VIDEDAL

KLÅGERUPSVÄGEN 331I





VIDEDAL

Välplanerad 2:a med generös balkong i västerläge i populär förening!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Genomgående lägenhet
Trevlig planlösning
Generös balkong i västerläge
Stor klädkammare

VÄLKOMMEN TILL KLÅGERUPSVÄGEN 331I

Välkommen till denna välplanerade 2:a i populära Brf Solängen på våning två med generös balkong i härligt västerläge mot lugn omgivning. Kök och vardagsrummet ligger i anslutning till varandra vilket ger en social planlösning där det blir lätt att umgås. Detta hem erbjuder ett bra kök, stort sovrum och vardagsrum, en rymlig klädkammare och badrum med badkar. Som boende här ingår garage med fjärrstyrd port och föreningen har även gemensam tvättstuga, bastu samt solarium som medlemmarna kan nyttja. Här bor du i trivsam miljö med närhet till flera skolor samt trevliga strövområde i Husie mosse och Bulltofta rekreationsområde. Serviceutbud finns nära tillhands och Toftanäs nås inom några minuter med bil och med buss inom kort räckhåll tar du dig vidare runt i stan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Patrik Truedsson

073-373 89 75
patrik.truedsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Klågerupsvägen 331I, 212 38 MALMÖ
STORLEK:	61 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 744 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 319 kr/månad för kabel-TV och fiberoptiskt bredband, ca 250 kr/månad för garageplats och en fast kostnad om ca 513 kr/månad för bränsle (värme och varmvatten). Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med fyra månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 582 kr/år (el: 8 000 kr/år, försäkring: 2 582 kr/år) 1 vuxen och två barn i hushållet.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	208027002-0047
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,49319 %, andel av årsavgift 0,49319 %
INRE FOND:	9 668
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	143 597 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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Solängen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Boo Johansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





KLÅGERUPSVÄGEN 331I














H

RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med gröna väggar och ekparkettgolv.

KÖK
Trivsamt kök med köksinredning i originalutförande och i vinkel. Beige linoleummatta på golvet och väggar i ljusgult. Här finns arbetsbänk i modell perstorpsplatta samt brunt kakel ovan arbetsytorna. Köket är utrustat med spis med ugn, kyl och frys (2024) samt köksfläkt. Här finns även skafferi och städskåp. Matplats för fyra personer intill ett fönster med fint ljusinsläpp.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med ekparkettgolv och gröna väggar. Det stora fönsterpartiet skapar en härlig känsla av rymd och ljus. Utanför väntar en generös längsgående balkong i härligt västerläge med utsikt över en gröning och sol under eftermiddag och kväll.

SOVRUM
Trivsamt sovrum med beige linoleummatta på golvet och gröna väggar som ger rummet en varm och ombonad känsla. Samtidigt som rummet ger gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare förvaring efter behov. Här finns gott om plats i de tre garderoberna.

BADRUM
Badrum med blå våtrumsmatta på golvet och vitblå randig våtrumstapet på väggarna. Badrummet är utrustat med badkar med draperi framför, wc (2024), kombinerad tvätt-/torkmaskin Samsung (2024), handfat samt spegel.

KLÄDKAMMARE
I hallens förlängning ligger en klädkammare med gott om förvaringsmöjligheter i bland annat två garderober och på hyllor.

ÖVRIGT
Köpare / spekulanter uppmanas att undersöka bostadsrätten som överlåtes i befintligt skick.
Bostaden kommer ej att flyttstädas.
Bostaden disponerar ett förråd i anslutning till balkongen.
Säljaren upplyser om att:
Tak och väggar ommålat 1999, nya parkettgolv i hall och vardagsrum 1999.
Köksfläkten och badkarsblandaren är defekt.

FÖRENING OCH HUS

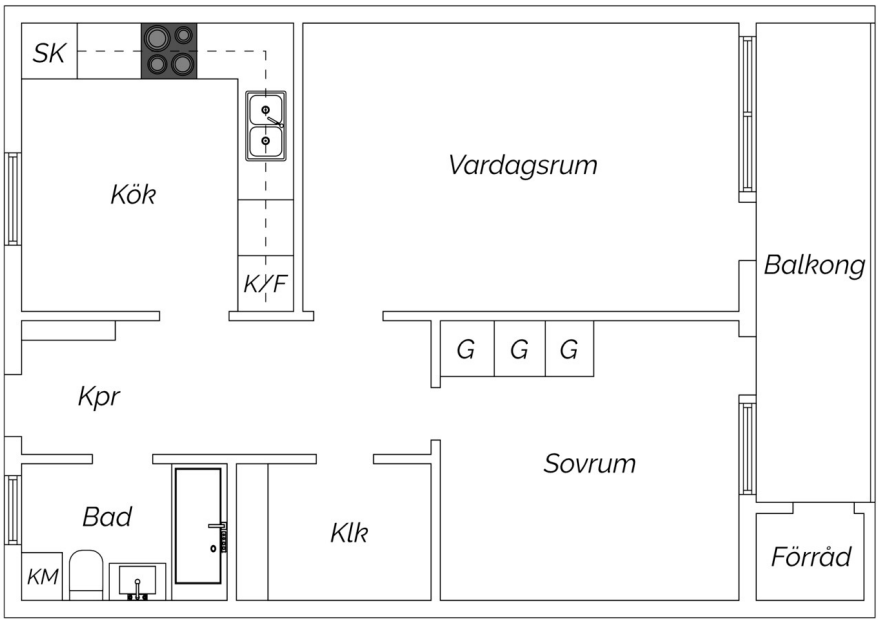
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Solängen 1
BYGGÅR:	1977
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	156
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-09-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	131 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Solängen 1 köpte huset 1977. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2026-12-31. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Klågerupsvägen 307-345 A-J. Föreningen höjde grundavgiften med 5% from 1 september 2026. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna. Föreningen har totalt sex stycken tvättstugor. De är belägna på gårdarna och är utrustade med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Tre av tvättstugorna tillhör ena delen av föreningen, de andra tre tillhör den andra. I föreningen finns en fritidslokal belägen på Klågerupsvägen 345 som kan nyttjas mot en hyra på 450 kr och en deponeringsavgift om 1000 kr som ska vara inbetalt före uthyrningstillfället. Återbetalning sker senast en vecka efter utnyttjandet. (Om lokalen är i samma skick som när ni hyrde den). Det finns även en bastu som kan nyttjas mot en deponeringsavgift om ca 150 kr för nyckeln som lämnas tillbaka vid utflytt. I föreningen finns även odlingslotter som främst är till för de som bor på andra våningen, dessa är kostnadsfria att nyttja för medlemmarna. Föreningen har trivsamma innergårdar med grillplats, fruktträd och lekplatser. Här finns även skjul för barnvagnar och tre stora cykelförråd. I föreningen finns även två källsorteringshus.
RENOVERINGAR:	2005 målades fasaden och taket lades om. 2006 utfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2011 byttes en kulvert. 2012 målades hela området om. 2015 utfördes OVK-besiktning med godkänt resultat. Samma år renoverades tvättstugorna och p-platser samt lekplatser sågs över. 2016 utfördes underhåll av garageportar och ett miljöhus för källsortering byggdes. Samma år byttes garageportarna ut till fjärrstyrda portar.

2017 byttes staketen kring de två stora lekplatserna och underhåll gjordes i soprummet.
2017/2018 underhölls värmecentralen.
2019 rensades ventilationen, byte av radiatorer, förråden målades, gemensamt fiber anslöts, markytor underhölls med nya plattor och 3 nya torktumlare installerades.
2020 installerades nya trappor till loftgångar, fönster och dörrar och nya postboxar.
2021 målades samtliga fasader och installerades gemensam el.
2021/2022 byttes golvbrunnar i de lägenheter som renoverat badrummen och markytor renoverades.
2023/2024 byttes golvbrunnar i de lägenheter som renoverat badrummen, golv byttes i lokal och garageportar servades.
2024/2025 byttes golvbrunnar i de lägenheter som renoverat badrummen. På gemensamma utrymmen målades staket, cykelförråd, torkskåp byttes, belysning i tvättstuga, underhållsspolning genomfördes, asfaltering av markytor och service av garage.
Våren 2026 planerar föreningen att genomföra värmeinjustering.
Föreningen följer en underhållsplan.
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.

PARKERING: I föreningen finns 35 parkeringsplatser och 158 garageplatser. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 75 kr/månad. Samtliga lägenheter har tillgång till 1 garageplats, obligatoriskt tillägg om 250 kr/månad tillkommer på månadsavgiften. Separat kösystem tillämpas till parkeringsplatserna. I föreningen finns även besöksparkeringar som kan nyttjas mot en kostnad. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV, IP-telefoni och 1000/1000 mbit fiberoptiskt bredband via Sydantenn.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Anlita en lokal expert när du ska sälja din 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 (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 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 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 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. 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 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 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.

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

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 fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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