

ÖSTRA PROMENADEN 13B

DROTTNINGTORGET



Erik Olsson



DROTTNINGTORGET

Välplanerad och
stilren 2:a med
balkong på perfekt
cityläge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Väl disponerad planlösning
Balkong i söderläge
Granne med kanalen
Generöst ljusflöde

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA PROMENADEN 13B

Ni vill inte missa den här fina tvårummaren som har det mesta man kan önska sig av ett cityboende! Här får ni ett suveränt läge på en av Drottningtorgets mest populära gator, hiss från markplan och balkong i soligt väderstreck. Bostaden präglas av en ljus enhetlig interiör med genomgående parkettgolv och genomtänkta färgval som förgyller lägenhetens hemtrevliga känsla. Planlösningen är otroligt bra med luftiga sällskapsytor i kök och vardagsrum varifrån även balkongen nås, samt ett rymligt sovrum och lyxen av en walk-in closet. Badrummet är stilrent i klassiska färgval och här finns även egna tvättmöjligheter. Här bor vi i en stabil förening med en väl omhändertagen och skyddad innergård med grönska. Området bjuder på mysiga promenadstråk, caféer och restauranger samt pulserande City med alla sorters nöjen strax intill. På bekvämt gångavstånd når vi även Centralen för vidare färd. Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Östra promenaden 13B, 211 28 Malmö
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 658 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud), bredband 1000/1000 och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållselen debiteras månadsvis med eftersläp utefter faktisk förbrukning.
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:	12
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,76693 %, andel av årsavgift 0,7669 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	138 739 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:	4 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Utanverket i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Welat Han
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Goda avhångningsmöjligheter och goda förvaringsmöjligheter i walk-in closet.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med gröna luckor och grå bänkskiva i laminat som fortsätter upp på väggen som stänkskydd. Köket är utrustat med häll, fläkt, ugn, diskmaskin och kyl/frys.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och beigea väggar. Utgång till balkong i söderläge.

SOVRUM

Parkettgolv och beigea väggar.

BADRUM

Brun klinker och beige kakel. Badrummet är utrustat med wc, handfat med vit kommod, vägghängt förvaringsskåp, vägghängt spegelskåp med belysning, handdukstork och dusch.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2025 har följande utförts: Ingången till köket har öppnats upp. Ny bänkskiva och stänkskydd i köket samt nya handtag på köksluckor. Dragit om ventilationsrör till kolfilterfläkt. Ny induktionshäll och ugn. Målat om hela lägenheten och lagt parkettgolv. Installerat ny tvättmaskin.













FÖRENING:	HSB:s Brf Utanverket i Malmö
BYGGÅR:	1987
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	104
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-05-09
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	86 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Utanverket i Malmö köpte fastigheten 1987. Till föreningen hör adresserna Östra Promenaden 9 A-13 B. 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 I föreningen finns fyra tvättstugor i uppgång 13 A/B belägna på markplan. Tvättstugorna är utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum samt en mangel. I samtliga trappuppgångar finns barnvagnsrum och i källaren finns även cykelställ. Överst i varje trapphus finns piskbalkong. Föreningen har en fritidslokal med plats för ca 50 gäster som kan hyras till en kostnad om 200 kr/dag samt en övernattningslägenhet som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/natt. Föreningen har en fin och välskött innergård med gräsmatta, utemöbler och grill samt ett litet lusthus. Det finns även en lekplats för barnen.
RENOVERINGAR:	2004 reparerades taket. 2005 byttes samtliga delar av taket som är beklätt med väggskivor. Samma år installerades även ny belysning i samtliga trappuppgångar. 2007 rustades gården upp. 2008 tilläggsisolerades vinden. 2012 spolades samtliga avloppsstammar och tagglåssystem installerades till entréer samt soprum. 2013 uppfördes en ny pergola på uteplatsen och elarmaturer byttes ut i tvättstugan. Samma år monterades även speciallysrör i korridorer och tvättstugor och tidigare strömbrytare ersattes av strömbrytare med sensorer. 2014 målades trapphusen om och väggar samt golv målades om i cykelkällaren. Dessutom monterades nya metalldörrar till samtliga soprum och extrautrymmen. 2015 renoverades lekplatsen med nya lekredskap och sanden

byttes ut. Samma år monterades även ny nödbelysning med batteridrivna reservkällor i varje trappuppgång.

2016 färdigställdes en övernattningsslägenhet och hissarna i g A och g B moderniserades.

2017 renoverades samtliga tvättstugor och hissarna i 11 A, 11 B och 13 B moderniserades.

2018 åtgärdades garagedörren till 11 A samt ett rör i källaren till g A/g B. Samma år genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.

2019 spolades samtliga avloppsstammar.

2020 utfördes stambyte av liggande avloppsstammar i källaren samt wobbling av övriga stammar, taggsystem byttes och föreningen tecknade gemensamt elavtal samt kollektiv anslutning till HSB Bolina 3.0.

2021 installerades videoövervakning i sop- och återvinningsrummen samt i passagen mot gatan.

2022 byttes undercentral.

2023 byttes samtliga lampor i föreningens gemensamma utrymmen till LED-lampor.

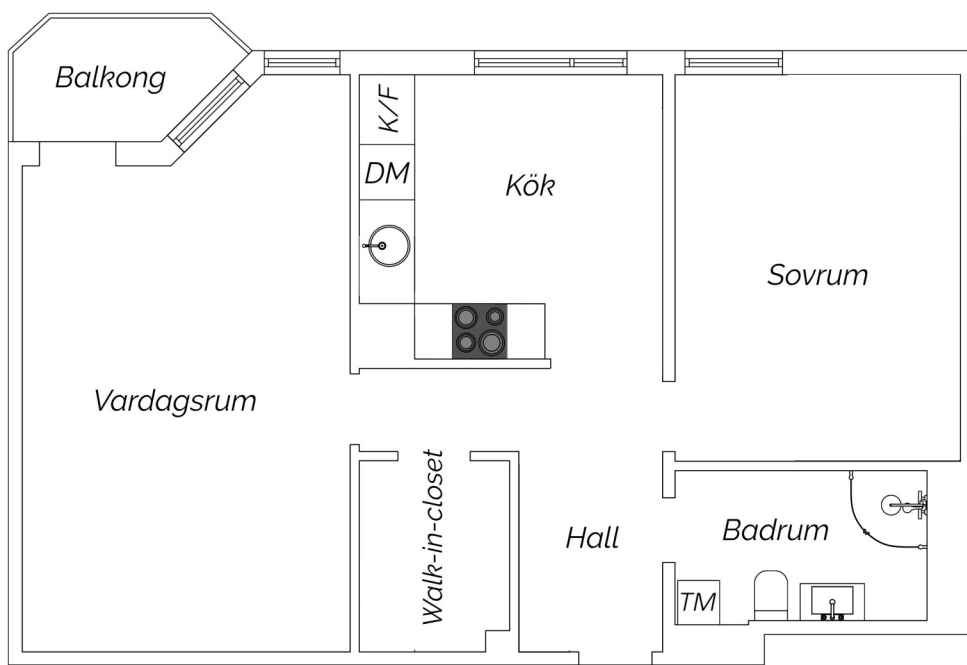
2024 spolades samtliga rör, balkonger målades och postboxar installerades.

PARKERING: I föreningen finns 34 garageplatser som är belägna i källaren och kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad. På samtliga garageplatser finns även möjlighet att ladda elbil mot en extra kostnad om 150 kr/månad + elförbrukning. Kösystem tillämpas, i dagsläget är det lång kö. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telia (HSB Bolina 3.0).

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

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 (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 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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.

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

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se