

ELLSTORPSGATAN 40

ELLSTORP



Erik Olsson



ELLSTORP

Tvåa med balkong på härliga Ellstorp!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Väldisponerade kvadratmeter
Balkong
Ljus interiör
Stambytt 2017

VÄLKOMMEN TILL ELLSTORPSGATAN 40

På andra våningen väntar en smart planerad tvårummare som utnyttjar varje kvadratmeter på bästa sätt. Hemmet välkomnar med ett stilrent kök och ett ljust vardagsrum där fönster i två väderstreck släpper in ett härligt dagsljus. Här finns gott om utrymme för både matplats och soffhörna samt direkt access till en rofylld, gårdsvänd balkong. Sovrummet går i samma ljusa och harmoniska ton som resten av bostaden. Hallen rymmer både garderob och generöst med plats för ytterligare förvaring.

Läget bjuder på närhet till populära promenadstråk, närhet till city och flera välsorterade matbutiker och smidig tillgång till både Värnhem och Östervärn station - perfekta utgångspunkter för att snabbt ta sig runt i Skåne med både buss och tåg. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson Bergh

073-385 42 96
emma.bergh@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ellstorpsgatan 4O, 21217 Malmö
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 059 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. En obligatorisk kostnad tillkommer om 50 kr/månad för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 480 kr/år (el: 4 500 kr/år, försäkring: 1 980 kr/år) Observera att kostnaderna är angivna enligt nuvarande ägares avtal och förbrukning och därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	357
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1584 %, andel av årsavgift 0,1584 %
INRE FOND:	1 520
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	210 632 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Ellstorp i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Tom Andersen
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Laminatgolv och grönmålade väggar. Förvaring i form av garderober.

KÖK

Laminatgolv och ljust målade väggar. Mörkgrön köksinredning med vitt kakel över bänkskiva i trä. Utrustat med kyl/frys, spis, fläkt och skafferier.

SOVRUM

Laminatgolv och ljust målade väggar.

VARDAGSRUM

Laminat och ljust målade väggar. Utgång till balkong.

BADRUM

Grått klinker och vitt kakel. Utrustat med vägghängd wc, dusch, handfat, spegelskåp, spotlights och handdukstork.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett källarförråd.













FÖRENING:	HSB:s Brf Ellstorp i Malmö
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
ANTAL LÄGENHETER:	404
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-02-28
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	159 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Ellstorp i Malmö köpte fastigheten i samband med byggnationen 1938. Av föreningens lokaler upplåts 1 med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Nobelvägen 145 och 147 samt Ellstorpsgatan 2 och 4. 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. I föreningen finns totalt 12 tvättstugor som är utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkrum. Det finns ett gallerförråd under tak för cyklar som kan nyttjas till en kostnad om ca 20 kr/månad, cykelförråd i miljöhus till en kostnad om ca 40 kr/månad, boxar vid Åsgårdsgatan till en kostnad om ca 75 kr/månad, cykelförråd i källaren till en kostnad om ca 50 kr/månad samt barnvagnsförråd till en kostnad om ca 50 kr/månad. Föreningen har en stor och grönskande gård med gemensamma utemöbler, grillplats, lekplats och gräsmatta.
RENOVERINGAR:	Under 1980-talet byttes samtliga fönster. 1991 byttes elstigare. 1997 genomfördes en besiktning av avloppsstammar i kök och badrum med godkänt resultat. 2001 byttes taket. 2010 justerades och tätades samtliga fönster. Samma år byttes hissinredning och linor i de hus med hiss. Dessutom byttes torkrumsutrustningen. 2013-2015 utfördes renovering av utemiljön innebärande nya cykelförråd och cykelplatser, nyplanteringar, stenläggningar, ny gräsmatta, fruktträd, ny uteplats och lekplats. 2014 byttes värmepump och garaget renoverades. 2016 genomfördes en OVK-besiktning samt besiktning av

plåtfasader, tak och balkonger.

2017-2018 byttes avloppsstammarna och i samband med detta renoverades samtliga badrum.

2019 installerades nytt passer-/taggsystem, trapphusen renoverades och tvättstuga renoverades. Säkerhetsdörrar installerades till samtliga lägenheter och entrédörrarna byttes.

2021 utfördes en översyn av värmeanläggningen och bottenavloppen på huset vid Nobelvägen 145 och Ellstorpsgratan 2 byttes.

2022 byttes bottenavloppet på Ellstorpsgratan 4.

2023 byttes bottenavloppet på Nobelvägen 147.

Pågående i föreningen är översyn och uppdatering/injustering av värmecentralerna och radiatorer. Föreningen kommer att noga följa upp på värdena och en utvärdering kommer att göras under de kalla månaderna.

Föreningen planerar att framöver byta ut hissarna samt att ca 2028 renovera fönster och fasader. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I föreningen finns ett garage med 95 bilplatser och 13 MC-platser belägna under gården. Bilplats kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad och MC-plats om ca 200 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

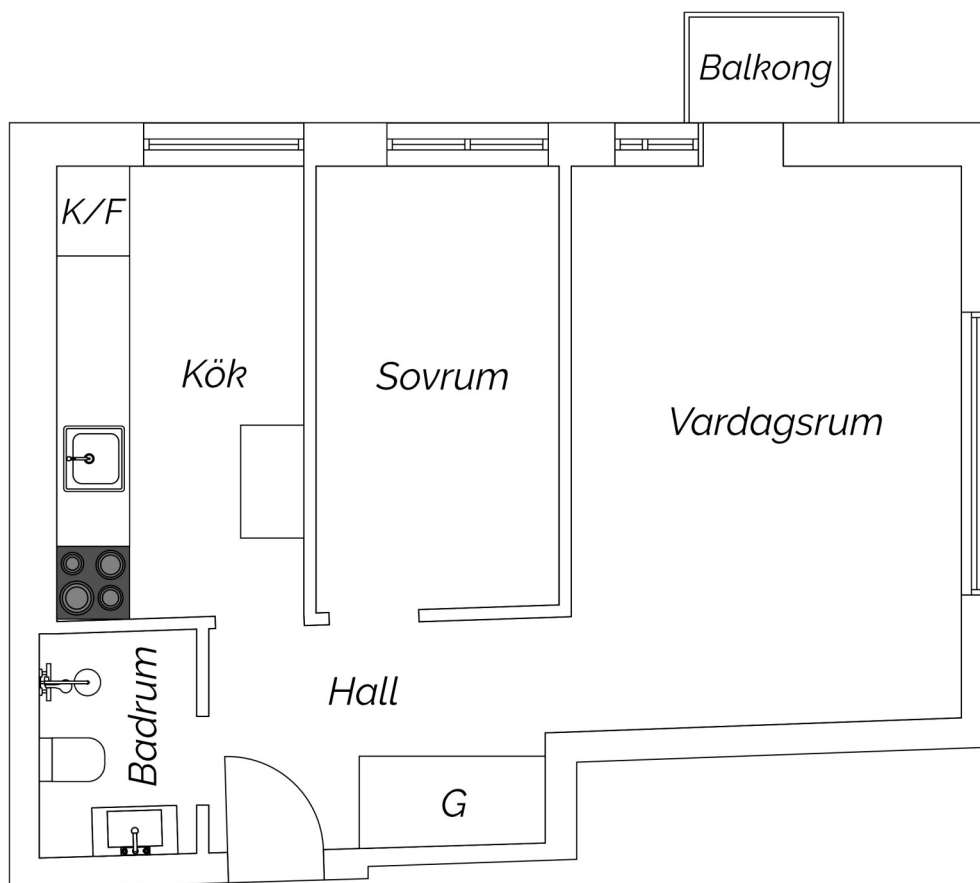
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och 1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bredband2.

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.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (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. Uppfylles 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 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 frågar 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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, 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 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. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se