

LUGNA GATAN 70

LUGNET



Erik Olsson



LUGNET

Renoverad hörnfyra med solig balkong på lugnt läge i City

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong i sydväst
Högt upp i huset
Luftig vy
Beläget på hörna

VÄLKOMMEN TILL LUGNA GATAN 70

Välkomna till denna fantastiska fyrarummare belägen i det eftertraktade och rofyllda området Lugnet. Här erbjuds ett boende utöver det vanliga med genomtänkt planlösning, fina sällskapsytor och stora fönster som ger ett härligt ljusinsläpp.

Lägenheten består av ett rymligt och ljust vardagsrum med burspråk, tre väl tilltagna sovrum varav det ena i dagsläget används som matrum, ett modernt och stilrent kök med arbetsbänk i granit och möjligheten till ytterligare kyl/frys om så önskas samt två smakfulla badrum varav det ena har egna tvättmöjligheter och lyxigt bubbelbadkar. Precis som i badrummen finns golvvärme i såväl matrum som kök och via vikbara skjutdörrspartier nås den inglasade balkongen i soligt sydväst. Här blickar vi trivsamt ut över området på högt och fritt läge.

Läget är optimalt, området är lugnt och rogivande med grönskande innergård samtidigt som vi har gågatan och storstadens puls runt hörnet. Det här är ett hem att trivas i!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniel Bokhari Friberg

076-607 81 50
daniel.bokhari@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lugna gatan 70, 21159 MALMÖ
STORLEK:	98 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 503 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 362 kr/år (el: 4 800 kr/år, försäkring: 2 562 kr/år) Driftkostnaden är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	7062
LÄGENHETSNR SKV:	1503
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,58153 %, andel av årsavgift 1,77064 %
BOSTADENS INDIREKTA 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 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:	6 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Näktergalen 18
NUVARANDE ÄGARE:	Birgitta Malmros, Bo Håkansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













ENTRÉ

Grå klinker och vita väggar samt skjutdörrsgarderob.

HALL

Parkettgolv och vita väggar samt klädkammare.

KÖK

Grå klinker, golvvärme och vita väggar. Vit köksinredning med spotlights ovan bänkskiva i svart granit. Köket är utrustat med kyl/frys, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt diskmaskin. Städsåpet är förberett för extra kyl/frys vid behov.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar samt burspråk.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM

Parkettgolv och grå väggar samt skjutdörrsgarderob.

MATRUM/SOVRUM

Grå klinker, golvvärme och vita väggar. Stort skjutdörrsparti mot inglasad balkong med klinker i sydväst.

BADRUM

Grå klinker, golvvärme och vitt kakel samt spotlights i tak. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, bubbelbadkar, handdukstork (fungerar ej) och kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

BADRUM

Grå klinker, golvvärme och vitt kakel. WC, handfat, spegel och takdusch med duschdörr.

ÖVRIGT

2021 genomfördes målningsarbeten och solskyddsgardiner installerades i vardagsrummet 2022. I köpet ingår garderober med inredning, inredning i klädkammaren och solskyddsgardiner i vardagsrum och vid balkong.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

FÖRENING:	Brf Näktergalen 18
BYGGÅR:	1978
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	71
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-06-30
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	119 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Näktergalen 18 i Malmö. Föreningen köpte husen 2008. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2028-12-31. De adresser som hör till föreningen är Lugna gatan 70-76. Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, ett torkskåp och ett torkrum. Det finns även tillgång till ett extra torkrum, mangelrum och en arbetsbänk. I föreningen finns en välskött innergård med sittplatser och grillplats. Föreningen anordnar gårdsdagar med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2006 byttes tvättmaskinerna. 2010 renoverades tak. 2012 gjordes en OVK-besiktning på ventilationen. 2014 byttes alla fönster i hela fastigheten och fasaden renoverades delvis. 2015 byttes värmeväxlare och balkongfronterna renoverades. 2016/2017 gjordes tappvattenbyte och byte av vattenstammar. 2017 genomfördes en OVK-besiktning. 2018 byttes belysningen i trapphusen och i samtliga källarkorridorer, kameraövervakningen uppdaterades och garageporten byttes. 2019 spolades och filmades spillvattenledningarna. 2020 renoverades en hyresrättslägenhet. 2021 lades nytt ytskikt under gården och innergården renoverades. 2022 genomfördes en OVK-besiktning. 2023 nya centralfläktar på taket, nya fläktaggregat i garaget, ett nytt miljöhus byggdes samt en cykelparkering med tak. Samtidigt planterades det nya växter och innergården renoverades. Samma år genomförde föreningen relining av avloppsstammarna. Föreningen planerar att se över hissarna.

PARKERING:

I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I föreningen finns 33 garageplatser och 2 är MC-platser. Garageplats för bil kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad och MC-plats om ca 400 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se

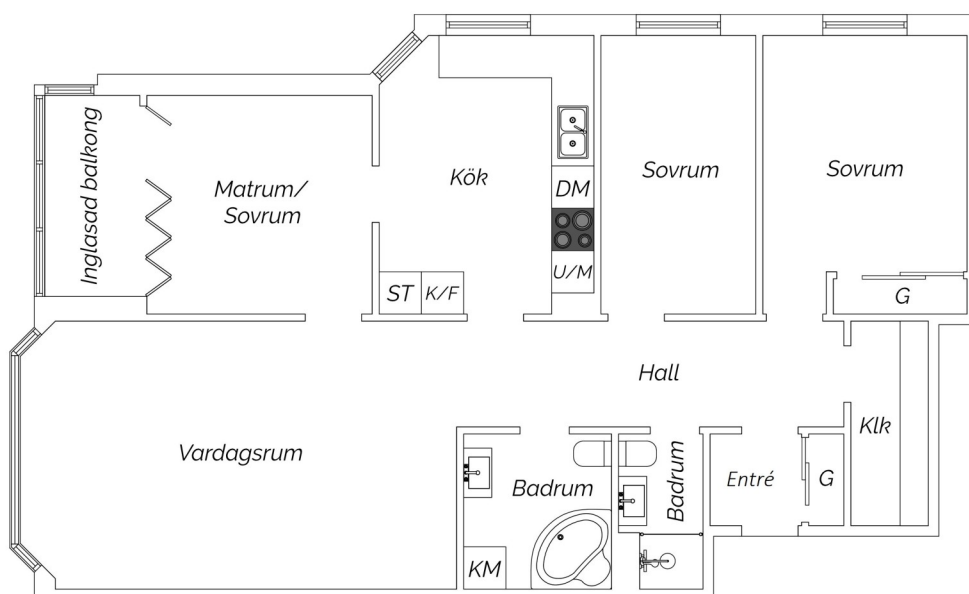
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och 100/100 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit. Från och med 1/9 kommer hastigheten öka till 1000/1000 Mbit/s utan extra kostnad.

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



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 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 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