

SALLERUPSVÄGEN 16A

ÖSTERVÄRN



Erik Olsson



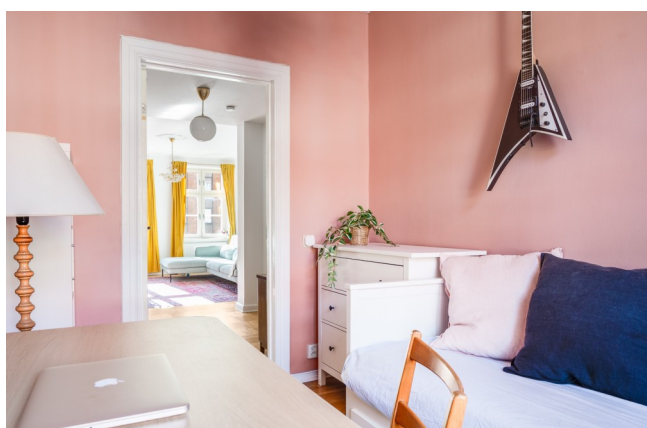
ÖSTERVÄRN

Genomgående 3:a med charmiga detaljer

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Generös takhöjd
Fönster i två väderstreck
Genomgående parkettgolv
Vacker takstuckatur

VÄLKOMMEN TILL SALLERUPSVÄGEN 16A

I ett av Östervärns färgglada 1930-talshus tar vi hissen upp till tredje våningen och möts av denna väldisponerade trerummare. Generös takhöjd, genomgående parkettgolv och vacker takstuckatur är några av de attribut som ger bostaden dess karaktär. Här erbjuds en genomgående planlösning med fint ljusinsläpp, ett mysigt vardagsrum och rymligt kök med walk-in-skafferi. Båda sovrummen är belägna in mot den rofyllda innergården och badrummet bjuder på en stor lyxig dusch för avkoppling. Den gemensamma innergården är trevlig och gemytlig, här kan man grilla med vännerna och det finns till och med en lekplats för de minsta. På Östervärn bor man i levande kvarter med folkliv, gott om matställen samt en stor och välsorterad mataffär bara några minuters promenad bort. Närliggande Värnhemstorget samt Östervärns tågstation bjuder på utmärkta kommunikationer för dig som pendlar. I skrivande stund håller Sallerupsvägen på att förnyas med mer grönska, breddad cykelbana och nya busskörfält för ökad trivsel och ännu smidigare resor framöver. Varmt välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Sallerupsvägen 16A, 212 18 Malmö
STORLEK:	83 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 948 kr/mån I avgiften ingår bostadsrättstillägg, värme, vatten och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 75 kr/månad för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal, medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med fyra månaders eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 714 kr/år (försäkring: 3 714 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna, 1 barn i hushållet). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	831
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,2935 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	523 285 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kaprifolen i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	João Xavier
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och gröna väggar. Köksinredning med ljusa luckor, naturfärgat kakel och bänkskiva i trämönstrad laminat. Utrustat med kyl och frys, spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin och tvättmaskin (Electrolux). Plats för matbord. Ingång till skafferiet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Takstuckatur.

SOVRUM

Parkettgolv och blå väggar.

SOVRUM

Parkettgolv och rosa väggar.

BADRU

Mörk klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med massagefunktion och glasblocksväggar samt dörr, wc, handfat med vit kommod, spegelskåp och högskåp. Infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

ÖVRIGT

2021 byttes spisplatta, ugn och bänkskiva i köket.
2022 målades väggar i kök, sovrum och vardagsrum.
2023 tapetserades samt målades väggar och tak i skafferiet.













FÖRENING:	Brf Kaprifolen i Malmö
BYGGÅR:	1929-1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	90
VARAV HYRESRÄTTER:	6
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-10-24
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kaprifolen i Malmö köpte fastigheten 2005. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Värnhemsgatan 15, Nobelvägen 80 och 82 samt Sallerupsvägen 14, 16 och 18. Föreningen har 4 gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och är utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2 torkskåp och 1 mangel. Det finns även cykelrum, barnvagnsrum, hobbyrum och aktivitetsrum med biljard för medlemmarna att nyttja kostnadsfritt. Föreningen har en mysig innergård med gräsmatta, grillplatser och lekplats. Föreningen anordnar gemensamma gårdsdagar några gånger om året.
RENOVERINGAR:	1987-1988 byttes elstigare och samtliga vatten- och avloppsstammar i kök samt badrum. Samma år byttes även samtliga fönster och hiss installerades. 2006 tvättades fasaden, tak målades och samtliga filter i ventilationssystemet byttes. Samma år spolades samtliga vatten- och avloppsstammar. 2007 installerades portlås och nya tvättmaskiner. 2008-2009 byttes torktumlare och torkskåp ut i samtliga tvättstugor. 2010 installerades elbelysning med sensorer i trappuppgångarna. 2011 målades ytterdörrarna om. 2012 renoverades tvättstugorna och underhåll genomfördes på värme- och ventilationssystemet. Samma år installerades ny portbelysning. 2014 renoverades innergårdsfasaden på Värnhemsgatan 15 och Nobelvägen 82. Samma år utfördes även OVK-besiktning och spolning av samtliga vatten- och avloppsstammar.

2014-2015 utfördes reparation av ventilationssystemet och installation av fläktar i en del lägenheter. Under samma period genomfördes även viss renovering av hyresrätterna.

2016-2017 utfördes omfogning och rengöring av fasaderna på Sallerupsvägen 18, Nobelvägen 80, Nobelvägen 82 och Värnhemsgatan 15.

2017 sålde föreningen en av hyresrätterna, avloppsstammarna spolades och nytt golv installerades i hissarna på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14.

2018 installerades rättstopp, hissarna renoverades och dörrar samt fasaddetaljer målades.

2019 slutfördes relining av stammarna i källaren och hissar på Värnhemsgatan 15 och Nobelvägen 82 byttes.

2020 utfördes en uppfräschning av innergården och OVK påbörjades.

2021 utfördes energideklaration.

2022 infördes gemensam el.

2023 byttes värmecentral och rengöring av ventilationen inför OVK besiktning genomfördes.

2024 planerar föreningen dränering, renovering av dagvattenledningar, OVK-besiktning och renovering av lekplatsen.

2025-2026 planerar föreningen att renovera källarutrymmet på Sallerupsvägen, förbättra hobbyrummet och upprätta en gästlägenhet. Föreningen planerar även att göra vid innergården. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

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 (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 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 marknadsförelsen. 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 mail@erikolsson.se