

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



ERIKSLUST

Köpenhamnsvägen 47C

Här har vi på Residence Christie's nöjet att förmedla en fin tvåa i eftertraktade Brf Trumman i Malmö. Lägenheten är placerad på fjärde våningen och har en möblerbar balkong i västerläge. Planlösningen är optimal och ytskikten fina. I föreningen finns det övernattningslägenhet, festlokal, gym och bastu.

2 RUM, VARAV 1 SOVRUM • 58 KVM BOAREA •
PRIS: 1 995 000 KR / BUD

Två med västerbalkong i eftertraktade Brf Trumman!

Välkomna till en trivsamt tvåa på fjärde våningen i eftertraktade Brf Trumman i Malmö.

Här varvas ljusa färger med fint dagsljus. Köket är hemmets hjärta och bjuder på bra förvaring och goda arbetsytor. Den trivsamma matplatsen finner du invid fönstret där du kan njuta av utsikten över den gröna innergården. Vardagsrummet har den vackra originalparketten kvar och ljus från flera fönster. Soffgruppen och tv-möblemanget har sin givna plats här liksom matbordsmöblemanget. Här finns också utgången mot balkongen i väster. Sovrummet har plats för dubbelsäng och erbjuder en egen klädkammare.

Här bor du med närhet till havet, parker och stadens puls! Kommunikationerna är goda och i kvarteret finns matbutiker, caféer, restauranger och service.

Trivsamt tvåa med balkong och grön innergård











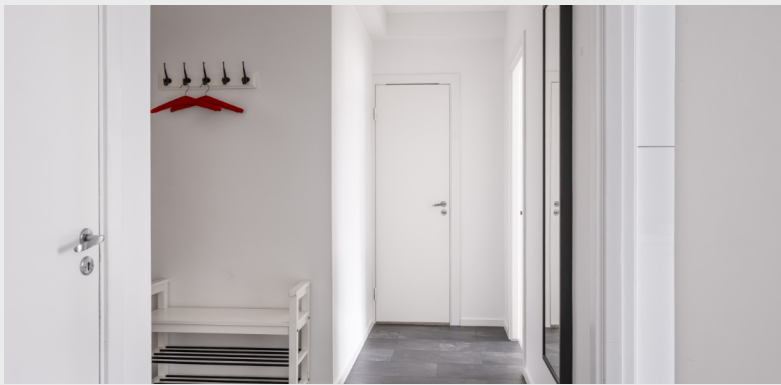
Inbjudande kök med utsikt över
innergården





Ljust vardagsrum med originalparkett
och balkong





Sovrum med god förvaring

Sovrummet är rofyllt och rymligt, med plats för dubbelsäng och en praktisk klädkammare som ger goda förvaringsmöjligheter.





Citynära läge med solig balkong

Möblerbar balkong i västerläge med sol på eftermiddagen och kväll. Här bor du med närhet till både hav, parker och stadens puls. Kommunikationerna är smidiga, och i kvarteret finns allt från matbutiker och caféer till restauranger och service – perfekt för ett bekvämt cityliv.





Köpenhamnsvägen 47C

ADRESS:	Köpenhamnsvägen 47C 217 71 Malmö
STORLEK:	Boarea 57,5 kvm (Säljarens information)
ANTAL RUM:	2 rum, varav 1 sovrum
PRIS/BUD:	1 995 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	5 255 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och Tv kanaler basutbud via Sydantenn. Obligatoriska tillägg utöver månadsavgiften: - 69 kr/mån för bredband via Bahnhof. - Föreningen har ett gemensamt elavtal där man som medlem månadsvis betalar för sin enskilda förbrukning Avgiften justerades med 4% den 1 januari 2025. Höjningen berodde främst på ökade driftkostnader för värme och VA samt högre räntekostnader. ca 350 kr/år (el: 250 kr/år, försäkring: 100 kr/år) Driften är uträknad enligt schablon.
DRIFTSKOSTNADER:	254
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1303
LÄGENHETSNR SKV:	Andel i förening 0,2136 %, andel av årsavgift 0,2136 %
ANDELSTAL:	751 329 kr
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som

Fastighetsinformation

	<p>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.</p>
VÅNINGSPLAN:	4 av 7
HISS:	Ja
FÖRRÅD:	Till lägenheten hör både källarförråd och vindsförråd.
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
FÖRENING:	HSB Bostadsrättsförening Trumman
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken. Föreningen friköpte marken sommaren 2022.
JURIDISK PERSON TILLÅTEN:	Ej angiven
ANDRAHANDSUTHYRNING:	För att kunna räknas som medlem i vår förening, ska köparen ha för avsikt att bo i lägenheten.
DELAT ÄGANDE:	Delat ägande vid köp av bostadsrätt i vår förening går bra, det är upp till köparen/köparna att dela upp ägandeskapet. Dock har Brf Trummans föreningen ett krav på att den som ska bo i lägenheten äger minimum 10% för att räknas som medlem.
PARKERING:	I föreningen finns 90 garageplatser för bil och 5 garageplatser för MC. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 537 kr/månad (fr.o.m 1/1-2025) och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 269 kr/månad. 10





Fastighetsinformation

TV OCH BREDBAND:

av garageplatserna har laddbox. Kösystem tillämpas och kötiden är just nu ca 3,5 år. I övrigt råder boendeparkering i området.

Föreningen är ansluten till digital TV via Sydantenn och 1000/1000 bredband via Bahnhof.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Till varje lägenhet hör ett vindsförråd samt ett mindre källarförråd.

Två gemensamma tvättstugor och är belägna i källaren och är utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och separata torkrum.

I föreningen finns en festlokal som rymmer 40 personer, och kan hyras till en kostnad. Det finns även en bastu och ett hobbyrum som kan nyttjas kostnadsfritt samt ett gym som kan nyttjas till en kostnad om ca 600 kr/år.

Övernattningsrum med 4 bäddar som kan hyras till en kostnad om 300 kr/natt på nr 45 och en övernattningslägenhet på nr 47 som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/natt. Barnvagnsrum och cykelrum finns i källaren. Cykelgarage kan hyras till en kostnad om ca 40 kr/månad och extra förråd att hyra mot avgift.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 480 kr

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

BYGGÅR:

1954

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme



Möblering och inredning är endast exempel och överensstämmer inte med det faktiska utseendet.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

KÖPENHAMNSVÄGEN 47C



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

KÖPENHAMNSVÄGEN 47C



OMRÅDE

Erikslust

Erikslust är ett bostads- och företagsområde i stadsområde Väster i Malmö, känt för sin blandning av bostäder, närhet till service och goda kommunikationer. Området började utvecklas under 1950-talet.

Allmän beskrivning

Erikslust är beläget nära gränsen mellan Limhamn-Bunkeflo och Hyllie stadsområden, och gränsar till områden som Mellanheden och Slottsstaden. Det beskrivs som ett område där man har nära till både stadens centrum och mer natursköna områden.

Vill du veta mer
om bostaden?

Annica Molander

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-518 17 10

annica.molander@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 boendekostnads kalkyl 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 hyresvärderna 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 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 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 BOSTADEN 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 kunna 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate 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. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

