ÖSTRA SORGENFRI

# AMIRALSGATAN 88C




Erik Olsson



ÖSTRA SORGENFRI

# Generös tvåa med inglasad balkong!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong
Stilrent kök
Välplanerade kvadratmeter
Fint naturligt ljusinsläpp

# VÄLKOMMEN TILL AMIRALSGATAN 88C

Här väntar en ljus och välplanerad tvårummare med generösa sällskapsytor och en härlig inglasad balkong. Bostaden bjuder på ett fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier och en genomtänkt planlösning där rummen känns både luftiga och lättmöblerade. Vardagsrummet blir hemmets naturliga samlingspunkt med gott om plats för en större soffgrupp och annat önskat möblemang. Härifrån nås den rymliga inglasade balkongen som förlänger bostaden med ytterligare en trivsam plats att umgås på, med grönskande utsikt över omgivningarna.
Köket är ljust och praktiskt utformat med gott om förvaring och arbetsyta på båda sidor. Vid fönstret finns en naturlig matplats där utsikten över takåsarna blir en fin del av rummet. Sovrummet är rofyllt och rymligt med plats för dubbelsäng och kompletterande möblemang. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i garderober. Badrummet är helkaklat och utrustat med dusch samt egen tvättmaskin. Därtill finns en rymlig hall som binder samman bostadens rum och erbjuder goda möjligheter till avhängning och förvaring.
Välkommen på visning!




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Marina Nilsson*

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Amiralsgatan 88C, 214 37 Malmö |
| **STORLEK:** | 53 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och Kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 1 395 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 240 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, fiberoptiskt bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med ett kvartals eftersläp. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 4 096 kr/år (el: 2 040 kr/år, försäkring: 2 056 kr/år)<br>Angiven driftskostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 19 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1301 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 2,206 %, andel av årsavgift 2,206 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 304 038 kr<br>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 inte pantsatt |
| **VÅNING:** | 4 av 4 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | HSB:s Bostadsrättsförening Tapperheten 5 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Annika Nellhov |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |


SMEG
SMEG
BUSTA KOKBOKEN








ANNAGATAN 86C
LIVET ÄR FÖR KORT
LE MEDAN DU
FORTFARANDE HAR
TÄNDER




DE NADA
ÄR DU
DEN DU
VILL VARA?




SAMSUNG


SAMSUNG





# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Mör klinker och ljusa väggar. Plats för avhängning och förvaringsmöjligheter i garderob.

**KÖK**
Parkett och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan köksbänk. Köket är utrustat med Kyl/frys, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt diskmaskin.

**VARDAGSRUM**
Parkett och vita väggar. Utgång till inglasad balkong.

**SOVRUM**
Parkett golv och vita väggar samt blå fondväg med akustikpaneler. Förvaringsmöjligheter i garderob.

**BADRUM**
Grå klinker och vitt kakel med mörka detaljer. Badrummet är inrett med WC, dusch, handfat med underskåp, spegel, tvättmaskin och handdukstork. Infällda spotlights i tak.

**RENOVERINGAR**
Målning av sovrumsvägg och montering av akustikpanel.
Målning av väggar i köket och vardagsrummet.

**FÖRRÅD**
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd och ett vindsförråd.

## FÖRENING OCH HUS

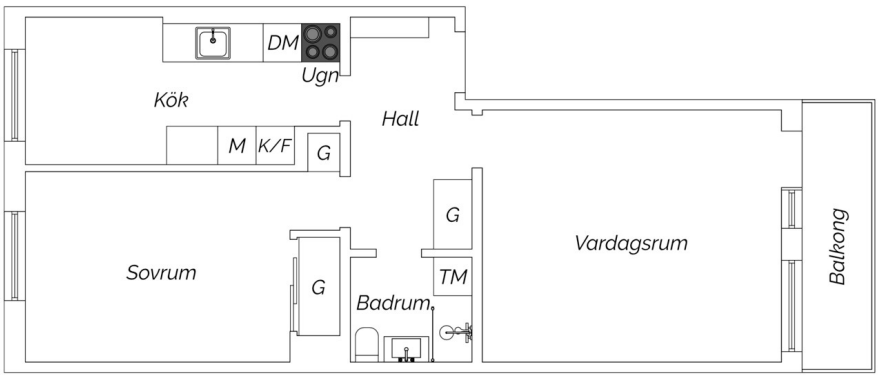
| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | HSB:s Bostadsrättsförening Tapperheten 5 |
| **BYGGÅR:** | 1947 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 40 |
| **ANTAL LOKALER:** | 1 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-05-08 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 126 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | HSB:s Bostadsrättsförening Tapperheten 5 i Malmö. Föreningen köpte huset 1947 i samband med byggnationen och friköpte fastigheten 2020. Lokalen är upplåten med bostadsrätt. Den adress som hör till föreningen är Amiralsgatan 88 A-D.<br>Föreningen har beslutat att från 1/4 2026 höja avgiften med ca 7 %.<br>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.<br>I föreningen finns tvättstugor som är utrustade med fyra tvättmaskiner, tre torktumlare, ett torkrum och en mangel. I föreningen finns en bastu som kan nyttjas kostnadsfritt och en samlingslokal som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/dygn, dock ej för övernattning. I källaren i A-trappen går det även bra att förvara cyklar.<br>Lummig innergård finns med grillplats och utemöbler. |
| **RENOVERINGAR:** | 1987 byttes samtliga vattenstammar och fönster till isolerglasfönster.<br>2004 renoverades taket.<br>2006 gjordes OVK-besiktning.<br>2008 byttes samtliga avloppsstammar.<br>2011 målades trappuppgången om och energisnål trappbelysning installerades.<br>2013/2014 byttes fönster<br>2014 renoverades bastun.<br>2016 uppgraderades värmecentralen.<br>2018 genomfördes mindre renovering av hissen i A-trappan.<br>2019 genomfördes en OVK-besiktning.<br>2020 infördes gemensam el. |

2021 byttes en tvättmaskin, ny led-belysning installerades i miljöhus, hissar, tvättstugor och källarlokaler och lekplatsen upprustades. Renovering av bastu: nytt bastuaggregat, nya bastulavar, nytt bastugolv, förbättring av ventilation, ommålning av dörrar. Upprustning av uteplats och trädgård. Målning, putsning, murning av en del av källaren samt nya moderna cykelliftar.
2022 installerades ny utebelysning.
2023 renoverades hissarna, bastun, upprustning uteplats och trädgård, renovering föreningslokal och uppgradering av allmänbelysning. Källaren renoverades.
2024 uppgraderades allmänbelysning i källare och på vind. Akut avloppsarbete i trappa A.
2025 byttes taggsystemet ut.
2026 inköp av 2 st torktumlare och nytt bastuaggregat.
I september 2026 kommer det ske OVK kontroll i kök och bad
2027 planeras relining
2028 planerar föreningen att foga om fasaden. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
All information gällande föreningen har inhämtats genom den ekonomiska planen och kontrollerats med representant via byggherren för föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen via byggherren för att stämma av ovanstående information.

**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 Ownit.

# PLANRITNING




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 (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  mail@erikolsson.se