

FÅGELBACKEN

EDWARD LINDAHLSGATAN 12B



Erik Olsson



FÅGELBACKEN

Hemtrevlig 2:a med balkong & låg avgift

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Attraktivt område
Balkong i österläge
Intelligande grönska
Yteffektiv planlösning

VÄLKOMMEN TILL EDWARD LINDAHLSGATAN 12B

På ypperligt läge i en av Malmös mest välskötta föreningar med närhet till både Pildammsparkens lummiga stråk och Malmös citypuls välkomnas vi nu av denna genomgående tvårummare med mysig balkong. Här möts vi av enhetlig interiör och sobra färgval som samspelar fint med välbevarad fiskbensparkett och ljusinsläpp från fönster i flera väderstreck. Den smart disponerade planlösningen innebär fina förutsättningar att möblera med såväl matbord som soffa i vardagsrummet - och vidare väntar ett smakfullt kök med goda arbetsytor. Lägg där till ett rofyllt sovrum, helkaklat badrum och praktiska förvaringsmöjligheter. Sommartid ställer vi även dörren på glänt till den mysiga balkongen och njuter av avkopplande stunder med blicken över den intilliggande grönskan. På Edward Lindahlsgratan 12b bor vi i etablerade Brf Rönneholm med faciliteter som gemensamma takterrasser och tillgång till bastu. På promenadavstånd finner vi dessutom allt vardagen kräver i form av matbutiker, fritidsaktiviteter, kommunikationer och service. Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Lexert

073-233 69 15
max.lexert@erikolsson.se

Erik Olsson



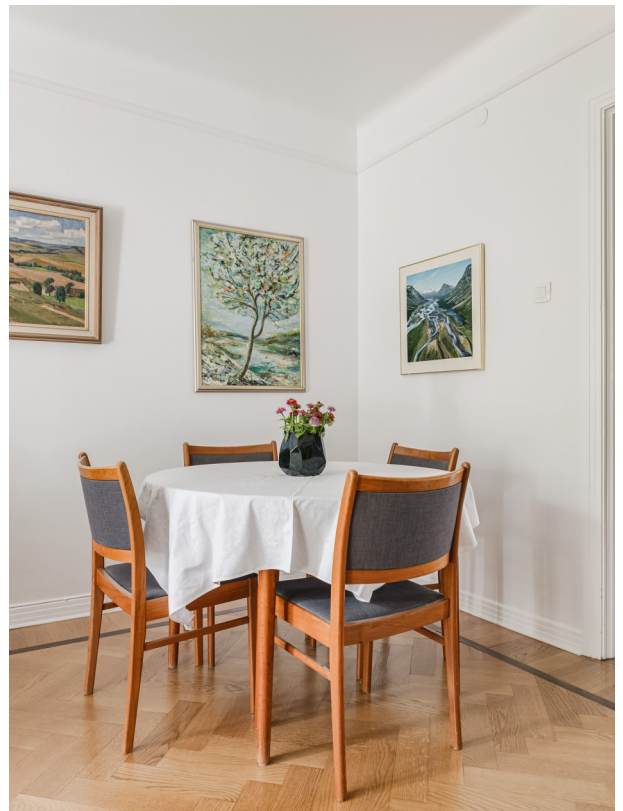
BOSTADEN

ADRESS:	Edward lindahls gatan 12B, 21742 Malmö
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 828 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud), fiberoptiskt bredband och elnätsavgift. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår hushållsel ca 4 000 kr/år och hemförsäkring ca 2 000 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade på nuvarande ägares förbrukning och kostnaderna kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	91
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,46 %, andel av årsavgift 0,46 %
BOSTADENS INDIREKTA	117 963 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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:	Nej
FÖRENING:	Brf Rönneholm
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



EDWARD LINDAHLSGATAN 12B











EDWARD LINDAHLSGATAN 12B



HALL

Fiskbensparkett, vit bröstpanel och mörkgröna väggar. Förvaring i inbyggda garderober med spegelskjutdörrar.

KÖK

Mörk klinker och vita väggar. Vit köksinredning och grått kakel ovan bänkskiva i trä. Köket är utrustat med kyl/frys, spis, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och vita väggar. Här finns en lamprosett samt utgång till balkongen i österläge.

SOVRUM

Fiskbensparkett och vita väggar. Här finns en lamprosett samt förvaring i garderober med spegeldörrar.

BADRUM

Mörk klinker och vitt kakel med mörka sektioner. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, handdukstork och dusch med vikbara glasdörrar.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över två förråd, ett på vinden och ett i källaren.

RENOVERINGAR

Nuvarande ägare har målat ytskikt.



FÖRENING:	Brf Rönneholm
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Bergvärme
ANTAL LÄGENHETER:	215
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-08-20
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Rönneholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 215 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 6 lokaler, varav 4 upplåts med hyresrätt. Till föreningen hör Edward Lindahls gatan 12 A-F och 14 A-C, Törnskärsgatan 2 A-D, Västra Rönneholmsvägen 53 A-C och 55 A-D, Fågelbacksgatan 8-10. Föreningen köpte fastigheten 1938 (äger marken). Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren med separat ingång och de flesta är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel samt ett torkrum. Det finns även hobbyrum och bastu som kan nyttjas kostnadsfritt. Cyklar kan parkeras i källaren, på innergården eller utanför porten där det finns cykelställ med bygellåshållare. Barnvagnsförvaring finns i källaren. I föreningen finns en trevlig och grönskande innergård med utemöbler och boulebana. I föreningen finns även flertalet gemensamma takterrasser som medlemmarna är fria att nyttja. Varje år anordnas gemensam vår- och höststädning av innergården med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	1990-2000 utfördes renovering av fasad, tak, fönster och balkonger. Under samma period byttes elstammarna i offentliga områden och tappvattenstammarna. 2002 renoverades tvättstugorna. 2003 installerades bredbandsnät. 2004 byggdes pannrummet om till bastu. 2007-2009 renoverades piskbalkongerna. 2009 målades lokaler och trapphustak. 2010 genomfördes en ombyggnad av gård och nytt kabel-TV-nät installerades. 2011 uppgraderades värmesystemet. 2015 sattes träpanel på miljöhus. 2016 tvättades balkongerna. 2017 infördes ett gemensamt elavtal i föreningen, vilket har sänkt den fasta elnätsavgiften. Samma år gjordes en OVK-besiktning

och avloppstammarna relinades.

2018 installerades bergvärme.

2019 fräschades gården upp och en boulebana uppfördes.

2020 Renovering av takterrasser och piskbalkonger samt inköp av utemöbler. Installation av en servicestation för cykel på gården.

2021 genomfördes omfogning av skorsten samt spolning och filmning av bottenavlopp.

2022-2023 byttes belysningen till LED med automatisk tändning, dränering av fastigheterna på Fågelbacksg. 8 och Västra Rönneholmsv. 53, renovering av källarnedgångar samt tillhörande räcken.

2024: Edward 12, det långa huset Västra Rönneholmsvägen 55 och Törnskärsgatan 2. Taket har blivit bytt till ny papp, nya säkerhetslinor och installation av solpaneler.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING:

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

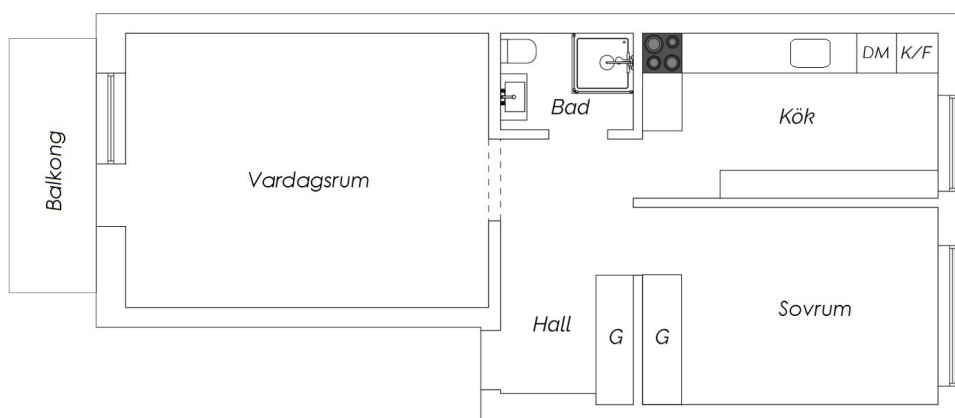
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.

Möjlighet finns att ansluta sig till bredband via Bredband 2 för ca 179kr/mån.



PLANRITNING



Erik Olsson

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





Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna





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 skalendig. 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

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 BOSTADSRÄTTEN 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 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