LINDEBORG

STATISTGATAN 16





LINDEBORG

Stilren trerummare med inglasad balkong och grönskande utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor inglasad balkong i västerläge
Utsikt mot innergården
Badrum med tvättmöjlighet
Genomgående planlösning

VÄLKOMMEN TILL STATISTGATAN 16

Varmt välkommen att ta hissen från markplan upp till tredje våningen och denna fina bostad på Statistgatan 16! Bostaden bjuder in med en genomgående planlösning med utsikt över grönska åt båda hållen som bjuder på både sociala ytor och en avskild sovavdelning. Bostaden renoverades omfattande ca 2015 och hallen renoverades 2023. Resultatet av dessa insatser och investeringar är en av områdets finaste trerummare med ljus och härlig atmosfär. Ett extra plus är den stora inglasade balkongen!

På Lindeborg bor man lugnt med närhet till allt som vardagen kan kräva. Föreningens välskötta innergård bjuder på trevliga gemensamma ytor såsom uteplatser för grill och umgänge samt carport som går att hyra om man önskar. Det är även möjligt att tvätta bilen i garaget om man hyr carport-plats alternativt garageplats. Man bor även ca 100m från både skola och förskola men även ett stenkast från Hyllie och Emporia med sitt stora utbud av shopping, apotek, vårdcentral, gym, restauranger samt matbutiker. Detta är en bostad som inte får missas, varmt välkomna att anmäla er på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Bergengren

073-388 07 18
johan.bergengren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Statistgatan 16, 215 84 Malmö
STORLEK:	78,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 271 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, Internet 1000/1000 och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållen debiteras kvartalsvis med fem månaders eftersläp utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 3 600 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Driftskostnad baserad på uppgift från säljarna. Observera att den faktiska kostnaden kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	287
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2842 %, andel av årsavgift 0,2842 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	89 746 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Lindeborg i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Sara Talaee Mofrad, Silvio Munoz Zuniga
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse























RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljusmålade väggar samt mörkt klinkergolv. Skjutdörrsgarderob erbjuder förvaring.

BADRUM
Helkaklat badrum med ljuskaklade väggar samt mörkt klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt kombimaskin.

SOVRUM 1
Gråmålade väggar samt ljust golv. Plats för dubbelsäng samt övrigt möblemang. Garderob erbjuder extra förvaring.

KÖK
Grönmålade väggar samt mörkt klinkergolv. Matplats för 4-6 personer. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys, inbyggd mikrovågsugn, inbyggd ugn, spisfläkt, spishäll, vask samt integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM
Grå/beigemålade väggar samt ljust golv. Plats för både soffgrupp och övrigt möblemang.

SOVRUM 2
Grå/beigemålade väggar samt ljust golv. Plats för säng samt övrigt möblemang. Utgång till balkong. Garderob erbjuder extra förvaring.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett källarförråd.

KÄNDA FEL & BRISTER
Säljarna önskar att upplysa om följande kända fel och brister: Persienner i sovrum 1, Persienner i vardagsrum , Persienner i kök. Persienner balkong funkar inte. Sviktande golv vardagsrum, sviktande golv sovrum 1. Laminat på vissa köksluckor har börjat lossna/flagna (normalt slitage enl. Ikea). Spotlights på spegelskåp i badrum funkar inte.

FÖRENING OCH HUS

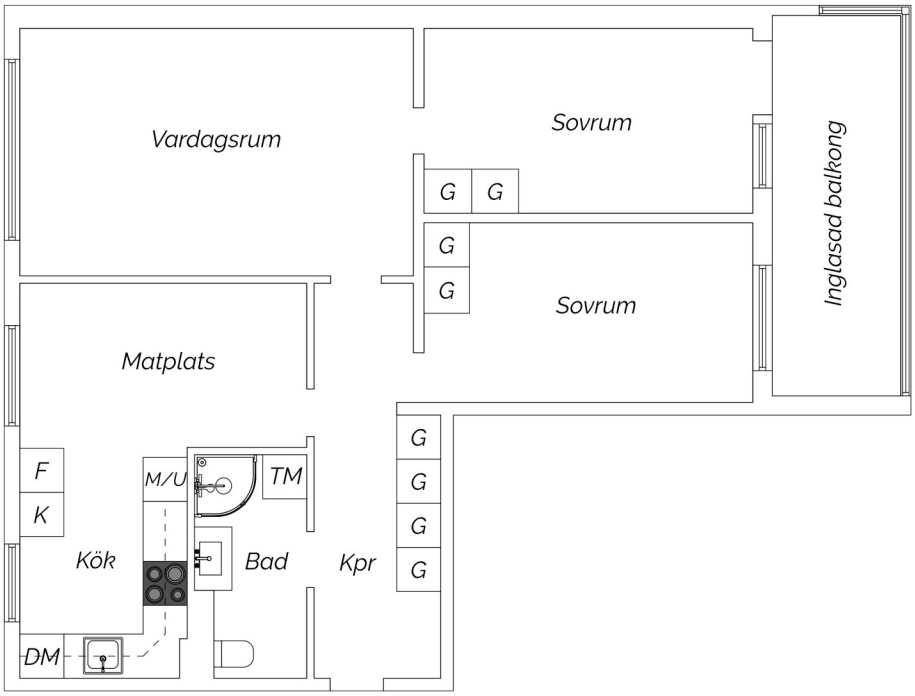
FÖRENING:	HSB:s Brf Lindeborg i Malmö
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
ANTAL LÄGENHETER:	385
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-04-24
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	84 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Lindeborg i Malmö köpte husen 1973. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2026-12-31. De adresser som hör till föreningen är Statistgatan 4-20 och Koristgatan 4-26. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se Styrelsens beräknade långtidsprognos för kommande avgiftshöjningar är 2027 + 4 %, 2028 + 3,5 % och 2029 + 3,5 %. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel. I föreningen finns även 2 torkrum. Det finns även föreningslokal, bordtennisrum, biljardrum, hobbyrum och motionsrum för medlemmarna att nyttja kostnadsfritt. Cykelställ finns på gården och cykelgarage finns i källaren, kösystem tillämpas. Barnvagnsrum finns i källaren i höghusen. I föreningen finns två fina och välskötta innergårdar utrustade med grill- och sittmöjligheter samt lekplats. Föreningen har en andel i Lindeborgs ekonomiska förening på 27,53 %. Föreningen har även en del i GA:53 som förvaltas av Samfällighetsföreningen HSB Lindeborg.
RENOVERINGAR:	2005 renoverades och glasades balkongerna in. 2007-2008 målades och fogades fasaderna om och takpappen på låghusen byttes. Samma år utfördes en OVK-besiktning och gården restaurerades. 2009-2010 målades trappuppgångar. 2011-2012 sågs taken över, samtliga avloppsstammar spolades och LED-belysning med rörelsesensor installerades i källaren. Ca 2013 byttes värmeväxlare och i samband med detta byttes även cirkulationspump. 2014 byttes fläktaggregat på låghusen. 2015 installerades nytt torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner. 2016 spolades samtliga avloppsstammar och en OVK-besiktning

utfördes. Samma år infördes även gemensam el.
2019 renoverades oljeavskiljare och spolplattor i garagen samt relining av avloppsledningar för dagvatten och spolplattor genomfördes.
2021 installerades solceller på fastigheten samt ett byte av elcentralen och hissarna genomfördes. Samma år utfördes en OVK-besiktning.
2023 utfördes dragning av kablage i källare och i mark för laddboxar och relining av avloppsstammarna. Samma år installerades laddstolpar på besöksparkeringen och värmepump byttes.
2026 byttes tappvattenstammar.
Efter 2030 planerar föreningen att byta fönster. 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 145 parkeringsplatser och två garage med totalt 194 garageplatser. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 142 kr/månad och garageplats under mark kan hyras till en kostnad om ca 358 kr/månad. Kösystem tillämpas. I området finns även gästparkering till en kostnad om 5 kr/timme. Publika laddplatser finns.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via SydAntenn & Tele AB samt fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



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

Söderberg & Partners | Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!



Kontakta oss så hjälper vi dig
08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se