ELLSTORP

SALLERUPSVÄGEN 32H





ELLSTORP

Charmig etta med smart planlösning och mysig sovalkov!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Smart planlösning
Mysig sovalkov
Lättmöblerade ytor
Välutnyttjade kvadratmeter

VÄLKOMMEN TILL SALLERUPSVÄGEN 32H

Välkommen till denna charmiga och välplanerade etta på Sallerupsvägen 32H – ett trivsamt hem där varje kvadratmeter är väl utnyttjad. Den smarta planlösningen erbjuder en mysig sovalkov som skapar en avskild sovdel och samtidigt ger bostaden en luftig och hemtrevlig känsla.

Det rymliga allrummet rymmer både soffa och matplats, medan de ljusa ytskikten skapar en inbjudande atmosfär. Köket är praktiskt med god förvaring och badrummet känns fräscht och stilrent. Här bor du i populära Ellstorp, med närhet till grönområden, city, service, restauranger och caféer. Goda kommunikationer gör vardagen enkel och bekväm.

Ett charmigt och lättskött hem med smart sovalkov och attraktivt läge – varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Hilda Fritzell

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sallerupsvägen 32H, 212 18 Malmö
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 960 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 68 kr/månad tillkommer för fast elavgift. Föreningen har gemensamt elavtal och medlemmen debiteras kvartalsvis efter faktisk förbrukning med 4 månaders eftersläpning. Den faktiska förbrukningen av värme och vatten läses av en gång om året och medlemmen blir därefter krediterad/debiterad underskott respektive överskott. Regleringen sker på avgiften avseende april, maj och juni.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 816 kr/år (el: 816 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	83
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,5567 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	ca. 78 733 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, kontrollerat 2026-08-11. 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 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Atle i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Nathalie Fahlur

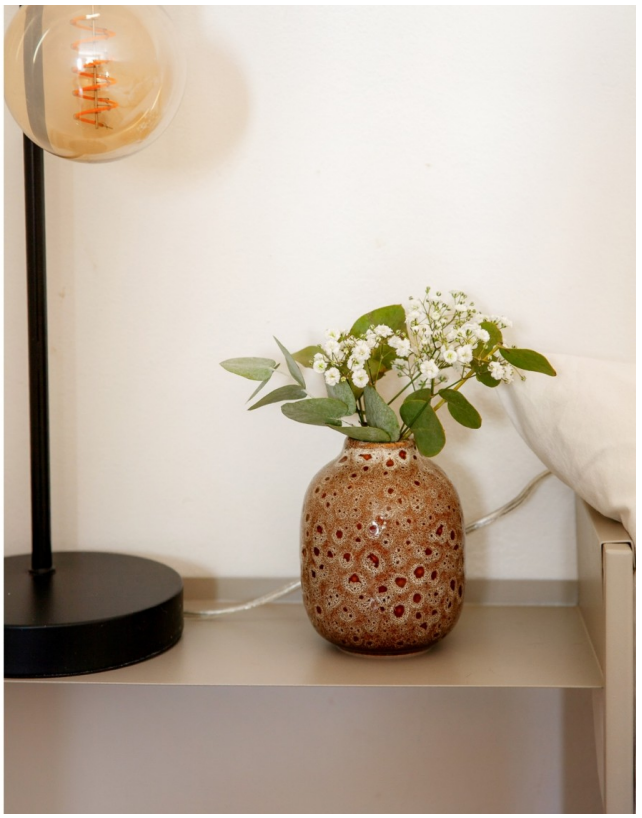



SAMSUNG
















Verbena/
Citrongräs/
Olivolja









RUMSBESKRIVNING

HALL
Svart klinker och vita väggar samt två garderober.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning med svart kakel ovan mörk arbetsbänk i laminat. Köket är utrustat med keramiskhäll, inbyggd ugn, kyl/ frys och fläkt.

VARDAGSRUM
Laminatgolv och vita väggar.

BADRUM
Ljust klinker, vitt kakel med brun fondvägg. WC, handfat med kommod, spegelskåp, vägghängt skåp samt dusch med infällbara duschväggar.

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

FÖRENING OCH HUS

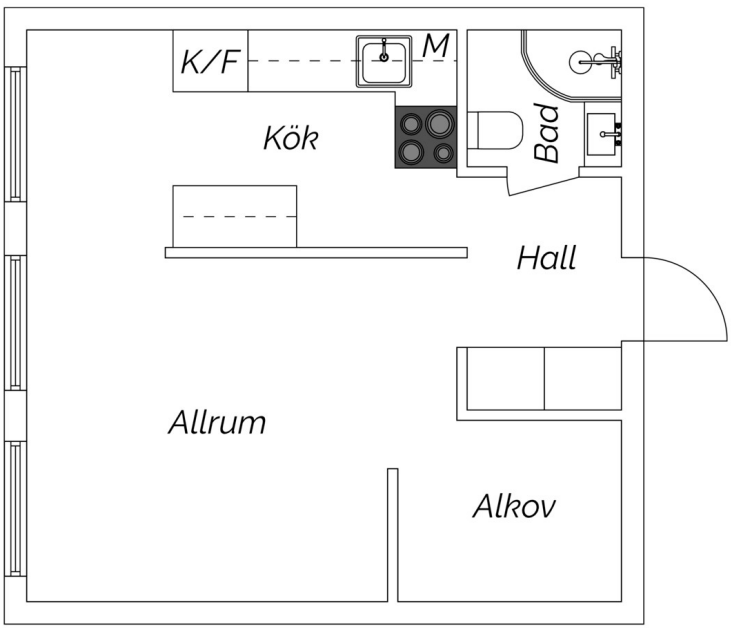
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Atle i Malmö
BYGGÅR:	1942
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	139
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-13
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	153 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s bostadsrättsförening Atle i Malmö. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 139 lägenheter samtliga upplåtes med bostadsrätt. Det finns även 2 bostadsrättslokaler. Föreningen köpte fastigheten 1943 (äger marken). 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. Föreningens 3 gemensamma tvättstugor finns belägna i källaren är utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett tårkskåp och ett torkrum. I föreningen finns även en fritidslokal. Lokalen är bland annat utrustad med ett nytt gym och biljardbord. Lokalen kan nyttjas kostnadsfritt. I föreningen finns en mycket välskött och mysig park med grill- och sittmöjligheter. På gården finns även en stor lekplats. Det finns låsbara cykelhus och parkeringsplatser till MC att hyra av föreningen för 10 kr/mån samt 25 kr/mån. För mer information se gärna föreningens hemsida: https://www.hsb.se/malmo/brf/atle/
RENOVERINGAR:	1995 renoverades taket. 1998 byttes vattenstammarna i kök och badrum. 2001 smörjdes alla öppningsbara fönster. 2005 smörjdes alla öppningsbara fönster. 2006 renoverades källarfönster. 2006-2007 byttes avloppsstammar i kök och badrum. 2007 renoverades taket. 2007-2008 uppfördes två miljöhus på gården. 2008 installerades ett nytt låssystem i portarna. 2012 byttes tvättmaskiner ut och torkrummet renoverades. 2016 tvättades, lagades och målades taket. Fasaden tvättades och målades om.

2017 byttes mätarna för värme och vatten ut. Samma år infördes gemensam el och låssystemet byttes ut.
2018 målades trapphuset om.
2021 installerades solpaneler.
2022 Lysrörsarmaturer har bytts i gemensamma utrymmen.
2023 Underhåll som avloppsspolning samt sotning.
2025 Porttelefonerna utbytta
Byte av passersystem
2026 Utbyte av IMD-mätare
Planerade underhåll:
2026 Planerar att iordningställa en övernattningslägenhet för medlemmarna.
Kontroll med ordförande 2026-06-03.
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 området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Comhem 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.



Per Albin Hanssons väg 82 21567 Malmö mail@erikolsson.se