

ELLSTORPSGATAN 3C

ELLSTORP



Erik Olsson



ELLSTORP

Fin tvårummare i hjärtat av Ellstorp

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Balkong
Insynsskyddad
Stambytt badrum
Separat kök

VÄLKOMMEN TILL ELLSTORPSGATAN 3C

Välkommen till denna fina tvårummare med stor balkong på bästa läge. Invändigt möts vi av rymliga och lättmöblerade rum som tillsammans med de stora fönsterpartierna skapar ypperligt ljusinsläpp på våning tre. Via vardagsrummet når vi den insynsskyddade balkongen som vetter ut mot den lummiga och gröna innergården och här kan du njuta av många sköna soltimmar under kommande årstider. Bo på lugnt, attraktivt läge med närhet till City och allt vad vardagen kräver samt strålande pendlingsmöjligheter på Värnhemstorget. Engagerad och välskött HSB-förening gör det trivsamt att bo just här. Hjärtligt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Bergdahl

073-241 61 39
max.bergdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ellstörpsgatan 3C, 212 17 Malmö
STORLEK:	42 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 028 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 77 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 400 kr/år (försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	72
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7183 %, andel av årsavgift 0,7183 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	231 212 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:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Magne i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Linnéa Nilsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och beige väggar. Förvaring i en inbyggd garderob. Säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning, vitt kakel och bänkskiva i trä. Utrustat med kyl/frys (2023), induktionshäll (Ikea 2020), ugn (Ikea 2020), fläkt (Ikea 2020) och integrerad diskmaskin (Ikea 2020).

VARDAGSRUM

Parkettgolv och beige väggar. Plats för soffa och matbord. Utgång till balkong i österläge.

SOVRUM

Parkettgolv och beige väggar. Klädkammare i anslutning.

BADRUM

Ljus klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med svängda vikbara duschväggar, wc, handfat med trämönstrad kommod, spegelskåp och handdukstork. Spotlights i tak.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2020 renoverades badrummet i samband med stambyte och även köket renoverades.

2022 breddspacklades och målades samtliga väggar.

2023 byttes kyl/frys.













FÖRENING:	HSB:s Brf Magne i Malmö
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	122
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-09-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	133 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Magne i Malmö köpte fastigheten 1944 Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Ellstorgsgatan 3 A-E och Sofierogatan 1. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 3% från 1 januari 2025. 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 har fyra gemensamma tvättstugor som är utrustade med vardera två tvättmaskiner och en torktumlare samt ett tillhörande torkrum. I föreningen finns även ett hobbyrum samt en träningslokal som medlemmarna kan nyttja utan kostnad. Föreningen har en välskött och grönskande gård med sittplatser och grillmöjligheter.
RENOVERINGAR:	1987-1988 byttes samtliga vattenstammar. 1996 byttes elledningar och nya proppskåp sattes in i lägenheterna. 1990-1991 byggdes hissarna om och ny korgbeklädnad installerades. 1996 renoverades balkongerna. 2005 installerades ett nytt låssystem i fastigheten med taggar (3 st) och kodlås istället för nycklar. 2006 besiktigades samtliga fönster med godkänt resultat. Samma år besiktades balkongdörrarna. 2007 målades trapphusen och fjärrvärmesystemet moderniserades. 2008-2009 genomfördes OVK-besiktning med godkänt resultat. 2010 dränerades och isolerades grunden. Dessutom färdigställdes markomläggningen, nya gångbanor, cykelskjul och nya sittgrupper med grill. 2010-2011 gjordes flera utrymmen i källaren (tidigare soprum)

om till förråd, städförråd och toalett.

2012 färdigställdes träningslokalen.

2013-2014 renoverades taket och fasaden. Samma år målades fasaden.

2015 installerades rörelsestyrd belysning i trapphus samt källare- och vindsutrymmen.

2016 förbättrades utemiljön med pergolor över grillplatserna, montering av en grind och häckplanteringar. Samma år fick träningslokalen ett nytt multigym och vattenstammarna i kök och badrum filmades inför den kommande renoveringen/bytet av stammarna.

2017 genomfördes en OVK-besiktning och brandsäkerheten sågs över samt nya brandsläckare införskaffades. Arbetet med uppfrysningen av utemiljön fortsatte med nya utemöbler och växter. Även stammarna filmades, nytt torkaggregat installerades i tvättstuga och järnbalkar sattes upp på samtliga källarfönster.

2018 kompletterades utemiljön ytterligare med belysning vid grillplatser.

2019 målades/impregnerades utedetaljer i trä.

2020 såg föreningen över värmecentral och termostater för eventuell åtgärd.

2021 slutfördes arbetet med stambyte av vatten- och avloppsstammar i lägenheterna. Samma år slutfördes även relining av bottenavloppet.

2023 renoverades tvättstugor.

Pågående i föreningen är renovering och byte av hissar.

Föreningen planerar att 2025 byta värmecentral, uppdatera eller byta passagesystem och installera individuell mätning och debitering av el (IMD) samt att 2026 måla trapphus. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

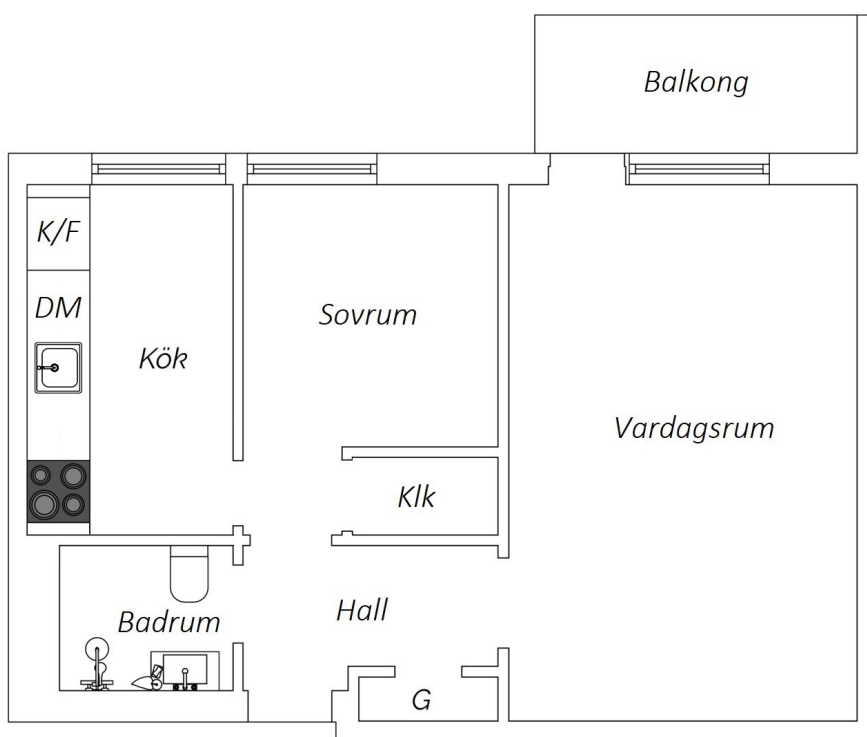
PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 1000 Mbit/s 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



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering
få 500 kr på
Nordic Nest
Group

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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 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 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