LORENSBORG

VENDELSFRIDSGATAN 6B





LORENSBORG

Hemtrevlig trea med stora sociala ytor och inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong i östläge
Fint naturligt ljusinsläpp
Stora fönsterpartier
Stilfull inredning

VÄLKOMMEN TILL VENDELSFRIDSGATAN 6B

Välkommen till en trivsam och rymlig trerummare där generösa ytor, fint ljusinsläpp och en härlig inglasad balkong sätter tonen. Bostaden har en välfungerande planlösning med två bra sovrum, separat kök och ett stort vardagsrum som ger gott om utrymme för både umgänge och avkoppling. Vardagsrummet imponerar med sina generösa ytor och erbjuder fina möjligheter att skapa flera naturliga delar för både soffgrupp och matplats. Parkettgolvet löper genom rummet och de stora fönsterpartierna släpper in rikligt med dagsljus. Den generösa inglasade balkongen blir snabbt en favoritplats, här finns gott om plats för en större sittgrupp och tack vare inglasningen blir det ett extra rum att njuta av under stora delar av året, med grönskan utanför som en fin inramning. Det moderna köket är ljust och funktionellt med vita skåpsluckor, generösa arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter. Vid fönstret ryms ett matbord för flera personer, vilket skapar en naturlig plats för såväl frukost som trevliga middagar. De två sovrummen är rymliga och trivsamma med plats för både säng och kompletterande möblemang. Därtill finns gott om förvaring i garderober.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Silva Curraj

070-865 09 28
silva.curraj@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Vendelsfridsgatan 6B, 217 64 Malmö
STORLEK:	67,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 234 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal och hushållselen debiteras månadsvis, med 4 månaders eftersläpning, utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 166 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 1 566 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	196
LÄGENHETSNR SKV:	1404
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,317 %, andel av årsavgift 0,317 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsföreningens lån som indirekt belastar bostaden. 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 2026-09-29. 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 16
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Järven i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Jan Lennart Ingemar Lindqvist












Arozzi













RUMSBESKRIVNING

HALL
Antrisitgrått laminatgolv och vita väggar. Plats för avhängning och förvaringsmöjligheter i garderob.

KÖK
Antrisitgrått laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning och ljusgrönt kakel ovan bänkskiva i trä. Köket är utrustat med inbyggd kyl/frys, spishäll, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaringsmöjligheter i garderober.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaringsmöjligheter i garderober.

BADRUM
Mörkgrå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med handfat med kommod, vägghängt högskåp, WC, spegelskåp, dusch med vikbara duschväggar i glas och handdukstork.

RENOVERINGAR
2022 renovering av badrum.
2022 målning av samtliga väggar och tak.
2023 renovering av kök.
2023 nytt laminatgolv i hallen.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

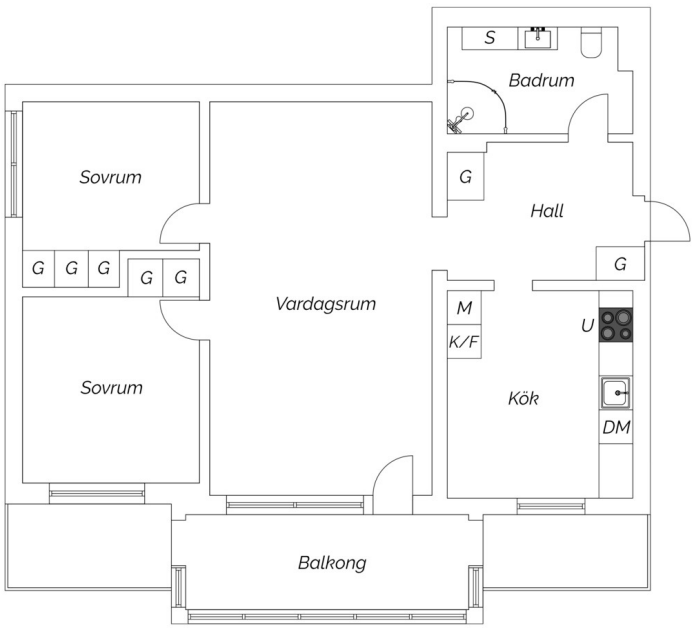
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Järven i Malmö
BYGGÅR:	1959
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	323
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-08
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Järven i Malmö köpte husen 1959. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2030-01-01. I föreningen finns 323 lägenheter samt 4 lokaler (varav 1 innehas med hyresrätt, 1 som bostadsrätt och 1 föreningslokal). 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 inte beslutat om en avgiftshöjning. Kontrollerat 27/7-26. Föreningen har gemensamma tvättstugor belägna i källaren i varje hus. Det finns även cykelparkering i låsta utrymmen samt på innergården. I föreningen finns ett övernattningsrum, utrustat med två sängar, som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/natt och en föreningslokal som kan hyras halvdag till en kostnad om ca 300 kr och heldag/mer än 4 timmar till en kostnad om ca 600 kr. På Stadiongatan 55E finns även ett gym i källaren som färdigställdes 2020 och som kan nyttjas av medlemmarna för ca 300 kr/år. Föreningen har en lummig inhägnad innergård med tillgång till gemensamma utemöbler, grillplatser, lekplats samt boulebana.
RENOVERINGAR:	1986-1987 renoverades samt breddades balkonger och glasades in. Samma år byttes fönster, taken renoverades och huset på Vendelsfridsgatan kläddes i plåt. 1996 byttes vattenstammarna. 2003 byggdes miljöhusen. 2005 byttes takpappen. 2006 byttes samtliga radiatorer på Stadiongatan. Samma år byttes styr- och reglerutrustning till fjärrvärmen och en översyn av uppvärmningen gjordes. 2007 spolades alla avloppsstammar i kök och badrum.

2008 lades nytt golv i entréerna och ett nytt porttelefonsystem installerades. Samma år gjordes en energideklaration med bra värden och tvättmaskinerna i tvättstugorna byttes ut. Det sattes även upp ett staket runt gården och grindar med porttelefoner installerades. Nya planteringar, buskar, sittgrupper, grillplatser och en boulebana byggdes på innergården.
2009 relinades avloppsstammarna och samtliga element renoverades.
2010 gjordes innergården vid.
2011 infördes individuell elavläsning.
2012 installerades postboxar i entrén.
2013 byttes samtliga hissar ut, balkongfogar renoverades och målning gjordes av de icke inglasade evakueringsbalkongerna, alla elcentraler för ingående el byttes ut och gavlarna på 16-våningshuset fick nya fogar. Samma år renoverades värmecentralerna i 16- våningshuset.
2014 utrustades källardörrarna med automatisk dörröppning. Samma år målades golven i cykelkällaren och källardörrarna på Stadiongatan 55.
2015 målades miljöhuset på Vendelsfridsgatan 6 och trappan i Stadiongatan 55 slipades. Samma år modulariserades och moderniserades elsystemet och armaturer för utomhusbelysning byttes ut.
2016 färdigställdes en föreningslokal för medlemmarnas nyttjande. Samma år genomfördes en fasadrenovering av 9-våningshusen på Stadiongatan 55 A-E samt tvätt av 16-våningshuset.
2017 genomfördes en OVK-besiktning och entrépartier byttes.
2017-2020 utfördes byte av elstammar och byte till 3-fas.
2019 installerades solcellspaneler på taken och sattes i drift.
2020 spolades avloppsstammarna och dagvattenledningarna, samtliga stammar filmades, ett gym färdigställdes och elstammarna byttes samt 3-fas el installerades till samtliga lägenheter.
2021 fräschades gården upp och nödbelysning sattes upp i trapphusen. Samma år moderniserades värmeregleringen på Stadiongatan och reparation av relining utfördes.
2024 gjordes OVK. Även fasadplåtarna har blivit kontrollerade och åtgärdade.
2025 genomfördes statusgenomgång och åtgärdande av bristfälliga fasadplåtar.
Föreningen diskuterar att renovera fönstererna. Eftersom projektet ligger långt fram i tid finns det inga beslut när detta kommer att ske.
Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan.

	All information gällande föreningen har inhämtats genom den ekonomiska planen och kontrollerats med representant för föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen via byggherren för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	I föreningen finns 61 parkeringsplatser, varav 6 elbilsplatser. En parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. Tilläggsavgiften för att ha laddplats är 250 kronor plus moms per månad. Det ingår då en app för hantering av laddning. Avläsning av förbrukad energi sker som för lägenheten. Elkostnaden kommer som en särskild post på månadavierna. Kösystem tillämpas. För mer information se www.malmo.se.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 500-1000 Mbit/s via Ownit.

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 mail@erikolsson.se