KIRSEBERG

SOLGATAN 28A



Erik Olsson



KIRSEBERG

Charmig tvåa med enorm potential!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor potential
Härligt ljusinsläpp
Låg månadsavgift
Stabil förening

VÄLKOMMEN TILL SOLGATAN 28A

Välkommen till en välplanerad tvårummare med fantastiska möjligheter. Lägenheten är i genomgående originalutförande, vilket gör detta till det perfekta projektet för dig som vill sätta din egen prägel. Här finns chansen att renovera helt efter egen smak och stil och skapa ett hem att trivas i under lång tid framöver. Att bo här innebär också en ekonomisk trygghet då lägenheten tillhör en stor, stabil och välskött bostadsrättsförening med fördelaktigt låga månadsavgifter.
Kirseberg, eller "Backarna" som det kallas i folkmun, har en helt unik atmosfär och känns som en egen liten stad i staden. Området är känt för sin rika historia och blandade bebyggelse där pittoreska gathus samsas med ståtliga 20-talsvillor och lummiga koloniträdgårdar. Bara en kort promenad bort ligger Beijers Park - en grönskande oas med ett populärt café. All tänkbar vardagsservice som stora livsmedelsbutiker, apotek, vårdcentral och bibliotek finns inom räckhåll. Dessutom är pendlingsläget idealiskt; Östervärns tågstation och täta bussförbindelser ligger nära, och du tar dig snabbt till Värnhem eller Centralstationen via fina cykelvägar. För bilpendlaren nås motorvägen på bara några minuter. Varmt välkommen hit



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emmeli Ryd

073-202 17 88
emmeli.ryd@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Solgatan 28A, 212 20 Malmö
STORLEK:	50 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 093 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 28 kr/månad tillkommer för kabel-TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,83727 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	72 437 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 ej pantsatt.
VÅNING:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Sandbacken i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Dödsboet efter Sonja Jönsson





RUMSBESKRIVNING

HALL
Plastmatta och gul tapet. Förvaring i garderob.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och ljusa väggar.

KÖK
Plastmatta och beiga väggar. Brun köksinredning med kakel ovanför arbetsbänk i rostfritt stål. Köket är utrustat med spis, ugn, fläkt och kombinerad kyl/frys.

SOVRUM
Plastmatta och ljusa väggar.

BADRUM
Klinkergolv och halvkaklade väggar med grön färg. Badrummet är utrustat med WC, badkar, handfat och spegel.



















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Sandbacken i Malmö
BYGGÅR:	1946
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	115
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-08
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	98 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Sandbacken i Malmö köpte fastigheten 1946. Föreningens lokaler upplåts med bostadsrätt. De adresser som hör till föreningen är Solgatan 28 A-J och Vattenverksvägen 17 A-D. 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 ca 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. I föreningen finns flera gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och ett torkrum. Föreningen har en festlokal som för tillfället är stängt på grund av renovering, det är inte beslutat när den öppnar igen. Festlokalen är utrustad med servis, kyl, spis, mikrovågsugn, diskmaskin, bord stolar och toalett. I källaren finns även cykelrum och det finns cykelställ på gården. Det finns två stora grönytor som utgör föreningens gård med planteringar, möblemang samt grillmöjlighet. Stora gräsytor för medlemmarna att sola, spela kubb och umgås på.
RENOVERINGAR:	1989 renoverades taket på Solgatan 28 och samtliga fönster byttes. 1995 byttes samtliga vattenstammar i kök och badrum och samtliga radiatorer. 1999 byttes el. 2005 byttes två torkskåp i tvättstugan. Samma år renoverades den yttre trappan på Vattenverksvägen 17. 2010 installerades nya tvättmaskiner i tvättstugorna och nytt bokningssystem införskaffades. 2011-2017 utfördes omfogning av fasaderna. 2015 installerades nya imkanaler i samtliga kök. 2020 lades ny singel på parkeringsytorna och en OVK-besiktning genomfördes. 2021 utfördes relining av de vertikala kök- och

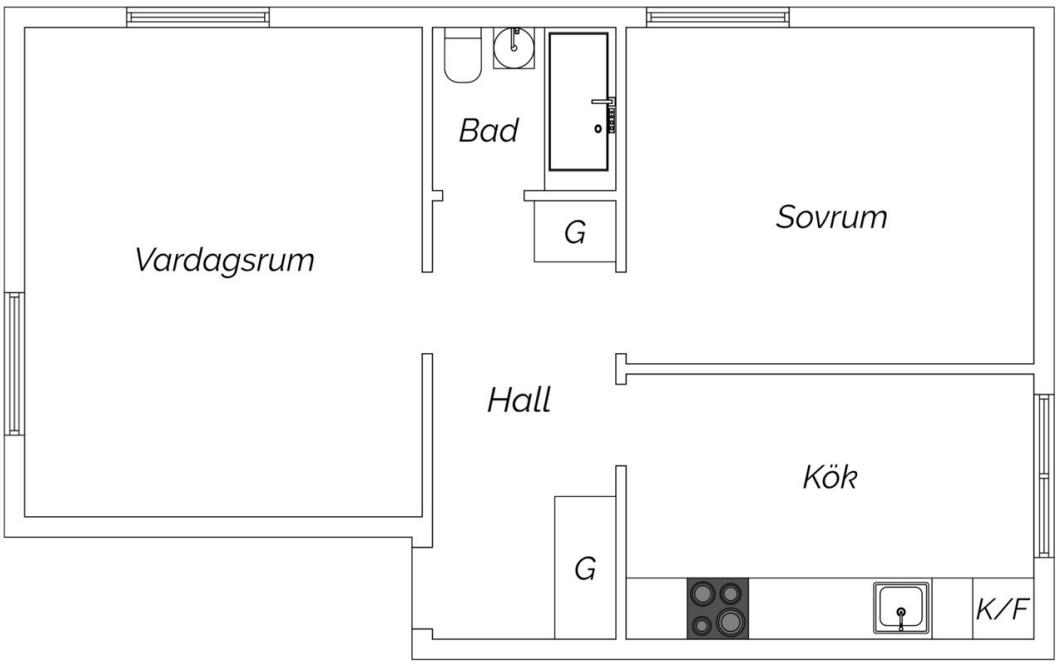
avloppsstammarna.
2023 utfördes relining av avloppsstammen parallellt med 17-huset samt underhållsarbete med nya hängrännor och stuprör.
2024 byttes tryckkärl i värmecentralen.
2025 lagades golvet i trapphuset i 17-huset där det behövdes.
Planerat för 2026 är OVK-besiktning. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I föreningen finns 55 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit.

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



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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