

NORRA SORGENFRI

SPÅRVÄGEN 28A



Erik Olsson



NORRA SORGENFRI

Modern 4:a
på privat läge högst
upp i huset med
härlig balkong i
västerläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nyproducerat 2020
2,9m i takhöjd
Stilrena materialval
Balkong i västerläge

VÄLKOMMEN TILL SPÅRVÄGEN 28A

Letar du efter en lägenhet med det där lilla extra? Då har du kommit helt rätt! Här presenteras en magisk bostad högst upp i huset på ytterst privat läge. Med 2,9 m i takhöjd ges här en otrolig rymd samtidigt som snedtaken skapar karaktär till bostaden. På den väl tilltagna balkongen i västerläge kan man njuta av solen hela kvällen lång med grönskande och fri utsikt, utan någon direkt insyn. Invändigt väntar en modern interiör med smakfullt kök som integreras i en öppen planlösning med vardagsrummet vilket skapar stora sociala ytor. Bostaden erbjuder även tre bra sovrum som är generösa till storleken, bra förvaring samt två badrum i stilrent utförande. Föreningen erbjuder gemensam takterass och garage. Här bor du i ett nybyggt hus från 2020, utan några kommande renoveringar och där hållbarhet står i centrum - både ekonomiskt, trivselmässigt och miljömässigt. Läget är optimalt med gångavstånd till alla bekvämligheter såsom matbutiker, förskola, skola, lekplats och parker. På kort promenadavstånd når vi dessutom citykärnans härliga myller. För pendlaren är läget utmärkt med flera busslinjer, tågstation, smidig access till motorvägen samt väl utbyggda cykelbanor. Varmt välkommen hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emmeli Ryd

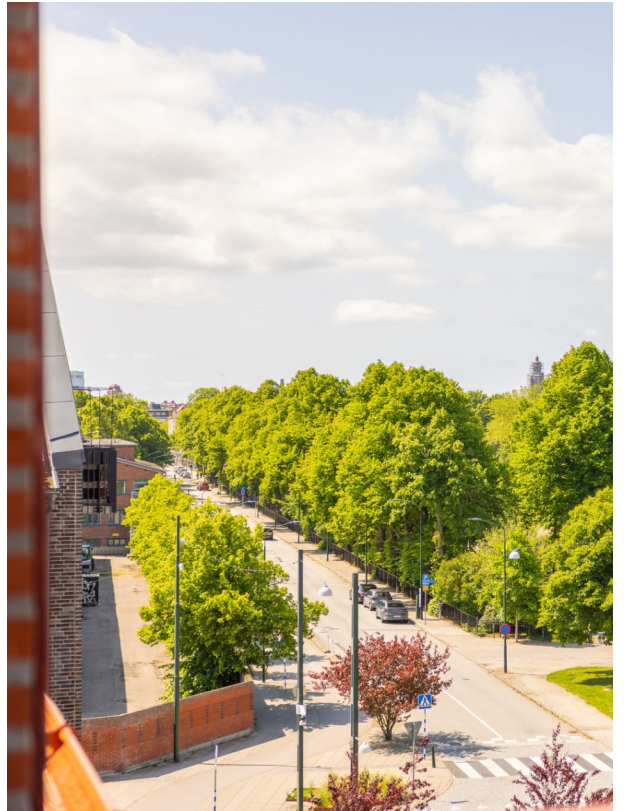
073-202 17 88
emmeli.ryd@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Spårvägen 28A, 212 51 Malmö
STORLEK:	102 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	4 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 187 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, bostadsrättstillägg och medlemskap i bilpool t.o.m. år 2030. Ett obligatoriskt tillägg om 199 kr/månad tillkommer för TV (basutbud), IP-telefoni (ej samtalskostnad) och 250/250 Mbit/s fiberoptiskt bredband. Föreningen har gemensamt elavtal samt individuell mätning av el och varmvatten, som debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 900 kr/år (varmvatten 4 500 kr, försäkring 2 400 kr) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon (3 personers hushåll). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1025
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,9145 %, andel av årsavgift 2,9145 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 056 798 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, kontrollerat 2025-06-12. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Konduktören i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Cheryl Alice Nichols, Martin Weissberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Grå klinker, vita och blå väggar. Plats för avhängning samt förvaring i garderober.

KÖK

Grå köksinredning med stenbänkskiva. Utrustningen består av spis, ugn, diskmaskin, micro, kyl och frys. Plats för större matbord.

VARDAGSRUM

Väl tilltaget vardagsrum med vita väggar och en blå fondvägg samt parkettgolv.

BALKONG

Härlig balkong i västerläge med fri grönskande utsikt. Här ryms möblemang och växter.

SOVRUM

Vita väggar med en gul fondvägg och parkettgolv. Förvaring i skjutdörrsgarderober.

SOVRUM

Blå väggar med parkettgolv. Förvaring i skjutdörrsgarderober.

SOVRUM

Vita väggar med en grön fondvägg och parkettgolv. Förvaring i en inbyggd garderob.

BADRUN

Stort badrum med vitt kakel samt grå klinker. Utrustningen består av badkar, wc, spegelskåp, handdukstork och handfat med kommod. Badrummet är även utrustat med egna tvättmöjligheter i form av tvättmaskin, torktumlare, avlastningsbänk och förvaringsskåp ovan.

BADRUN

Vita kaklade väggar och grå klinker i hexagonmönster. Utrustningen består av wc, dusch och handfat med kommod.

ÖVRIGT

Till lägenheten tillhör ett källarförråd. Golvet som ligger på balkongen kommer att vara kvar.











FÖRENING:	HSB:s Brf Konduktören i Malmö
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
ANTAL LÄGENHETER:	55
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-01-20
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	106 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Konduktören i Malmö köpte fastigheten 2018. Det finns 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör adresserna Industrigatan 8 K-M, Spriggans plats 1 och Spårvägen 28 A-E. I dagsläget finns inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat 2025-06-16). Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns. I föreningen finns även en lådcykelpool och cykelverkstad. Kostnadsfritt medlemskap hos en cykelpool med möjlighet att hyra två ellådcyklar som finns i garaget. Cykelparkering finns i källare, på innergård och förgård. I föreningen finns en gemensam möblerad takterrass belägen på våning 5 samt en innergård utrustad med bänkar och växter. Bostadsrättsföreningen delar bland annat innergård och garage med HSB Sundsfastigheters hyresfastighet Spiggan. Därför har det bildats en gemensamhetsanläggning för dessa ytor. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening som består av representanter från Brf Konduktören och HSB Sundsfastigheter.
RENOVERINGAR:	2022 utfördes 2-årsbesiktning. Undersökning av förutsättningar kring ev inglasning av balkonger har påbörjats. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. 2025 Installation av solceller. Föreningen har inga planerade underhåll (kontrollerat 2025-06-16).

PARKERING:

Parkering i garage tillhandahålls av Aimo Park. Till föreningen hör 33 garageplatser, varav 5 har laddstolpe för elbil. Garageplats kostar ca 900 kr/månad att hyra och laddplats kostar ca 1100 kr/månad att hyra. För mer information kontakta Aimo Park. Medlemmarna har även fritt medlemskap i M Bilpool t.o.m. 2030.

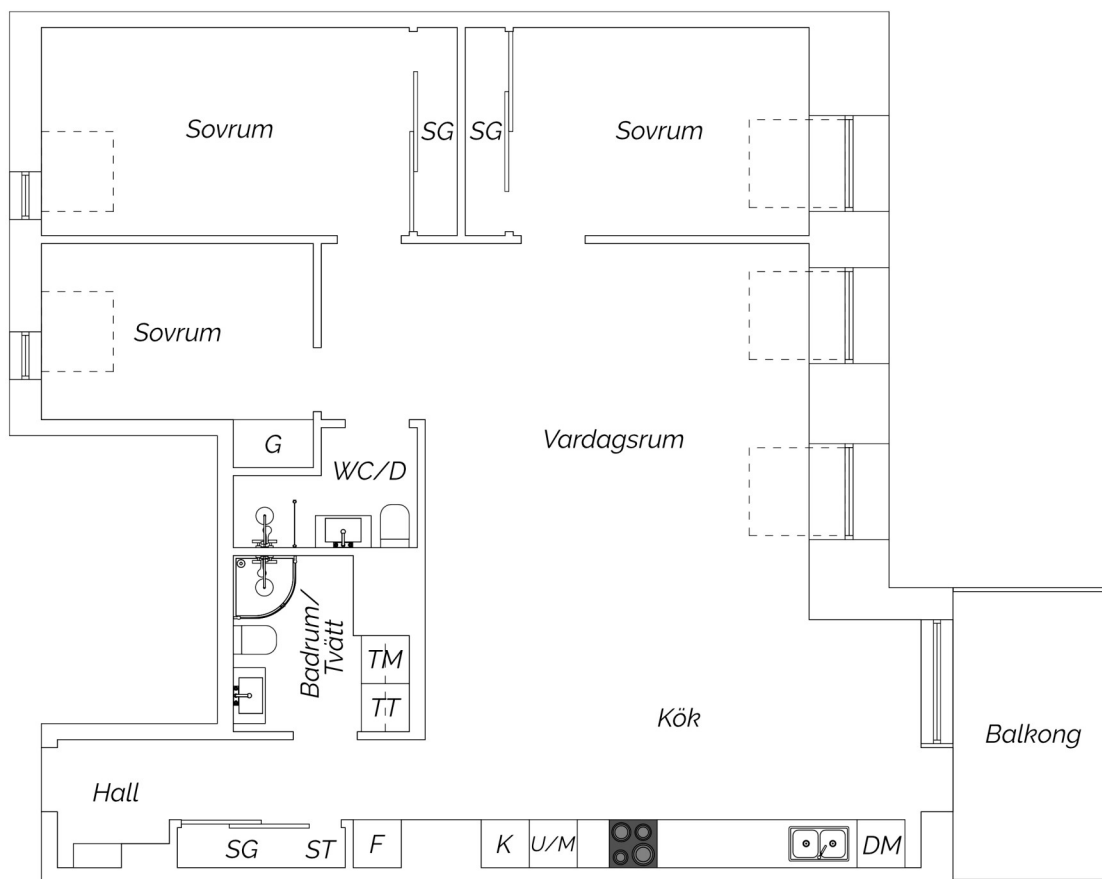
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV, fiberoptiskt bredband och IP-telefoni via Telenor.

Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.



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 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 (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 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.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se