

NÄRKESGATAN 3B

DALAPLAN



Erik Olsson



DALAPLAN

Charmig 2:a med
solig balkong och
bevarad
originalcharm

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong
Stort vardagsrum
Ljust & luftigt
Gott om förvaring

VÄLKOMMEN TILL NÄRKESGATAN 3B

Nu finns äntligen chansen att förvärva denna förtjusande tvärumslägenhet på Dalaplan. Belägen på en lugn och trivsamt gata erbjuder denna bostad allt du kan önska dig för ett bekvämt och stilfullt boende. Den ljusa lägenheten har en genomtänkt planlösning som maximerar både funktion och estetik. Vardagsrummet är hjärtat i hemmet, där du från den soliga balkongen kan njuta av härlig kvällssol och en fri, luftig utsikt över omgivningarna. Här finns det gott om utrymme för både avkoppling och umgänge. Bostaden är genomgående smakfullt inredd med parkettgolv, och i vardagsrummet har det vackra originalgolvet bevarats, en detalj som tillför karaktär och värme till hemmet. Lägg därtill ett charmigt kök, ett helkaklat badrum som ger en fräsch och stilren känsla samt gott om förvaring i garderober. Här kan vi inget annat än att trivas. Till bostaden hör även en grönskande och välkött innergård, perfekt för avkoppling i en rofylld miljö och föreningen erbjuder dessutom garageplatser för den som önskar. Beläget i ett livfullt område finns allt du behöver inom räckhåll, från trendiga kaféer och shopping till grönskande parker och kollektivtrafiken inom bekvämt räckhåll.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Manuel Rodrigues

070-851 88 51
manuel.rodrigues@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Närkesgatan 3B, 21430 MALMÖ
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 233 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, fiberoptiskt bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 360 kr/år (el: 6 720 kr/år, försäkring: 2 640 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	26
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,8282 %, andel av årsavgift 1,8282 %
BOSTADENS INDIREKTA	281 229 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 inte pantsatt
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Vättern i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Ljust parkettgolv och vita väggar med svart fondvägg. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i garderober.

KÖK

Ljust parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel och mönster ovan bänkskiva i rostfritt stål. Köket är utrustat med kyl/frys från LG, spis med ugn, fläkt och bänkdiskmaskin.

VARDAGSRUM

Holländsk parkett och vita väggar. Utgång till balkong i nordvästläge.

SOVRUM

Ljust parkettgolv och vita väggar.

BADRUM

Grått klinker med vitt kakel. Badrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, spegelskåp och dusch.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2015 byttes golvet i hallen och det lades in en ny garderob. Samma år monterades rullgardiner på balkong och en ny spis samt kyl/frys lades in i köket.

2016 totalrenoverades badrummet.

2019 monterades det in en bänkdiskmaskin.

2021 byttes kranen ut i köket.

2023 byttes fläkten över spisen.

2024 byttes kran/blandare i badrummet.



FÖRENING:	HSB:s Brf Vättern i Malmö
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	52
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	143 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Vättern i Malmö köpte husen 1957 och äger marken. Det finns 4 lokaler varav 3 upplåtes som hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Närkesgatan 3 A-B och Smålandsgatan 15. En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 433 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om ca 573 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2024. 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/malmo. Föreningen har 2 gemensamma tvättstugor som vardera är utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 centrifug och 1 torkrum. I källaren till huset finns cykelrum. I föreningen finns en grönskande innergård med sittplatser och grillmöjligheter att tillgå. Besök gärna föreningens hemsida: https://www.hsb.se/malmo/brf/vattern/
RENOVERINGAR:	1989 gjordes en rad omfattande arbeten som bl.a innebar underhåll av fönster, tak, trapphus, tvättstugor, hissar, ventilation och balkonger. 2006 justerades värmesystemet. 2008-2009 renoverades tvättstugor med nya tvättmaskiner, nya torkaggregat och utsugningsfläktar. 2011 målades entréer och trappuppgångar. 2017 genomfördes relining av avloppstammar och byten av tappvattenstammar. Man bytte även radiatorer i samtliga lägenheter och installerade ny värmepump. 2020 sågs ventilationssystemet över, två torktumlare byttes, plantering på gården genomfördes och oljeavskiljare installerades.

2023 genomfördes ett takbyte.

2023 fogades fasaden om.

Föreningen planerar att renovera hissarna inom de närmaste 5 åren. 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:

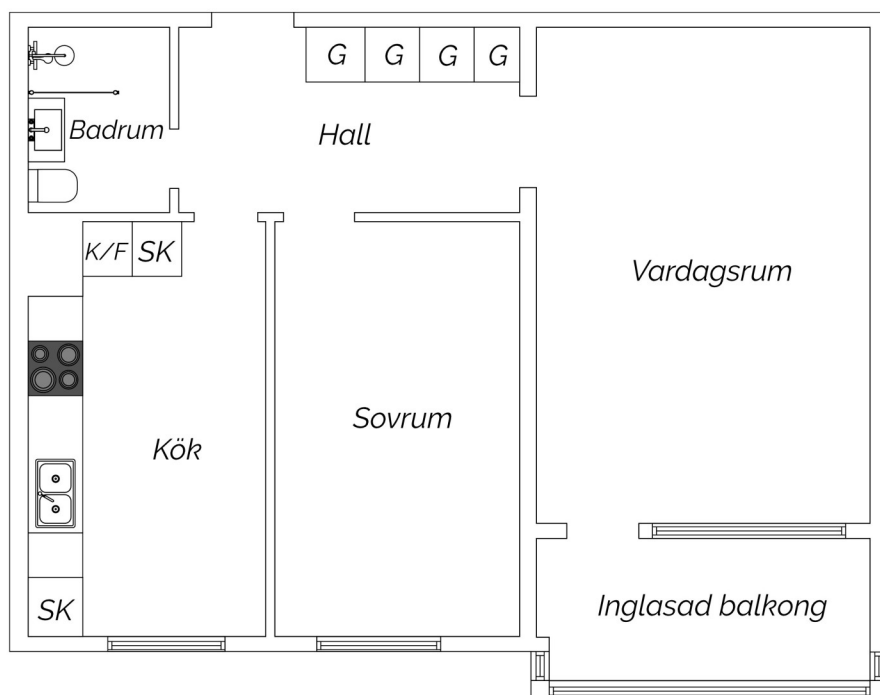
I föreningen finns 40 st garageplatser som kan nyttjas till en kostnad om ca 275 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Ownit.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

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, tex. 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 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter 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 funkar från tillträdesdatum. 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 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

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