

AXEL DANIELSSONS VÄG 352

LINDEBORG



Erik Olsson



LINDEBORG

Välplanerat bostadsrättsradhus med solig uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Social entréväning
Privat sfär på ovanvåningen
Luftig innemiljö
Praktiskt grovkök

VÄLKOMMEN TILL AXEL DANIELSSONS VÄG 352

Välkomna till Axel Danielssons väg 351!

Detta charmiga bostadsrättsradhus är beläget i ett fint och familjevänligt område i Lindeborg! Med en generös boarea om 138 kvm fördelat på två plan erbjuder detta hem en rymlig och praktisk planlösning för den moderna familjen.

Nedervåningen rymmer kök och vardagsrum i direkt anslutning till varandra, där ljusgråa väggar i köket möter en mjuk pistagegrön nyans i

vardagsrummet ? en harmonisk färgkombination som skapar en hemtrevlig och stilren atmosfär.

Härifrån nås även trädgården med en solig uteplats i sydöstläge, perfekt för att njuta av soliga morgnar och mysiga eftermiddagar. Via trädgården kan du även gå ut direkt till Sofieholmsparken.

Husets ovanvåning är tillägnad de privata sovrummen, fyra till antalet, med gott om utrymme för familjens behov. Här finns även ett stort badrum med både dusch och badkar. Dessutom har vi en trappa upp till husets inredda vind. För ytterligare komfort finns ett praktiskt grovkök på nedervåningen utrustat med både tvättmaskin och torktumlare, liksom en gäst-WC för extra bekvämlighet. Detta i en stabil förening med god ekonomi och strukturerad plan flera år framöver.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Labinot Krasniqi

073-323 71 78
labinot.krasniqi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Axel Danielssons väg 352, 21582 Malmö
STORLEK:	138 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTYP:	1-familjs friliggande villa
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 066 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV (grundutbud), garage och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 800 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angivna driftkostnader enligt säljaren. Notera att driftkostnader är individuella och kan skilja sig mellan hushåll beroende på avtalsvillkor och förbrukningsvanor.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	78
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0524 %, andel av årsavgift 1,0524 %
BOSTADENS INDIREKTA	57 864 kr
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.
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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Almvik i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Cissi Svensson, Richard Svensson























HALL

Mörkt laminatgolv och ljusbruna väggar.

KÖK

Mörkt laminatgolv och ljusa väggar. Utrustning består av spis med ugn, köksfläkt, diskmaskin samt kyl och frys.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och väggar målade i en pistachegrön nyans. Utgång till bostadens uteplats.

GROVKÖK

Grått klinkergolv och vitmålade väggar. Utrustning består av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp.

GÄST-WC

Klinker i terrakotta-färg samt äggskalsvitt kakel på väggarna. Utrustning består av wc och handfat med kommod och spegelskåp.

SOVRUM 1

Laminatgolv och vitmålade väggar.

SOVRUM 2

Laminatgolv och vitmålade väggar.

SOVRUM 3

Laminatgolv och vitmålade väggar.

SOVRUM 4/HEMMAKONTOR

Laminatgolv och vitmålade väggar. Används idag som hemmakontor.

BADRUN

Terrakotta-färgat klinker och kakel varvat med vit/blå-mosaik vid badkar och dusch. Utrustning består av badkar, dusch, wc, handfat med kommod och spegelskåp samt mer förvaring i ett skåp.



FÖRENING:	HSB:s Brf Almvik i Malmö
BYGGÅR:	1977
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	110
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 432 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-13
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	168 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Almvik i Malmö. Föreningen köpte husen 1977 i samband med byggnationen. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2028-01-01. Föreningens adresser är Axel Danielssons väg 302-528. 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. Föreningen planerar att höja avgiften med ca 5 % per år kommande 4-5 år. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Samtliga radhus är utrustade med tvättmöjligheter. I föreningen finns en samlingslokal, en bastu, ett hobbyrum, ett styrelserum och en festlokal, samtliga är kostnadsfria för medlemmarna att nyttja. I föreningen finns en trevlig innergård med utemöbler. Föreningen anordnar två gemensamma städdagar varje år med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2015 målades träpanelerna på radhusen. 2017/2018 byttes radiatorer, vattenutkastare, ventiler, takfläktar, mangelduk och armaturer. Avloppsstammarna spolades, fönster och dörrar målades, nya förråd samt plank byggdes och taktätning utfördes. 2023 planerar föreningen att byta takunderlag och krönbeslag på förråd. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. 2023/2024 har föreningen beslutat att byta fönstren och altandörrar i samtliga lägenheter. 2023/2024 planerar föreningen att rensa avloppsledning. Föreningen planerar även att byta ventilationsfläktar, måla träpanel, vindskivor, taksprång och takdetaljer. Målning av plåt och portar på garage. 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 ovanstående information.

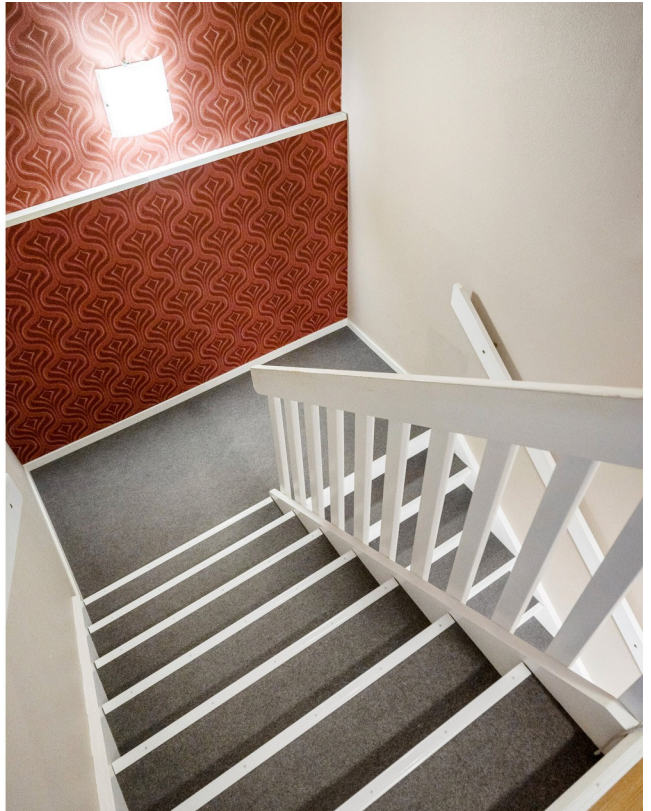
PARKERING:

I föreningen finns 110 garage och till varje bostadsrätt hör ett garage. I området finns 51 avgiftsbelagda parkeringsplatser samt två laddstolpar för elbilar. Som medlem kan du ansöka om ytterligare en parkeringsplats för en boendeparkeringskostnad.

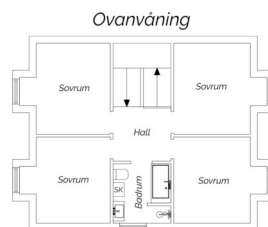
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele 2 och fiberoptiskt bredband och digital-TV via Telia.

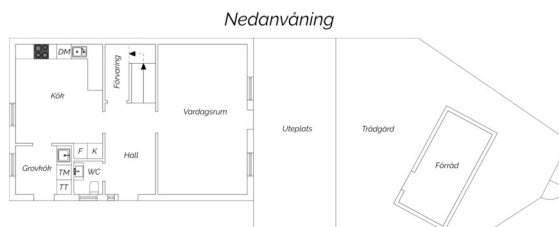




PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Bäst betalt 16 år i rad är ingen slump

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år, i 16 år. Och det som ligger bakom vår obrutna bäst-betalt-svit är Erik Olsson-metoden som är noggrant genomarbetad för att få fler att vilja köpa din bostad.

Undersökningsresultaten från UC Bostad visar att metoden fungerar – bättre än både tur och slumpen. Under 2023 fick de som sålde sin bostad med oss 5,7% mer betalt än om de hade sålt med ett genomsnitt av andra mäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.*

0771-551 000

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 marknadsföreningen. 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, 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 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 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. 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