

BOLAGSGATAN 2

LUGNET



Erik Olsson



LUGNET

Ljus och
väldisponerad
tvårummare med
balkong i
sydvästläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Väl disponerad planlösning
Stort vardagsrum
Rymligt sovrum
Kök med goda arbetsytor

VÄLKOMMEN TILL BOLAGSGATAN 2

På attraktivt cityläge, i hjärtat av populära Lugnet, presenteras denna rymliga och välplanerade tvårummare? Lägenheten är belägen på andra våningen i en välskött fastighet med hiss från markplan och har samtliga rum vända mot en rofylld och grönskande innergård, vilket skapar ett lugn sällsynt i citynära bostäder. Planlösningen är genomgående väl tilltagen med ett stort vardagsrum, ett generöst sovrum och ett trevligt kök med matplats. Den inglasade balkongen i soligt sydvästläge blir en naturlig förlängning av bostaden. Ljusa ytskikt och fina ljusinsläpp bidrar till en trivsamt och luftig känsla i hela hemmet. Föreningen är stabil och välskött med en stor, lummig innergård som bjuder in till sociala stunder, grillkvällar eller lugna lästunder i grönskan. Här bor du på en stillsam adress med direkt närhet till stadens puls där mataffärer, restauranger, shopping och nöjen finns inom bekvämt gångavstånd. Triangelns station med tåg och citytunnel når du på några minuter, vilket gör pendlingen både enkel och snabb.

Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Daniel Bokhari Friberg

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Bolagsgatan 2, 21144 Malmö
STORLEK:	62,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 796 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensam el som betalas månadsvis utefter en schablonberäknad kostnad. En gång per år debiteras eller krediteras man beroende på hur mycket el som har förbrukats.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 040 kr/år (el: 2 040 kr/år, försäkring: 4 000 kr/år) Observera att driftkostnaderna är beräknade enligt nuvarande ägares avtal och kan variera för nästa boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	19
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,9744 %, andel av årsavgift 0,9744 %
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.
VÅNING:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Norsen i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Cara Proctor, Kalle Johansson













HALL

Klinker och väggar målade i grått samt mönstrad tapet. Belysning med dimmer och säkerhetsdörr.

KÖK

Klinker och vita väggar. Köksinredning i grönt med rostfri arbetsbänk och stänkskydd i ljusblått kakel. Köket är utrustat med kyl och frys, spis med ugn (Electrolux, 2023), fläkt (Electrolux) och diskmaskin (Whirlpool, 2024). Förvaring i städskåp och skafferi. Utgång till balkong.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar i sandgult. Här finns plats för både matsalsmöblemang och soffgrupp.

SOVRUM

Parkettgolv och väggar målade i rött. Förvaring i klädkammare.

BADRUM

Ljust klinker och kakel. Badrummet är utrustat med WC, badkar med dusch, handfat med kommod, spegel, handdukstork och tvättmaskin (Bosch).

FÖRRÅD

Nuvarande ägare disponerar ett källarförråd om cirka 5 kvadratmeter.



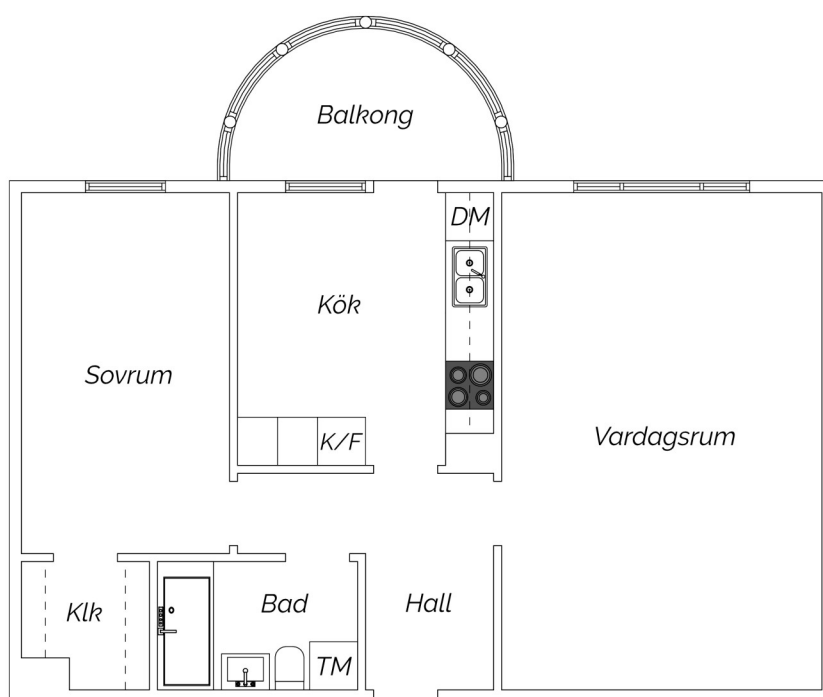
FÖRENING:	HSB:s Brf Norsen i Malmö
BYGGÅR:	1989
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	77
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-02-11
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	g6 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Norsen i Malmö. Föreningen köpte fastigheten 1989. De adresser som hör till föreningen är Bolagsgatan 2, 4, Lugna gatan 12, 14 och Brogatan 6, 8. 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 tre gemensamma tvättstugor som är belägna i bottenplan och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum samt en mangel. I föreningen finns en fin innergård, helt inbyggd och med mycket växtlighet, gräsytor, en mindre lekplats, pergola med många sittplatser, vattenfall och grillplats. I föreningen finns också en trädgårdsgrupp som består av intresserade medlemmar. I bottenplan på Lugna gatan 14 finns en renoverad fritidslokal med fullt utrustat kök som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. Det finns även cykelrum och barnvagnsrum. Föreningen anordnar gemensamma trädgårdsdagar med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2003 målades delar av taket. 2004 spolades samtliga V/A-stammar i kök och badrum. 2006 målades delar av taket och tvättstugan renoverades. 2007 byttes dörrar, entrépartier och portar. 2013 sattes nya porttelefoner med kamera in. 2013/2014 utfördes förbättringar på styr- och reglersystem för värmesystemet. 2014 målades golv och väggar om i soprummet. Föreningen byggde även en ny terrass med bevattningssystem, och planteringar uppfördes vid området kring fontänen. Samma år genomfördes en rensning av imkanaler och OVK-besiktning. 2014/2015 byttes tre av sex hissar ut. 2015 byttes tre fläktar samt förbättringar gjordes i trädgården.

2016 gjordes hissreparationer och uppgradering av en hiss.
Samma år byttes torktumlare på Lugna Gatan.
2017 uppgraderades två hissar och avloppen spolades.
2018 uppgraderades hissen på Brogatan 8 och översyn gjordes av radiatorer.
2019 skapades fler cykelparkeringsplatser, hiss reparerades och föreningslokalen renoverades med fullt utrustat kök.
2020 uppgraderades styrsystemet för värme och ventilation , radonmätning genomfördes i 30 lägenheter och andra utrymmen med bra resultat. Samma år byttes värmepumpen för återvinning av överskottsvärme och energimätare installerades.
2021 genomfördes en energideklaration och VVC ventiler byttes, upphandling av ny gruppanslutning för TV, renovering/målning av entrépartier i trapphusen samt betongkanter på första våningens balkonger på innergården och underhåll av två hissar. Samma år genomfördes förebyggande åtgärder på en hiss, OVK besiktning, renovering av dagrummet.
2022 genomfördes radonmätning, expeditionen renoverades samt framtagande av underlag för upphandling av entreprenad för installation av solceller och därtill behövlig renovering/målning av tak.
2023 byttes yttertaket, solceller installerades och underhållsspolning av vissa stammar.
2024 genomfördes underhåll av VV system.
Planerade åtgärder/renoveringar 2025:
Arbete med att ta fram ett upphandlingsunderlag för nytt passersystem och byte av låssystem påbörjas, OVK, ska slutföras och upphandling och byte av passersystem och låssystem genomförs.
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 informationen. Föreningen har inga egna garage- eller parkeringsplatser. Det finns flera olika parkeringshus i närheten och möjlighet att få boendeparkering i P-huset Anna (P Malmö) mot en månadskostnad. För mer info se: www.malmo.se
Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele 2 och fiberoptiskt bredband via Bredband 2.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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 (äкта) 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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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 mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se