

ÖSTERVÄRN

LUNDAVÄGEN 1



Enik Olsson



ÖSTERVÄRN

Stilrent renoverad 3:a i pampig fastighet

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoverad 2023-2024
Social planlösning
Stilren interiör
Genomgående ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL LUNDAVÄGEN 1

I ståtliga Wårnhemspalatset välkomnas vi upp till andra våningen och denna stilrent renoverade trerummare. Här väntar en härligt öppen planlösning som tillsammans med generös takhöjd, genomgående ljusinsläpp och burspråk ger en alltigenom luftig atmosfär. Interiören är enhetlig och fräsch med nylagt parkettgolv och vitmålade väggar i samtliga rum, så här är det bara att flytta rakt in. Vardagsrummet har gott om plats för såväl soffgrupp som middagsbord vilket gör det lätt att umgås med vänner och familj. Det större sovrummet rymmer en dubbelsäng medan det mindre blir perfekt som barnrum eller hemmakontor, och därtill ges ett nyrenoverat badrum med lyxig marmorkänsla. Det fantastiska huset som går under namnet Wårnhemspalatset byggdes 1911 och ritades av den kände arkitekten August Stoltz. Här bor du med Wårnhems härliga myller utanför porten och närhet till matbutiker, caféer och utmärkta pendlingsmöjligheter som tar dig till Malmö C på fem minuter och till Lund på tjugo. Varmt välkommen hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson Bergh

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

Erik Olsson



ADRESS:	Lundavägen 1, 212 18 Malmö
STORLEK:	76 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök enligt nuvarande disponering. 2 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 222 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 75 kr/månad för kabel-TV och 105 kr/månad för fiberoptiskt bredband. Föreningen har individuell mätning av varmvatten och medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning med en månads eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 760 kr/år (försäkring: 2 760 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	10201
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,21056 %, andel av årsavgift 2,05827 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	503 790 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 ej pantsatt.
VÅNING:	2 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Värnhem 1
NUVARANDE ÄGARE:	Ezan Razison
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning med vita luckor, ljust marmorerat kakel och bänkskiva i grå laminat (Virrvarr). Utrustat med kyl/frys, spishäll, fläkt, ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Infällda spotlights i tak. Plats för matbord.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Burspråk och takstuckatur. Infällda spotlights i tak.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar.

BADRUM

Grå och vit marmorerad klinker på golv och väggar. Utrustat med takdusch, vikbar duschvägg, wc, handfat med vit kommod, spegelskåp och högskåp. Infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023-2024 renoverades lägenheten med nytt badrum, nytt golv och nya köksskåp samt målning av hela lägenheten.

ÖVRIGT

Garderob ingår ej i köpet.













FÖRENING:	Brf Värnhem 1
BYGGÅR:	1911
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	45
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-31
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	168 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Värnhem 1 köpte fastigheten 2007. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Lundavägen 1, Sallerupsvägen 2 och Östervärnsgatan 2 A-B. I föreningen finns en gemensam tvättstuga med ingång från gården som är utrustad med 3 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 1 torkskåp. Cykelrum finns i källaren. Föreningen har en trevlig innergård med tillgång till gemensamma utemöbler och grill. Föreningen anordnar några gemensamma städdagar årligen. RENOVERINGAR: 1985 utfördes en omputsning av fasaden, balkongerna renoverades och en ny hiss installerades på Lundavägen och Östervärnsgatan 2 B. 1985-1986 utfördes ett elstambyte och rörstambyte. 2007 renoverades tvättstugan, två nya dagvatten pumpar installerades i källaren, soprummet renoverades och en spolning av avloppsstammarna utfördes. 2009 byttes kylaggregatet och en OVK-besiktning genomfördes. 2010 sotades ventilationskanalerna. 2011-2012 installerades fiberoptiskt bredband. 2012 byttes torktumlare i tvättstugan. 2012-2014 byttes plåttaket och målades samma år sattes nya hängrännor upp. 2013 installerades ett nytt torkskåp. 2014 installerades en ny tvättmaskin, delar av fasaden målades om, taket renoverades med takplåt och kupoler samt hängrännor sattes upp. 2016 spolades avloppsstammarna. 2017 genomfördes en OVK-besiktning. 2018 byttes entréportarna ut mot gatan. Samma år sattes nytt port-, lås- och tvättbokningssystem in. 2019 byttes portarna mot innergården och ett taggssystem

installerades till dessa.

2020 utfördes spolning av stammar i hela fastigheten, ny torktumlare och tvättmaskin installerades, inventering av tilluft och frånluft i samtliga lägenheter samt blåsning av ventilationskanaler.

2021 byttes värmesystemet.

2022 installerades ny ventilation i lokalerna.

2023 renoverades innergården, dränering genomfördes och miljöhus byggdes.

2024 gjordes en översyn av delar av ventilationen, stambyte genomfördes av vattenstammarna och individuell mätning av varmvatten infördes.

Pågående i föreningen är relining av avloppsstammar, arbetet beräknas vara klart till sommaren.

Framöver planerar föreningen att renovera fasaden. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

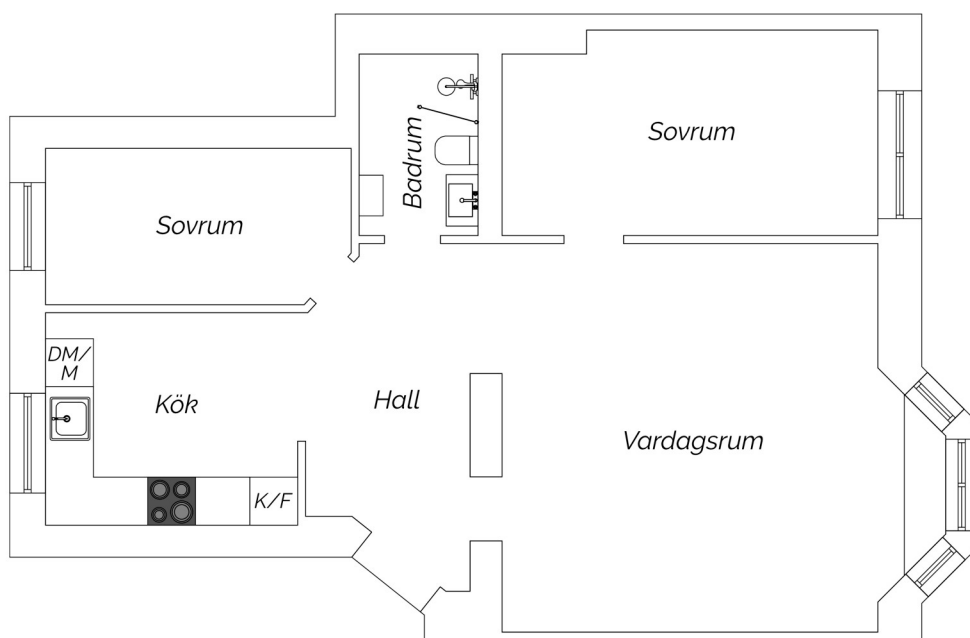
I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och fiberoptiskt bredband 150 Mbit/s via Ownit.

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



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (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. Uppfylls 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 frågar 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 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 mäklar-företag 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