

KONSULTGATAN 30

SÖDERTORP



Erik Olsson



SÖDERTORP

Trivsam hörntvåa med fri vy & västerbalkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad västerbalkong
Fri vy
Insynsskyddat
Slipade originalgolv

VÄLKOMMEN TILL KONSULTGATAN 30

Vi tar hissen från markplan upp till fjärde våningen och välkomnas av denna välplanerade hörntvåa på grönskande läge. Här möts vi av de ljusa ytskikten som på ett vackert sätt samspelar med de tilltagna fönsterpartierna och som skapar en alltigenom inbjudande atmosfär. Vardagsrummet är luftigt med plats för både soffgrupp samt matgrupp och härifrån når vi också den generösa inglasade balkongen i härligt västerläge. Tack vare inglasningen blir balkongen som ett extra rum under stora delar av året och här avnjuts gärna mysiga kvällar med nära och kära samtidigt som vi njuter av den fantastiska utsikten över lummig gård och de pittoreska stugorna på Ärtholmens sommarstad. Oavsett från vilket rum vi blickar ut från är utsikten luftig samt fri och frihetskänslan är total. Köket är fullt utrustat med matplats, vi har fina golv i original och förvaring tar klädkammaren och garderoberna hand om. Området ligger strategiskt till vilket gör det lätt att ta sig överallt, särskilt nära är det till Hyllie med sitt breda utbud av shopping, nöjen och restauranger. Härifrån tar man även snabbt tåget över till Danmark och för den bilburne nås ringvägarna smidigt för vidare färd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Konsultgatan 30, 21569 MALMÖ
STORLEK:	63 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 096 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Föreningen har ett gemensamt elavtal. Medlemmen debiteras månadsvis en schablonkostnad baserad på föregående års förbrukning. I november varje år görs en avläsning och avräkning utefter faktisk förbrukning och schablonkostnaden justeras därefter till nästkommande år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 073 kr/år (el: 1 500 kr/år, försäkring: 1 573 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	256
LÄGENHETSNR SKV:	1304
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1871 %, andel av årsavgift 0,1871 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	ca 209 318 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:	4 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Södertorp i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Kent Johansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Mörkgrå klinker och ljusa väggar. Linneskåp, städskåp och garderob.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i original och vita väggar. Utgång till inglasad balkong i väster.

KÖK

Ljus klinker och vita väggar. Köksinredning i bok och original i teak samt ljust kakel ovan arbetsbänk i laminat, vid originalinredningen är det arbetsbänk i sten. Kyl/frys, keramisk spishäll, fläkt, diskmaskin och inbyggd ugn samt mikrovågsugn.

SOVRUM

Parkettgolv i original och vita väggar samt mönstrad tapet. Klädkammare.

BADRUM

Beige våtrumsmatta och våtrumstapet. WC, handfat, spegelskåp och dusch.

RENOVERINGAR

2014 byttes golv i hall och kök. Även golvet i sovrummet samt vardagsrummet är slipat.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Säljaren upplyser om att det finns dålig fjäder i diskmaskinsluckan och en sektion ljusramp i kök lyser ej. Hatthylla ingår i köpet.



FÖRENING:	HSB:s Brf Södertorp i Malmö
BYGGÅR:	1972
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	486
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-31
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Södertorp i Malmö köpte husen i samband med byggnationen 1972. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2032-12-31. Till föreningen hör adresserna Konsultgatan 2-30 och 5-37. Föreningen planerar att höja avgiften med ca 5 % årligen 2026-2029. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. 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. Gemensamma tvättstugor finns belägna i källaren i varje hus. Föreningen har ett motionsrum som kan nyttjas till en kostnad om ca 400 kr/år och ett biljardrum samt dartrum för medlemmar att nyttja kostnadsfritt. För middagssammankomster under fredagar och lördagar finns det möjlighet att hyra Café Söder till en kostnad om ca 1 200 kr/tillfälle för fredag och lördag samt ca 800 kr/tillfälle för söndag-torsdag. I föreningen finns en stor och välskött innergård med mycket grönska och planteringar. På innergården finns lekplats, sittplatser, grillmöjligheter och cykelställ samt boulebanor. Cykelförråd och barnvagnsrum finns på källarplan.
RENOVERINGAR:	1995-1997 lades papp om på taket. 2002 installerades nya torktumlare. 2003 byttes fönstrens tätningsslistor. 2005 byttes el-central och jordfelsbrytare i lägenheterna. Samma år renoverades fasaden, el drogs ut till balkongerna som dessutom byggdes ut och glasades in. Plåt på södergavlar togs bort och en tilläggsisolering gjordes. 2011 byttes fönstren ut. 2013 gjordes en ombyggnad och utrustningen i undercentraler byttes ut. 2014 byttes dräneringsbrunnar, vattenlås och garagetak. Dessutom rensades imkanaler och frånluftskanaler i badrum.

2015 utfördes byte av ventilationsaggregat.

2016 renoverades hissarna. Takbeläggningen på höghusen och takluckorna byttes.

2017 utfördes stadgeenlig besiktning och all ventilation renoverades.

2020 rustades samtliga lekplatser upp, upprustning av uteplatser, utfört OVK-besiktning och bytt garageportar.

2021 genomfördes upprustning av källarförråd och maskinerna i tvättstugorna samt lagning av garagetak ovan mark. Dessutom utfördes relining av avloppsstammar, byte av flera dagvattenledningar samt byte av stammar i källare. Även avloppsledningar i kök, badrum och tvättstugor spolades.

2024 renoverades tak- och fasad, miljöhus byggdes, ventilationen tätades på höghustaken, ventilationsanläggningen sågs över, VVC och vattenledning på Konsultgatan 22 byttes, tvättmaskiner på Konsultgatan 11-19 byttes och gymmet renoverades.

2025 planerar föreningen att renovera avloppsledningar i källare och bottenplatta.

2026 planerar föreningen att renovera garagebjälklagen och dränera längs huskropparna.

2028 planerar föreningen att byta tappvattenledningar.

I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

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.

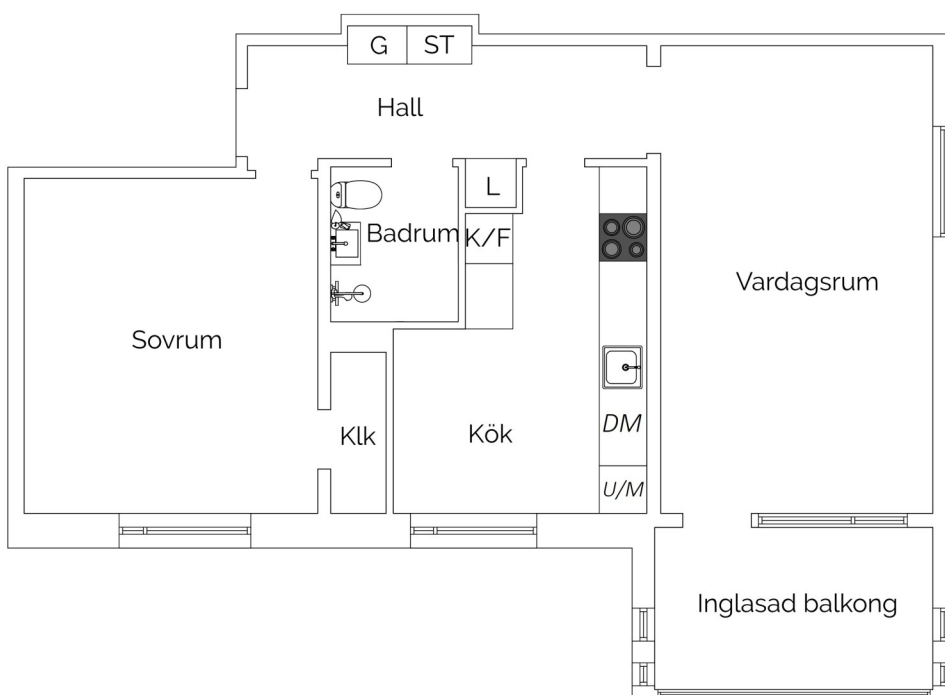
PARKERING:

I föreningen finns 48 garageplatser ovan mark, 276 garageplatser under mark och 83 parkeringsplatser. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 450 kr/månad, parkeringsplats under mark 300 kr/månad och parkeringsplats utomhus kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder fri parkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Sydantenn. Medlemmen tecknar själv bredbandsabonnemang med Sydantenn till en kostnad om ca 56 kr/månad för 300 Mbit/s. Det finns även möjlighet att uppgradera till 1000 Mbit/s.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se