

ERIK DAHLBERGSGATAN 21B

DAVIDSHALL



Erik Olsson



DAVIDSHALL

Luftig 3:a med dubbla balkonger & öppen spis

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Två balkonger
Fungerande öppen spis
Luftig atmosfär
Smakfullt renoverad

VÄLKOMMEN TILL ERIK DAHLBERGSGATAN 21B

I ett välbevarat funkishus med hiss väntar en härlig trerummare som har allt på önskelistan - här bjuds det på dubbla balkonger, fräscha ytskikt och gott om attribut från byggåret som vacker originalparkett och brädgolv, bevarad serveringsgång, stora fönster och högt i tak. Sällskapsrummet är onekligen det här hemmets hjärta - det är minst sagt rymligt med plats att duka upp till fest med många gäster, och för en extra mysig känsla kan en brasa få spraka i den öppna spisen. Därtill är den här fina våningen välsignad med ett nyrenoverat kök, två sovrum med bra garderobsförvaring samt ett stilfullt badrum med egna tvättmöjligheter.

Här blir ni en del av en personlig förening i en välskött fastighet där de stora renoveringarna redan är gjorda. Därtill finns ett garage under huset vilket inte hör till vanligheterna i det här området. Ni bor omringade av parker med cykelavstånd till havet och absolut närhet till allt vad city har att erbjuda i form av nöjen, restauranger och shopping. En kort promenad bort väntar Triangelstationen varifrån ni snabbt tar er till Malmö C och Köpenhamn för vidare färd ut i världen. Man kan helt enkelt inte bo mycket bättre i Malmö, varmt välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Erik Dahlbergsgatan 21B, 211 48 Malmö
STORLEK:	95 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 550 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 085 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, IP-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 219 kr/månad tillkommer för bredband och IP-telefoni. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållsel debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 720 kr/år (el: 3 468 kr/år, försäkring: 2 852 kr/år, övrigt: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna, 2 barn i hushållet). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende. Övrigt avser gas.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	201
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,9646 %, andel av årsavgift 4,9648 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	379 316 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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Guvernören 7
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Åhlin Liepe, Ludwig Liepe
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i en garderob.

KÖK

Brädgolv och dovt rosa väggar. Köksinredning med dovt rosa luckor och vitt kakel ovanför bänkskiva i ek. Utrustat med integrerad kyl/frys, gashäll, varmluftsugn, fläkt, mikrovågsugn, integrerad diskmaskin, städskåp och skafferi/förråd. Matplats för ca 3 personer.

SERVERINGSGÅNG

Brädgolv och vita väggar. Två garderober, förvaringsskåp och dimbara spotlights.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Öppen spis. Utgång till balkong i sydostläge. Skjutdörr in till sovrum samt skjutdörr med glasinfattning mot hall.

MASTER BEDROOM

Parkettgolv och dovt gröna väggar. Plats för dubbelsäng. Förvaring i fyra garderober.

SOVRUM

Brädgolv och dovt blå väggar. Förvaring i en garderob. Utgång till gårdsvänd balkong i nordvästläge.

BADRUM

Vit/svart klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, svängda vikbara duschväggar, wc, handfat med kommod, spegel, högskåp och kombinerad tvättmaskin/torktumlare (LG). Golvvärme och dimbara spotlights.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2020 målades tak och väggar i vardagsrummet, master bedroom och sovrummet samt sattes nytt kakel upp i köket. Garderober installerades i master bedroom med specialbeställda dörrar i samma kulör som väggarna och ett högskåp monterades i badrummet.

2024 renoverades köket med nya stommar och luckor, ny fläkt, nya beslag, ny el och vvs samt målning.











FÖRENING:	Brf Guvernören 7
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	22
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	151 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Guvernören 7 köpte fastigheten 2002. Till föreningen hör adresserna Erik Dahlbergsgatan 21 A-B.</p> <p>Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Cykelrum och barnvagnsrum finns i källaren. Föreningen har en stor och mysig innergård med tillgång till grill och utemöbler.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2003 byttes yttre fönsterbågar till aluminium.</p> <p>2006/2007 renoverades balkonger mot gård och fasaden putsades.</p> <p>2007 målades trapphuset om.</p> <p>2008 förstärktes en balk i garaget, tvättstugan totalrenoverades och avloppsstammarna relinades.</p> <p>2009 byttes värmeväxlaren och kall- samt varmvattenstammarna byttes.</p> <p>2012 rustades garagetaket och innergården upp.</p> <p>2014 drogs fiber in i fastigheten, och garaget målades om samt nya armaturer sattes upp.</p> <p>2015 renoverades hissen i A-trappan och ny torktumlare installerades i tvättstugan.</p> <p>2017 drogs ny el i hela fastigheten, brandlarm installerades i trapphus, källare och garage samt installerades två laddstolpar i garaget.</p> <p>2018 förstärktes en balk i garaget, ny cykelpump installerades och armaturer byttes till LED. Samma år tätades och målades källartrappan utvändigt. Nya tvättmaskiner, torkskåp och mangel installerades i tvättstugan.</p> <p>2019 totalrenoverades hissen i B-trappan. Samma år lades taket om samt renoverades fasad och balkonger mot gatan.</p> <p>2020 utfördes underhåll på hissen i A-trappan.</p> <p>2023 byttes pump och styrenhet på fjärrvärmen.</p> <p>Föreningen följer en långsiktig underhållsplan.</p>

PARKERING:

I föreningen finns 14 garageplatser placerade under huset, här finns även laddstolpar för elbilar. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 528 kr/månad. Kösystem tillämpas.

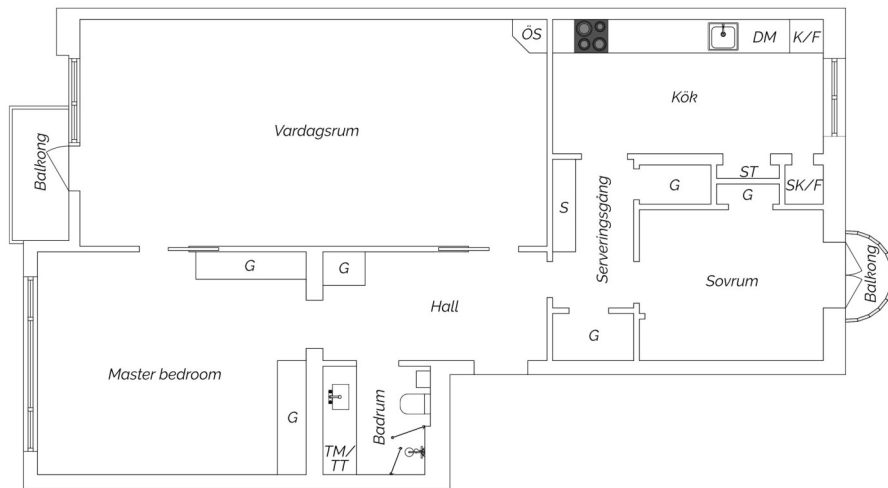
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till IP-TV, IP-telefoni och bredband 250 Mbit/s via Telenor.

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 boendekostnads-kalkyl 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 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. 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 mäklarfirmatag 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