

SKANSGATAN 1

SLUSSEN



Erik Olsson



SLUSSEN

Ljus & luftig 3:a
högst upp i huset
med magisk utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Föreningens bästa läge
Fantastisk utsikt över kanalen
Inglasad balkong i västerläge

VÄLKOMMEN TILL SKANSGATAN 1

Välkomna upp till sjunde våningen och denna luftiga trerummare med fantastisk utsikt över kanalen och citysiluetten! Här på översta våningen är det lugnt och tyst, stadens brus känns långt borta och därtill kan man känna sig avslappnad med att ingen ser in. Vi bjuds på en helt perfekt planlösning som bjuder på rymliga rum och ljusa sällskapsytor. I köket finns det gott om svängrum och härifrån nås även den ljuvliga inglasade balkongen i bästa västerläge där fina solnedgångar kan avnjutas. De två sovrummen har båda plats för dubbelsäng och förvaring är inga problem med såväl en rymlig klädkammare som inbyggda garderober. Vidare bjuds det på ett stilrent badrum med bekvämligheten av tvättpelare och därtill en praktisk gäst-WC. Här bor ni i en mycket stabil och välkött förening med hiss rakt ner i garaget och övernattningsmöjligheter för era gäster. Den parkliknande innergården bjuder på grönska, vackra planteringar, lekplats och utemöbler för grillkvällar med vännerna. Kommunikationerna är utmärkta med endast några hundra meter till både Centralstationen och Värnhemstorget och det går även snabbt att komma ut på motorvägen för vidare färd. Här finns inget att sakna, varmt välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Skansgatan 1, 211 32 Malmö
STORLEK:	96,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 513 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 100 kr/månad tillkommer för bredband 1000/1000 Mbit/s.
DRIFTSKOSTNADER:	Hemförsäkring ca 2 880 kr/år Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	20
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,403 %, andel av årsavgift 1,403 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	157 768 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
VÅNING:	7 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Sigge i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





SKANSGATAN 1

HALL

Ekparkett och vita väggar. Förvaring i tre inbyggda garderober samt en rymlig klädkammare.

KÖK/MATPLATS

Ekparkett och vita väggar. Köksinredning med vita luckor och vitt kakel ovan vit bänkskiva. Utrustat med kyl/frys side-by-side med ismaskin (LG), induktionshäll, varmluftsugn, fläkt (Cylinda) och diskmaskin (Bosch). Samtliga vitvaror är från 2015 förutom diskmaskinen (2011). Burspråk och matplats för upp till 6 personer. Utgång till inglasad balkong i västerläge.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Plats för en större soffgrupp. Burspråk med utsikt över kanalen.

SOVRUM

Ljusblå plastmatta och vita väggar. Plats för dubbelsäng.

SOVRUM

Beige plastmatta och vita väggar. Plats för dubbelsäng.

GÄST-WC

Ljusgrön våtrumsmatta och vitmålade väggar. Utrustad med WC, handfat och spegelskåp.

BADRUM

Mörkgrå stenplattor och vitt kakel. Utrustat med dusch, WC, handfat med kommod, spegel, handdukstork samt tvättmaskin (Bosch 2011) och torktumlare (Bosch 2011).

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vindsförråd.

RENOVERINGAR

2015 renoverades kök och badrum samt lades nytt parkettgolv i kök och hall.

2017 målades samtliga väggar.

2021 målades väggar i sovrum.











FÖRENING:	HSB:s Brf Sigge i Malmö
BYGGÅR:	1990
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	86
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-08
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	79 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Sigge i Malmö köpte fastigheten 1990. Till föreningen hör adresserna Skansgatan 1, 3, 5 och 7. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se. Föreningen har gemensamma trädgårdsdagar med frivilligt deltagande. Gemensam tvättstuga finns i källaren i varje ingång och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. Cykel- och barnvagnsrum är även det beläget i källaren. Föreningen har även en mindre gemensam fritidslokal som kan disponeras utan avgift. Lokalen kan lånas ut för övernattnings mot en avgift om 200 kr/natt. Självhushållning inklusive städning tillämpas. Lokalen har tillgång till TV och wifi. Föreningen har en gemensam vacker och lummig innergård med gräsmattor, stenlagda gångar och flertalet vackra planteringar. Det finns en trädgårdsgrupp att engagera sig i.
RENOVERINGAR:	2012 byttes porttelefonerna. 2013 spolades fastighetens avloppsstammar och miljörummet färdigställdes. 2014 renoverades delar taket och vissa delar av värmesystemet. 2015-2017 byttes armaturer i trappor, entréer och garage till LED-belysning med rörelsedetektor och batteribackup. 2016 målades delar av plåt och taksprång samt utfördes OVK-besiktning med godkänt resultat. 2017 installerades en hjärtstartare och slipning av källargolven påbörjades. 2018 installerades nya tvättmaskiner i en av tvättstugorna, tre nya entrédörrar installerades samt förnyades styrutrustningen i värmecentralen och slipning av källargolven slutfördes. 2019 byttes expansionsfogarna mellan fastighetens byggelement ut.

2020 installerades fiberoptiskt bredband.

2020 trädgården förnyades.

2020 byttes garageportens motor och frekvensomriktaren till en hiss.

2020 rensades fastighetens hängrännor.

2020 spolades fastighetens stammar/avloppsrör.

2021 utfördes OVK med injustering av luftflödena, sand på lekplatsen byttes ut och paviljongen på innergården reparerades och målades.

2022 renoverades och moderniserades hissarna samt åtgärdades större delen av ett vattenläckage ner i garaget. Mindre läckage förekommer på annat ställe vid mycket kraftiga regn. Beslut om åtgärd är inte fattat i dagsläget.

2024-2027 kan det eventuellt ske utbyte av värmecentralen, hängrännor och stuprör samt översyn av taket. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

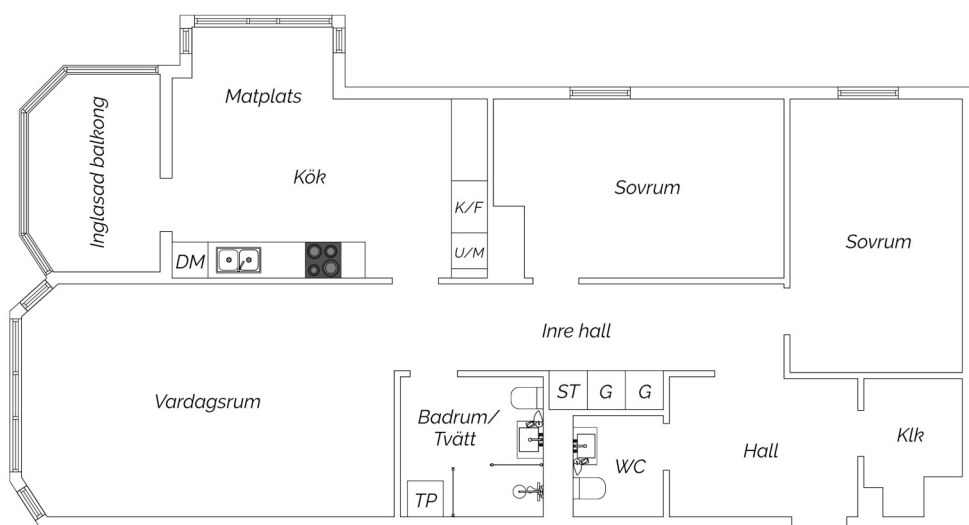
PARKERING:

I föreningen finns 49 garageplatser. Garageplats går att hyra till en kostnad om ca 500 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND:

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

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkla från tillträdesdatum. 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se