningsmöjligheter och förvaring i garderob med skjutdörrar.

KÖK
Ljus klinker och parkettgolv samt vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan svart bänkskiva i sten. Köket är utrustat med kyl, frys, inbyggd varmluftsugn, induktionshäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Här finns även ett stort skafferi och städskåp.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Dimbar takbelysning. Utgång till inglasad balkong i östläge.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i inbyggd garderob med skjutdörrar.

BADRUM
Mörk klinker och beige kakel samt mörk kaklad fondvägg. Badrummet är inrett med WC, handfat med mörk kommod, spegel, väggskåp samt dusch med takdusch och vikbara duschväggar i glas. Här finns även tvättmaskin, torktumlare och infällda dimbara spotlights i tak.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande ett källarförråd.





















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Skansen i Malmö
BYGGÅR:	1989
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	147
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-14
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	85 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Skansen i Malmö köpte fastigheten 1989. Föreningens lokal upplåts med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Östra Förstadsgatan 17 A-H. 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. I föreningen finns en tvättstuga i varje trapphus, samtliga belägna i källaren och utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. Även cykelrum och barnvagnsrum finns i källaren i samtliga trapphus. Föreningen har en gemensam innergård med stora gräsytor och lummiga planteringar. Här finns grillplats, lekplats för barnen, cykelställ och även ett miljöhus.
RENOVERINGAR:	2005 målades vissa källarutrymmen och alla trädetaljer vid samtliga entréer byttes. 2007-2008 renoverades värmeanläggningen. 2010 sattes gungor och rutschkana upp på innergården och innergården rustades upp. 2012 spolade föreningen avloppsstammarna, garaget renoverades och avfallshanteringen med sortering på gården byggdes om. 2014 installerades nya porttelefoner och låssystem med tag. 2016 utfördes omfattande renovering av fasaden och undercentralen. Samma år byttes fjärrvärmeväxlaren. 2017 gjordes barnvagnsrummet i trapphus F om till en aktivitetslokal. Källargolven slipades och postboxar installerades. 2018 installerades säkerhetsdörrar.

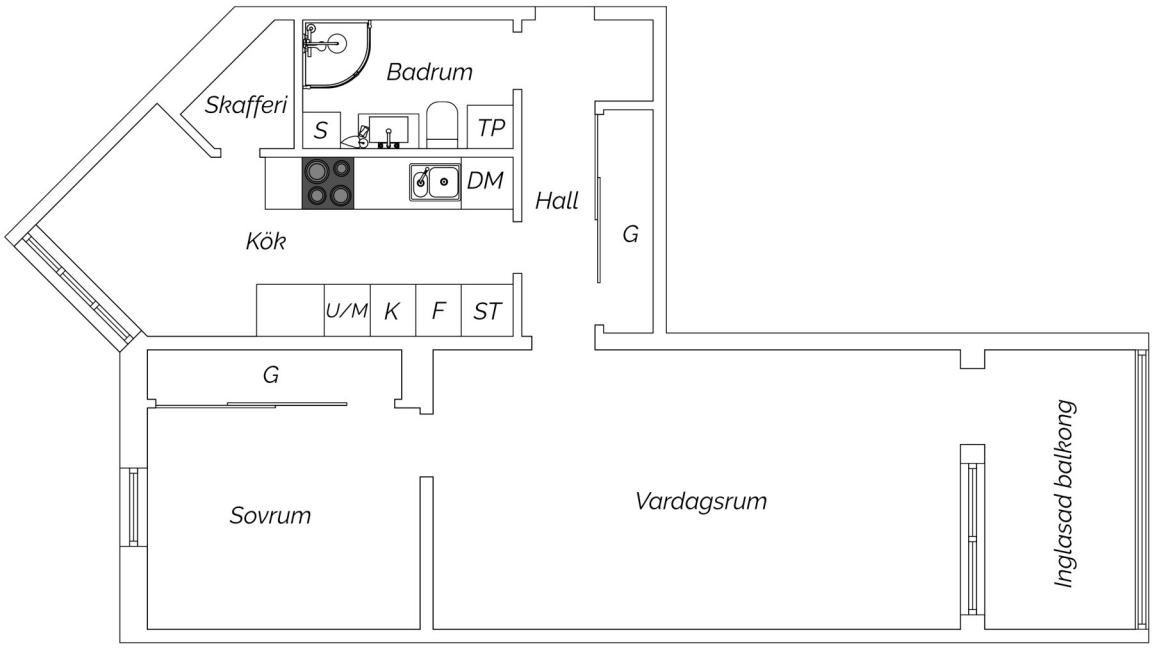
2019 renoverades hissarna samt målades trapphus och garage om.
2020 installerades solceller på taken.
2021 installerades laddstolpar för elbilar i garaget. Samma år sattes nya grindar in och OKV genomfördes.
2022 utfördes byte/lagning av vattenrör i vissa lägenheter på vån 4-6, uppdatering av värmesystemet genomfördes och innergården renoverades.
2024 gjordes ett omtag på lekplatsen, underhållsspolning utfördes i kök och badrum samt installerades nya elmätare i samtliga lägenheter för individuell mätning.
2025 renoverades "vallgravar" (husgrund).
I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING: I föreningen finns 72 garageplatser, varav 18 med laddstolpar och 9 MC-platser. Garageplats kan hyras till en kostnad om 750 kr/månad, plats med laddstolpe 950 kr/månad exkl. förbrukning och MC-plats 530 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband 1000/1000 Mbit/s via Bahnhof.

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



erikolsson.se/underhand

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