SÖDERTORP

ARKITEKTGATAN 39





SÖDERTORP

Stilfullt renoverad tvåa med stor balkong i öster

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Fint renoverad 2019
Mysig inglasad balkong mot fin gård
Skön förmiddagssol
Tidlösa & genomtänkta materialval

VÄLKOMMEN TILL ARKITEKTGATAN 39

På ett lugnt & trivsamt läge väntar en renoverad tvåa där stilrena materialval, harmoniska kulörer och en inglasad balkong med förmiddagssol skapar en bostad att längta hem till. Här kombineras en genomtänkt interiör med välplanerade ytor och en rofylld vy över gården - ett hem med en fin balans mellan stil och trivsel. Det renoverade köket är både smakfullt och funktionellt med integrerade och inbyggda vitvaror samt plats för matbord.
Vardagsrummet tar vid med generösa ytor för både en större soffgrupp och ytterligare matplats vilket ger hemmet en social och lättmöblerad känsla.
Sovrummet är lugnt & harmoniskt med gott om plats för dubbelsäng och bra förvaring i den platsbyggda garderoben med skjutdörrar. Härifrån nås också den mysiga inglasade balkongen, där glaspartier i tre väderstreck släpper in härligt ljus och förmiddagssolen ger en skön start på dagen.
Det renoverade badrummet går i ljusa kulörer och knyter på ett fint sätt ihop bostadens genomgående känsla.
Här bor vi i en välskött förening med fin utemiljö samt många större renoveringar utförda och i källaren erbjuds också ett gym för föreningens medlemmar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Arkitektgatan 39, 215 63 MALMÖ
STORLEK:	65 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 439 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållen debiteras månadsvis, med ett kvartals eftersläpning, utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	274
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2367 %, andel av årsavgift 0,2367 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 215 818 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:	2 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Anneberg i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Albin Mikullovci
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar samt akustikpanel. Skjutdörrsgarderob och säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Ljusgrå köksinredning och vitt kakel samt spotlights ovan ljus arbetsbänk i laminat. Kyl/frys, spishäll (2024), fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Skjutdörrsgarderob och utgång till inglasad balkong i sydost.

BADRUM
Grå hexagonklinker och vitt kakel. Spotlights i tak, vägghängd WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med duschdörr och handdukstork.

RENOVERINGAR
2024 byttes spishällen ut. 2023 installerades skjutdörrsgarderob. Lägenheten har även målats om. 2019 renoverades hemmet av föregående ägare.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att garderoben i sovrummet och i hallen ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Anneberg i Malmö
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	315
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-23
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Anneberg i Malmö köpte husen 1967. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2029-12-31. De adresser som hör till föreningen är Arkitektgatan 1-55 (udda nummer). Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo I dagsläget finns inga avgiftshöjningar planerade (kontroll 2026-08-24). Föreningen har 10 gemensamma tvättstugor belägna i källaren. De är utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkrum och 1 elmangel. Det finns även stenmangel att boka i separat utrymme. I föreningen finns en renoverad fritidslokal med plats för ca 30 personer som kan hyras av föreningens medlemmar för 500 kr/dag. Föreningen har även ett gym beläget på Arkitektgatan 11-19. Kostnaden för gym per person är 400 kr/år och för ett hushåll 600 kr/år. Det finns även cykelförråd och vagnförråd samt ett biljardrum som medlemmarna kan nyttja. Extra förråd finns att hyra. I garaget finns möjlighet till bilvård. Föreningen har flera grönskande innergårdar med lekplats, sittplatser, boule och grillmöjligheter.
RENOVERINGAR:	2005 byttes fönster och balkonger glasades in. 2012 spolades vatten- och avloppsstammar, renovering av entrédörrarna på låghusen, två torktumlare byttes, byte av tegelbalkar och ventilationsåtgärder i samtliga höghus. 2013 infördes gemensamt el- och bredbandsavtal, nya tvättmaskiner, torktumlare och gym sattes in. 2014 målades entréerna i låghusen. 2015 sattes det in nya hissar i höghusen, garaget dränerades, asfaltering av parkeringsplatserna skedde, en OVK-besiktning av låghusen utfördes, en grillplats infördes. 2016 byttes värmeväxlarna i låghusen. 2017 installerades nya porttelefoner samt tegelfasad,

grundmurar och entréer i låghusen renoverades.
2018 byttes entrépartier i 8-våningshusen.
2019 utfördes relining av avloppsstammar, byte av tappvattenrör, fasadrenovering, installation av värmepumpar i 8-våningshusen, byte av värmeväxlare och radiatorer samt installation av 10 laddplatser för elbilar.
2020 gjordes en uppfräschning av utemiljön vid hus 11-35.
2021 gjordes en uppfräschning av planteringarna framför 8-våningshuset.
2024 renoverades fritidslokalen, belysningen uppdaterades i garaget och entrédörrar i källare & garage byttes.
2026 planerar föreningen att uppföra 6 miljöhus.
Föreningen planerar även att lägga om tjärpapp på hustaken och renovera källarna.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna (kontroll 2026-08-24).

PARKERING:

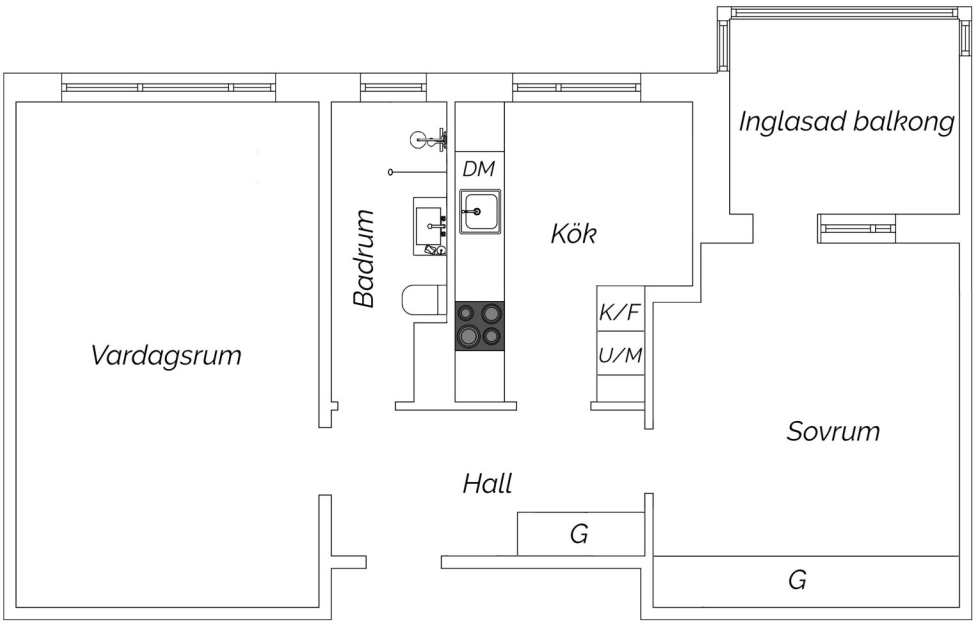
I föreningen finns 140 parkeringsplatser och 204 garageplatser varav 10 är laddplatser för elbilar. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 150 kr/månad, garageplats kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/månad och laddplats 500 kr/månad exklusive förbrukning. Kösystem tillämpas. I övrigt råder fri parkering med p-skiva. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Sydantenn och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bredband2.

All information gällande föreningen har inhämtats genom den ekonomiska planen och kontrollerats med representant via byggherren för föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen via byggherren 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se