SÖDERVÄRNSGATAN 3B

MÖLLEVÅNGEN





MÖLLEVÅNGEN

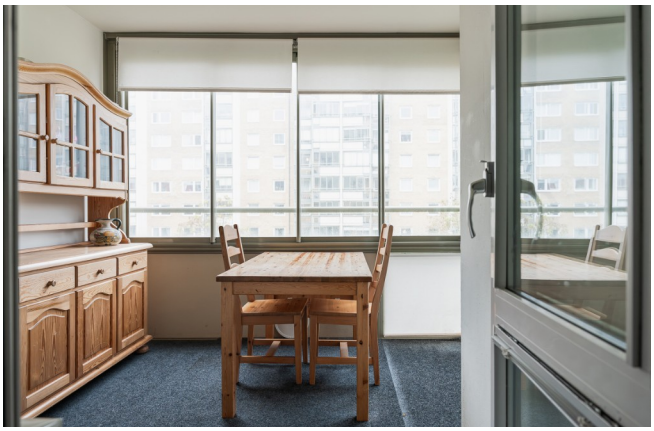
Genomgående trea med stor inglasad balkong i stabil förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Attraktivt område
Välskött och stabil HSB-förening
Sätt egen prägel
Välplanerad planlösning

VÄLKOMMEN TILL SÖDERVÄRNSGATAN 3B

Välkommen till denna rymliga trerummare om 76 kvm, belägen i ett attraktivt område och i en välskött förening. Här erbjuds ett utmärkt tillfälle för dig som söker ett renoveringsobjekt med stor potential och vill skapa ett hem helt efter egen smak och stil. Bostaden är i originalskick och erbjuder en välplanerad planlösning med rymliga sovrum, ett generöst vardagsrum med plats för sociala sammanhang samt en stor inglasad balkong som blir en härlig förlängning av bostaden. Med sina väl tilltagna ytor, fina förutsättningar och möjligheten att sätta sin egen prägel finns här alla möjligheter att skapa ett riktigt trivsamt hem. Ett spännande tillfälle för dig som ser potentialen!
Här bor vi i mycket stabila HSB Brf Stenbocken som har en mysig och välskött innergård, garage med lediga platser samt både gym och bastu! Som närmsta granne finner vi Möllevångstorget, Södervärn och Folkets Park med sitt rika utbud av restauranger, mysiga caféer och butiker. Ett perfekt läge mitt i smeten samtidigt som vi omges av rogivande lugn. Dessutom goda kommunikationsalternativ via Citytunneln och närliggande busstation för den som pendlar. Vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Hilda Fritzell

070-831 05 88
hilda.fritzell@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Södervärnsgatan 3B, 214 27 Malmö
STORLEK:	76 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 946 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 30 kr/månad för kabel-TV. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras månadsvis en schablonkostnad baserad på faktisk förbrukning. Elen avläses kvartalsvis och justeras inför kommande kvartal.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	135
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2388 %, andel av årsavgift 0,2388 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	ca. 262 130 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.
VÅNING:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Stenbocken i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Stana Vulic




Iakttag största renlighet.
Slösa icke med vattnet.
Använd endast toilettpapper.
Rengör klosettskålen dagligen med borste
och någon gång med sodalösning.
Om vattnet efter spolningen ej upphör att
rinna eller annat fel å anläggningen upp-
står, anmäl detta genast till husvärden.
Utspolning av sopor eller andra obehöriga
föremål är vid laga ansvar förbjuden.
GATUNÄMNDEN

























RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och ljusa väggar samt garderober.

BADRUM
Tegelfärgat klinker och ljust kakel. Handfat med kommod, spegelskåp, väggfasta skåp, WC, duschkabin.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

KÖK
Laminatgolv och ljusa väggar. Köksinredning i original från 60-talet och vitt kakel ovan bänkskiva i rostfritt stål. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med ugn, skafferi, städskåp och fläkt.

SOVRUM 2
Parkettgolv och ljusa väggar samt garderober. Utgång mot den stora inglasade balkongen.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett matförråd i källaren samt ett större vindsförråd.

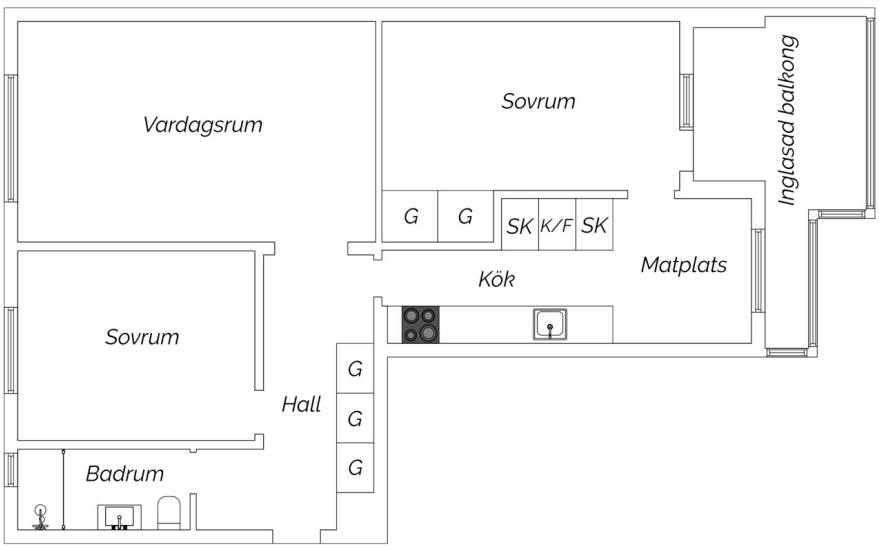
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Stenbocken i Malmö
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	410
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-31
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	150 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Stenbocken i Malmö köpte fastigheterna 1965. Samtliga lokaler i föreningen upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Sofielundsvägen 23 A-E, Södervärnsgatan 3 A-D, Bangatan 6 A-F och Bangatan 4 A-D. 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 ca 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Föreningen planerar årliga avgiftshöjningar om 3 % fram till och med 2029. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Beslutet om vad som gäller 2027 kommer först i slutet av året. Kontrollerat 2026-04-13. Föreningen har totalt 16 gemensamma tvättstugor där varje husblock erbjuder 4 tvättstugor. De flesta tvättstugorna har två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Det finns även torkrum, mangelrum samt tvättstuga för mattvätt. Bokningen sker via tag-systemet i källaren eller via internet. I föreningen finns en samlingslokal på Sofielundsvägen 23 med bord, stolar, pentry och servis som kan nyttjas mot en avgift om 400 kr/tillfälle och en deposition om 500 kr/tillfälle. Det finns även gym och en bastu samt duschar i källaren på Bangatan 6 som kan användas mot en kostnad om 600 kr/år samt en nybyggd övernattningslägenhet på Södervärnsgatan 3A med tre bäddar som går att hyra till en kostnad om 300 kr/natt. Det finns även bibliotek, cykelrum, barnvagnsrum och hobbyrum i föreningen som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. I föreningen finns en nyrenoverad grönskande innergård med en fin lekplats och grillmöjligheter att tillgå. Gårdarna är avskärmade från gatan och bilar.
RENOVERINGAR:	1995 byttes hissmotorer. 1995-2000 lades taket om.

2004 målades samtliga trapphus och källargångar. Samma år byggdes balkonger ut och glasades in.
2004-2005 installerades nytt ventilationssystem. En ombyggnad av fjärrvärmeanläggningen genomfördes under samma år.
2005 byttes hängrännor och stuprör samt fönster byttes till 2-glas. Samma år byttes avfuktare i torkrum.
2012 spolades avloppsstammarna. Samma år fräschades bastun upp och motionsrummet renoverades med nya maskiner.
2015 lackades och slipades samtliga trapphusdörrar.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes.
2015-2016 genomfördes en OVK-besiktning och delar av tvättutrustningen har förnyats.
2016 monterades nya duschar i bastun, gymmet fräschades upp och lekplatsen renoverades. Taken och loftgångarna renoverades. Ytterdörrarna på Sofielundsvägen 23 byttes.
2017 byggdes en övernattningslägenhet. Man utförde även kontroll av värme- och tappvattenledningar med positivt resultat.
2018 utfördes relining av avloppsstammarna i badrummen på Södervärnsgatan 3 p g a en läcka.
2019 byttes radiatorer i samtliga lägenheter. En del tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugor byttes också ut samma år.
2019-2020 renoverades bilgaragen invändigt och taken belades med nytt tätskikt. Renoveringen innebar även installation av ny belysning, ventilation och uppförandet av 6 st elbilsplatser i vardera av de två garagen. Ett nytt miljöhus uppfördes även på Bangatan.
Även gårdsmiljön har renoverats med ny lekplats samt nytt gräs, gångar och uppförande av ytterligare partier med staket samt fyra cykelhus.
2021-2023 byttes hissarna i samtliga trapphus ut.
2022-2024 relinades avloppsstammarna.
2024 genomfördes relining av spillvattenledningarna samt takrenovering.
2025 Installation av laddboxar
Pågående renovering är fasadrenovering på Bangatan 6.
2025-2026 planerar föreningen att byta tappvattenledningar.
2027 planerar föreningen att se över porttelefon och entréparti.
2028 planerar föreningen att se över elsystemet.
2029 planerar föreningen att se över takpapp och takdetaljer.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
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.

PARKERING:	I föreningen finns 2 st garage med totalt 243 st garageplatser som kan hyras till en kostnad om 400 kr/månad. I garagen finns 12 platser för elbilsladdning som kan hyras till en kostnad om 800 kr/månad exklusive förbrukning. Det finns även 126 st parkeringsplatser utomhus som kan hyras till en kostnad om 200 kr/månad. I övrigt råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se. I garagen finns 12 platser för elbilsladdning (kostnad 800 kr/månad för elanslutning, totalt 1 200 kr/månad per plats). När installationen av nya laddboxar har slutförts finns elbilsladdning även på p-platser. Kostnaden är inte beslutad i dagsläget.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har kabel-TV via Tele2. Föreningen har bredband via Teletek som ingår i avgiften. Hastighet 1000 Mbit/s.

PLANRITNING



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 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