DALSLANDSGATAN 9

DALAPLAN





DALAPLAN

Unik planlösning, tidlös charm och balkong i söder!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Charmig och yteffektiv bostad
Välplanerad – varje kvadratmeter tas tillvara
Fina originaldetaljer
Vacker fiskbensparkett

VÄLKOMMEN TILL DALSLANDSGATAN 9

På tredje våningen i ett hus tillhörande en välskött förening väntar denna charmiga och yteffektiva bostad med balkong i soligt söderläge. Här erbjuds ett genomtänkt boende där varje kvadratmeter tas tillvara på bästa sätt, samtidigt som den äldre charmen finns fint bevarad i form av vacker fiskbensparkett, generös takhöjd och fina originaldetaljer.
Nuvarande ägare har uppdaterat bostaden med ett nytt kök, utrustat med bland annat diskmaskin, och skapat en smart upphöjd sovalkov. Via en liten trappa når du sovdelen, med praktisk förvaring under – en kreativ lösning som maximerar bostadens ytor. I anslutning finns den trivsamma sällskapsdelen med kök och vardagsrum. Därutöver finns ett separat sovrum som passar utmärkt som exempelvis kontor, gästrum eller extra sovrum. Bostaden erbjuder även gott om inbyggd förvaring som bidrar till ett praktiskt och välorganiserat boende.
Från vardagsrummet nås den härliga balkongen i söderläge där solen kan avnjutas under stora delar av dagen. Bostaden har ett fint ljusinsläpp och kombinerar på ett tilltalande sätt tidstypisk charm med smarta och moderna lösningar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Hilda Fritzell

070-831 05 88
hilda.fritzell@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Dalslandsgatan 9, 214 30 Malmö
STORLEK:	43,4 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 084 kr/mån I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 774 kr/månad för bränsle (värme och varmvatten) och 155 kr/månad för kabel-TV och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	27
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,8464 %, andel av årsavgift 2,8464 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	ca. 265 078 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.
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Västmanland
NUVARANDE ÄGARE:	fanitza ignea, Sorin Ignea






BARBIERI
Album
Ola Billgren













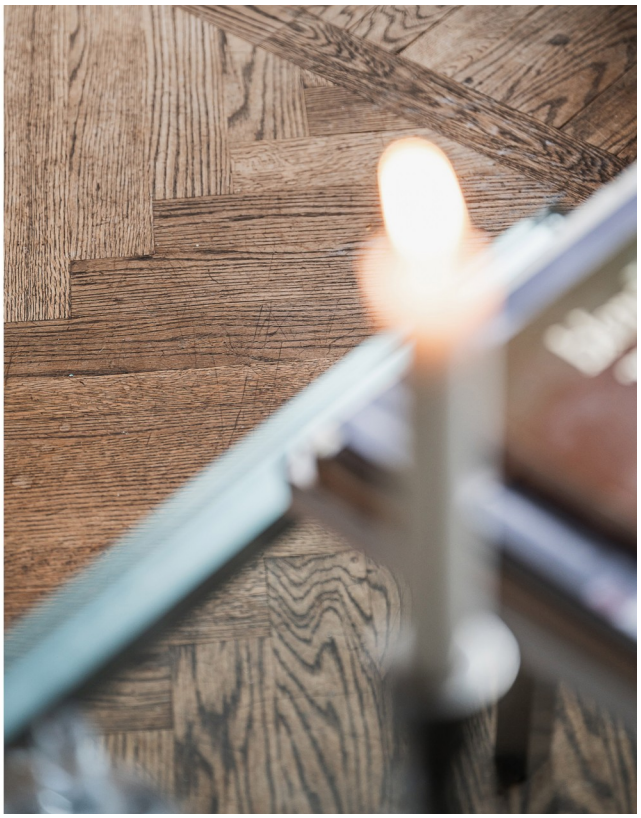





TAROT
I CHING
Filosofin genom tiderna
Filosofin genom tiderna
Filosofin genom tiderna
THE PHOTOBOOK
Bildanalys
Beardsley
The Book of Visions
William S. Burroughs
philosophy as a
MEANING IN ACTION
RICH MEDIA, POOR DEMOCRACY
THE GIVING PROCESS
MALMÖ ART ACADEMY
Design Secrets: Office Spaces
GOTIK
SKAGENSMÅLERNE
BLUMENBILDER MODERNER MEISTE
TERENCE CONRAN small spaces
the home zone
Rick Gwens


Reader
Carl Fredrik Hill
Robert Rauschenberg














WIEN
1900
LOUISIANA 26. JAN. – 14. APRIL 1991

RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar samt integrerad förvaring och hatthylla.

KÖK
Fiskbensparkett och vita väggar. Vit köksinredning med kakel ovan arbetsbänk i laminat. Köket är utrustat med induktionshäll, inbyggd ugn, diskmaskin, fläkt och kyl/frys.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett och vita väggar, klädkammare samt utgång till balkong i syd.

SOVRUM
Ljust plankgolv och vita väggar samt inbyggda garderober.

BADRUM
Mörkt klinker och vit kakel. WC, handfat med kommod, spegelskåp, avställningsbänk och takdusch.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för tillfället över ett vinds- och källarförråd.

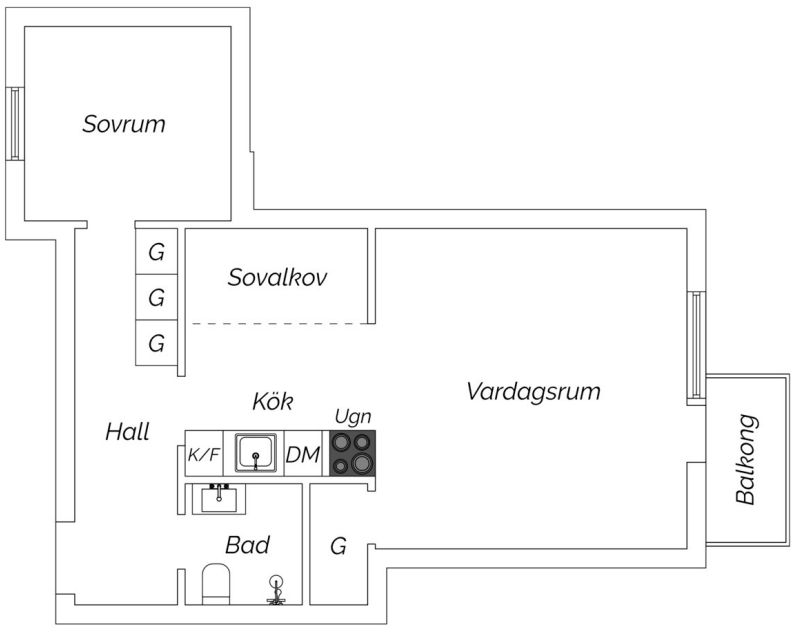
ÖVRIGT
Lägenheten disponeras som 2 rok. 1 rok enligt lägenhetsförteckningen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Västmanland
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger föreningen marken eller är det en tomträtt: Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	35
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-16
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	165 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Västmanland. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 35 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 2 hyresrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 1938 (äger marken). En överlåtelseavgift tas ut om ca 1 470 kr som betalas av köparen. Vid belåning av bostad tas en pantsättningsavgift ut om ca 588 kr/pant. Beloppen är beräknade på prisbasbeloppet för år 2025. I föreningen finns en gemensam tvättstuga belägen i källaren som är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkrum. I föreningen finns en välskött förgård med blommor, cykelställ samt plats för grill. Det finns även en gemensam takterrass utrustad med grill, loungemöbler och matbord.
RENOVERINGAR:	1992 byttes kall- och varmvattenstammar i kök och badrum. Dessutom byttes fönstren och entrédörrarna i trappuppgångarna renoverades. 1997-1998 byttes elstammarna. 2000 renoverades balkongerna. 2004 lades taket om och staket samt grindar sattes upp. Samma år utfördes underhåll av trappuppgångarna och nya räcken monterades på takterrassen. 2005 drogs elen om och nya kontaktuttag installerades. 2006 relineades avloppsstammarna. 2009 sattes en återvinningsstation upp. 2010 renoverades fasaden. Dessutom byttes en tvättmaskin och ett nytt torksystem installerades i torkrummet. 2013 installerades säkerhetsdörrar. 2015 spolades avloppsstammarna. 2017 reparerades staket och grind, samt takterrassen renoverades samma år. 2017-2018 byttes samtliga fönster och balkongdörrar. 2020 renoverade trapphusen.

	2022 gjordes relining av avloppsstammar och stick i bottenplattan 2023 genomfördes dränering.
PARKERING:	I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberbredband via tele-2.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se