

BOBERGSÄNGEN 3D

DAMMFRI



Erik Olsson



DAMMFRI

Renoverad 2:a med balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Attraktivt område
Gårdsvänd balkong
Renoverad 2024/2025
Enhetlig interiör

VÄLKOMMEN TILL BOBERGSÄNGEN 3D

I hemtrevligt kvarter presenterar vi nu denna väldisponerade och ljusa tvårummare bekvämt belägen 1,5 trappa upp. Här välkomnas vi av en stilren bostad som totalrenoverades 2024/2025 med utmärkta förutsättningar att sätta egen prägel. Den genomgående planlösningen smyckas av enhetlig interiör och lättmöblerade rum erbjuder gott om plats för umgänge. Vi finner ett funktionellt kök, socialt vardagsrum, smakfullt badrum och inbyggda förvaringslösningar. Dessutom en härlig balkong i solsäkert läge med rogivande utsikt över föreningens grönskande närmiljöer. Här bor vi i välskötta Brf Svenstorp 4 med låg boendekostnad och optimalt läge med korta avstånd till såväl hav som citypuls. Runt knuten breder lummiga Pildammsparken ut sig och endast en cykeltur bort lockar Ribersborgsstranden. Även ett generöst utbud av matbutiker, service, restauranger och kommunikationer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Bobergsängen 3D, 21746 MALMÖ
STORLEK:	55,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 576 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-TV och fiberoptiskt bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år) Observera att kostnaderna är beräknade enligt schablon och kostnaderna kan därmed variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	633-203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,75299 %, andel av årsavgift 0,72273 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	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 ej pantsatt.
VÅNING:	1,5 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Svenstorp nr 4
NUVARANDE ÄGARE:	Ali Amer Rashid Al-Sultani
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Laminatgolv och vita väggar. Förvaring i flera inbyggda garderober.

KÖK

Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt stänkskydd ovan arbetsytor i träinspirerad laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, spis, ugn, fläkt och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM

Laminatgolv och vita väggar. Här finns även utgång till bostadens balkong.

SOVRUM

Laminatgolv och vita väggar.

BADRUM

Enhetlig kakel och klinker i ljus nyans. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och takdusch med skiljevägg i glas.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över två förråd, ett på vinden och ett i källaren.

RENOVERINGAR

2024/2025 renoverades bostaden inkl. kök, badrum och ytskikt.



FÖRENING:	Brf Svenstorp nr 4
BYGGÅR:	1948-1949
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	127
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-06
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	132 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Svenstorp n:r 4 köpte husen 1963. Nuvarande tomtträtsavgäld löper ut 2030-10-31. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Bobergsången 3A-E och 5A-D samt Ribevägen 10A-D, 8A-D och 6A-D. Den gemensamma tvättstugan är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkrum. Mangelrum finns i grannhusets källare. I föreningen finns en festlokal belägen i källaren på Ribevägen 6, som medlemmarna kan hyra till en kostnad om ca 250 kr/tillfälle. Det finns även en övernattningslägenhet som är belägen i källaren på Ribevägen 8, som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/natt. Föreningen har också biljard- och pingisrum som är kostnadsfria för medlemmar att nyttja, belägna på Ribevägen 10. I föreningens lokaler finns en kommunal förskola med fantastisk lekplats. Denna får nyttjas när förskolan är stängd. Föreningen har även två stora cykelparkeringar på den inhägnade gården, både för vanliga cyklar och lådcyklar. Det är även möjligt att parkera cyklar och barnvagnar i källaren. Föreningens trevliga innergård är försedd med möbler och grillar.
RENOVERINGAR:	1999 installerades säkerhetsdörrar och nya plåtklädda isolerglasfönster. I början av 2000-talet renoverades tvättstugorna och nya maskiner installerades. 2000 byttes vattenstammar i kök och badrum samt fönstren byttes i fastigheten. 2001 installerades säkerhetsdörrar. 2002 drogs elen om. Alla lägenheter fick då nya elcentraler och jordfelsbrytare. 2010 målades trapphusen. 2010/2011 byttes avloppsstammar i två av trappuppgångarna. 2012 installerades nya miljöstationer.

2014 relinades avloppstammar i samtliga kök och badrum.
2016 byggdes föreningens styrelserum om till ett studentrum och nedre delen av fasaden mot Mariedalsvägen kläddes om.
2017 byttes samtliga källarstaket.
2019 byttes fjärrvärmeväxlaren, relining utfördes på de liggande avloppsstammarna i källaren, en del av dagvattenledningarna byttes ut i två av husen och renovering av taken påbörjades.
2020 renoverades taken. Även byte av övriga dagvattenledningar runt fastigheten har slutförts, med undantag Ribevägen 6, östra fasaden (mot Mariedalsvägen).
2021 genomfördes förbättringsarbete av föreningens gårdsmiljö.
2022 genomfördes uppfräschning och inhägnad av innergården samt spolning av avloppen.
Pågående är offertinhämtning och åtgärdsplan OVK (ventilation) samt avloppsspolning. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se.
Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och fiberoptiskt bredband 250 Mbit/s via Ownit.

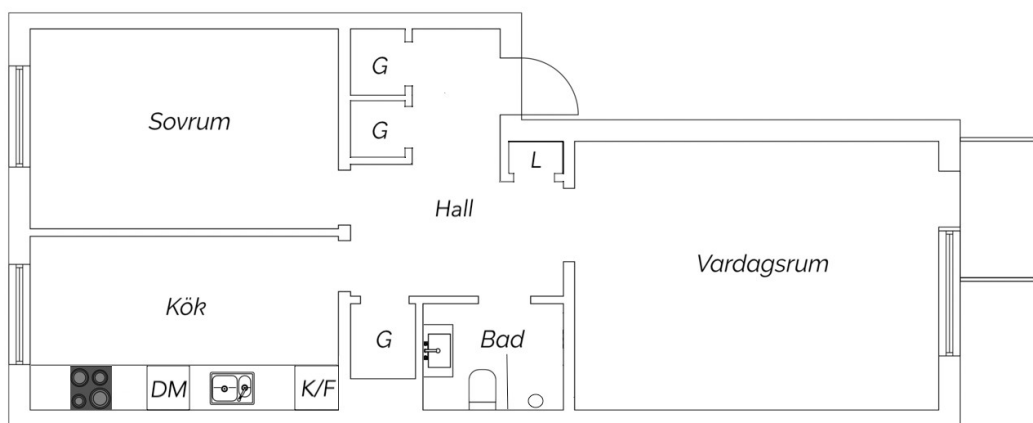
PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

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.

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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se