ÖSTRA SORGENFRI

BRANTEVIKSGATAN 5B





ÖSTRA SORGENFRI

Välplanerad etta med stilrent kök och balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad
Balkong
Stilren inredning
Hiss från markplan

VÄLKOMMEN TILL BRANTEVIKSGATAN 5B

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade bostad där ljusa materialval, fina sällskapsytor och ett härligt ljusinsläpp skapar ett inbjudande hem. Här erbjuds en genomtänkt planlösning med ett stilrent kök, lättmöblerat allrum och en inglasad balkong med underbar utsikt. Ett hem där varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt och där den inglasade balkongen blir en naturlig förlängning av bostaden. Redan i hallen möts du av en ljus och välkomnande känsla, laminatgolvet i valnötsutförande löper genom bostaden och tillsammans med de ljusbeige väggarna skapas ett varmt och enhetligt uttryck. Det stilrena köket går i ljusa toner med vit köksinredning, vitt kakel och en valnötsmönstrad bänkskiva som skapar en fin kontrast. Här erbjuds goda arbetsytor och praktisk förvaring, samtidigt som köket är utrustat med kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt och integrerad diskmaskin. Fönstret bidrar med ett fint ljusinsläpp och gör köket till en trivsam plats för matlagning. Allrummet är lättmöblerat och erbjuder gott om plats för såväl säng som soffgrupp och övrigt möblemang.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Branteviksgatan 5B, 214 41 Malmö
STORLEK:	24,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 058 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. ca 3 132 kr/år (el: 1 992 kr/år, försäkring: 1 140 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	40
LÄGENHETSNR SKV:	1801
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,38336 %, andel av årsavgift 0,3348 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	58 381 kr Bostadens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsföreningens lån som indirekt belastar bostaden. 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, kontrollerat 2026-07-31. 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:	9 av 10
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Torbjörn i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Sava Petrovic




























WC

RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv i valnötsutförande och ljusbeige väggar. Plats för avhängning.

KÖK
Laminatgolv i valnötsutförande och ljusbeige väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan valnötsmönstrad bänkskiva. Köket är utrustat med kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn, fläkt och integrerad diskmaskin.

ALLRUM
Laminatgolv i valnötsutförande och ljusbeige väggar. Utgång till balkong.

BADRUM
Mörk klinker och beige kakel. Badrummet är utrustat med WC, dusch med vikbara duschväggar i glas, spegel och handfat med kommod.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vindsförråd och en matkällare.

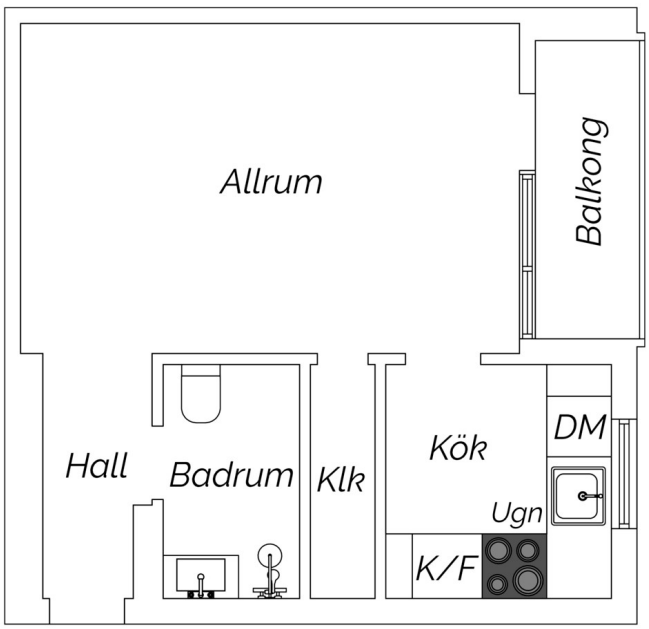
RENOVERINGAR
2016 renovering av badrum, kök, hall och vardagsrum

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Torbjörn i Malmö
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	140
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-08
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Torbjörn i Malmö. Föreningen köpte husen 1957. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2025-12-31. 5 av föreningens lokaler upplåts med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Branteviksgatan 3, 5 A-B, 7 A-B och 9 A-B. Det är frivilligt att vara medlemmar i HSB. 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. I källaren på Branteviksgatan 7 A finns fyra tvättstugor utrustade med vardera två tvättmaskiner, torktumlare samt tillhörande torkrum. I föreningen finns bastu och gym som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. Det finns även en festlokal som kan hyras, cykelrum finns i källaren. I huset på Branteviksgatan 5 finns två gemensamma takterrasser med vy åt både öst och väst. Föreningen har en fin och välkomnande innergård med utemöbler och lekplats.
RENOVERINGAR:	Ca 2000 byttes fönster. Ca 2002 renoverades balkonger. 2008 renoverades taket. 2009/2010 sattes ny värmeväxlare in och vattenstammar byttes. 2011 byttes låsen i husen till taggar. 2012 renoverades gården. 2014 lades taket om på höghuset. 2015 byggdes ett miljöhus. 2016 byttes hissen på Branteviksgatan 5B och utbyggnad av ramp vid höghusets gavel. 2017 utfördes relining av avloppsstammarna. 2018 renoverades taken på Branteviksgatan 7 och 9 samt plåtförstärkning av tak på Branteviksgatan 5 och parkeringsbom monterades bakom höghuset. 2020 byttes lampor i garaget, omläggning av klinker i entréer på höghusdelen och byta av friskluftsventiler.

	2022 tätades garagetaket 2023 renoverades torget. 2024 renoverades tvättstuga. 2025 renoverades takterassen 2025 införande av gemensam el Vidare förs diskussion om att installera laddstolpar i garaget. Om något år planeras renovering av skärmtak på torget och omfogning av fasad. Inga vidare beslut tagna i dagsläget. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. 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 45 parkeringsplatser utomhus, 218 bilplatser inomhus och 18 mc-platser. Garageplats inomhus kan hyras till en kostnad om ca 392 kr/månad, parkeringsplats utomhus kan hyras till en kostnad om ca 224 kr/månad och mc-plats kan hyras till en kostnad om 224 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit.

PLANRITNING



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 (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