

SLOTTSSTADEN

ÖSTRA RYTTMÄSTAREGATAN 10A



Erik Olsson



SLOTTSTADEN

Penthousevåning med stor solig terrass & härlig utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor terrass i tre väderstreck
Utsikt över takåsar & havsglimt
Insynsskyddat läge
Hiss hela vägen upp

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA RYTTMÄSTAREGATAN 10A

Uppe bland takåsarna i hjärtat av Slottsstaden väntar denna unika penthousevåning med insynsskyddat läge och en fantastisk terrass i tre väderstreck - en privat oas med sol från morgon till kväll och härlig utsikt där du till och med får en glimt av havet. Hissen tar dig hela vägen upp där du har en privat ingång, vilket ger en skön känsla av avskildhet och lugn. Läget är dessutom svårslaget med mysiga Rönneholmsparken alldeles runt hörnet och bekvämt avstånd till såväl havet som stadens puls.

Ljuset flödar genom de generösa sällskapsytorna där både soffgrupp och matmöblemang får gott om plats, och härifrån nås den stora terrassen - perfekt för sommarens middagar, avkopplande stunder och sociala kvällar under bar himmel. Bostadens planlösning är väl genomtänkt med köket beläget intill matplatsen och med tre bra sovrum, samtliga med utgång till terrass. Vidare bjuds det på både badrum med badkar och en gäst-WC, liksom en klädkammare i hallen som ger gott om förvaring. Föreningen är välskött med en trivsamt gårdsmiljö, och området bjuder på allt från caféer och restauranger till grönskande parker och promenadavstånd till Ribersborgs strand.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Östra Ryttmästaregatan 10A, 217 52 Malmö
STORLEK:	115,2 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 409 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriska tillägg tillkommer om 99 kr/månad för bredband och 100 kr/månad för kabel-TV.
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:	502
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 8,68272 %, andel av årsavgift 8,69278 %
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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Åsbo
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i en klädkammare.

KÖK

Ljusgrå klinker och vita väggar. Vit köksinredning, vitt kakel, rostfri diskbänk och vit bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl, frys, spis med glaskeramikhåll och ugn samt fläkt. Matplats för ca 4 personer.

VARDAGSRUM/MATPLATS

Parkettgolv och vita väggar. Fönster i tre väderstreck. Utgång till terrass.

SOVRUM 1

Ljus plastmatta och vita väggar. Utgång till terrass.

SOVRUM 2

Ljus plastmatta och vita väggar. Utgång till terrass.

SOVRUM 3

Ljus plastmatta och vita väggar. Utgång till terrass.

BADRUN

Ljus klinker och blått kakel. Utrustat med badkar, wc, handfat och handdukstork. Utgång till terrass.

GÄST-WC

Naturfärgad klinker och vita väggar samt vitt kakel ovan handfat. Utrustad med wc, handfat med vitt underskåp, spegel och handdukstork.

TERRASSER

Två terrasser varav en stor åt norr, öster och väster samt en mindre åt väster. Terrasserna brukas med nyttjanderätt.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.











FÖRENING:	Brf Åsbo
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	17
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	139 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Åsbo köpte fastigheten 1995. Till föreningen hör adresserna Östra Ryttmästaregatan 10 A-B. Föreningen har en tvättstuga belägen i källaren som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel. I föreningen finns cykelrum samt hobbyrum som är kostnadsfritt för medlemmar att nyttja. Föreningen har en trevlig innergård med sittmöjligheter. Innergården nås via 2 utgångar från huset.
RENOVERINGAR:	1988 byttes V/A-stammar i kök och badrum. Även el-stigare byttes, fasaden renoverades, trappuppgångar renoverades och fönsterbyte genomfördes. Samma år byggdes vinden om till lägenheter, hissar installerades och balkonger renoverades. 2008 målades fönster. 2013 genomfördes algtvätt på utsidan av samtliga balkonger, underhållsmålning av samtliga fönster, montering av markiser över samtliga balkonger på våning 4 samt målning av golvet i entrén (trappa A). 2014 genomfördes byte av linor i hissen i B-trappan, renovering av källaren i både A och B samt målning och inläggning av klinkergolv utanför tvättstugan. 2015 installerades ny armatur i B-trappan med sensor ut mot gatan samt sotning av imkanaler i kök och badrum. 2017 genomfördes byte av porttelefon och taggsystem samt ersättning av plåtkrönet högst upp på fasaden. 2018 uppdaterades taggsystemet från gårdssidan samt installation av eluttag. Även spolning av avloppsstammarna. 2019 genomfördes byte av tvättmaskin. 2020 genomfördes OVK-besiktning. 2022 renoverades balkonger och fönsterbyte genomfördes. Samma år gjordes en energieffektivisering med installation av ny frånluftsfläkt, ny värmepump och ny värmecentral för fjärrvärme. 2022-2023 installerades Egain med rumsgivare. 2023 utfördes relining av avloppsstammarna, ny tvättmaskin installerades samt gjordes luftflödeskontroll i lägenheterna.

2024 installerades nya brandvarnare och nödtelefon i hiss uppdaterades till 4G.

Föreningen följer en underhållsplan framtagna av SBC. Det som ligger närmast är ny röklucka, planering inför utökad sophämtning och fler cyklar, därför ombyggnad av trädgårdsutrymmet för detta. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

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

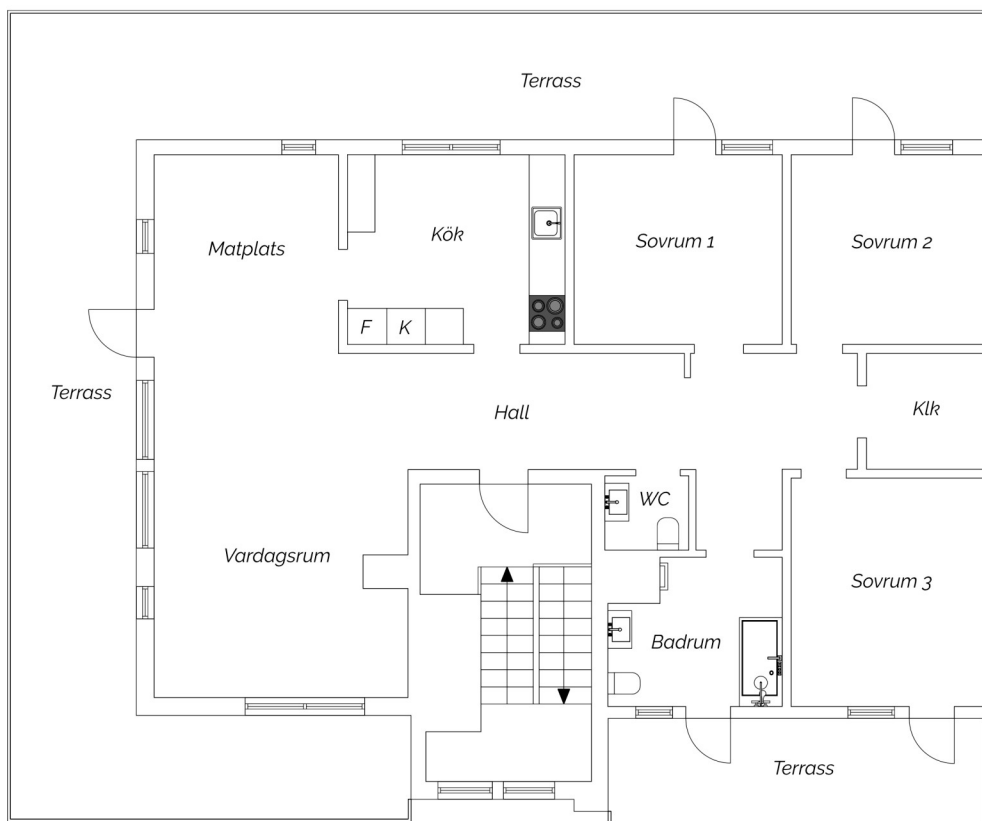
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Telenor.

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 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 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 frågar 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se