VINTRIE

TRÄDHAGEGRÄND 5




5

VINTRIE

Mysigt radhus med trädgård och dubbla uteplatser

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Barnvänligt område
Lummiga omgivningar
Insynsskyddad trädgård
Två mysiga uteplatser

VÄLKOMMEN TILL TRÄDHAGEGRÄND 5

Välkommen till Vintrie och till Trädhagegränd 5. Här bor vi i ett charmigt radhus på två plan med öppna och sociala sällskapsdelar, mysiga uteplatser och ett magiskt ljusinsläpp tack vare stora fönsterpartier, flertalet takfönster och delvis öppet i nock. Parkering, precis som mycket annat, ingår i föreningens avgift och bostaden erbjuder egna tvättmöjligheter - två ovärderliga aspekter som bidrar till ett tryggt och bekymmersfritt boende.
Vi välkomnas in till ett väldisponerat entréplan, där vi i hallen finner ett av sammanlagt tre rymliga sovrum och det ena av bostadens två helkaklade badrum; här med tvättavdelning, innan vi fortsätter till vårt stora och kombinerade kök- och vardagsrum där köksön skapar en fin avgränsning mellan matlagning- och sällskapsdel. Det moderna köket i sobert svart, är en dröm för den matlagningsintresserade, och erbjuder gott om förvaringsutrymme och arbetsytor. Matplatsen är rymlig och här får vi enkelt plats med 6-8 middagsgäster- och efter middagen kryper vi gärna upp i soffan framför en bra film. Härifrån når vi den mysiga uteplatsen och bostadens trädgårds - och även ett litet extrautrymme precis vid trappan, perfekt som exempelvis läs- eller lekhörna.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martina Albertsson

076-899 02 91
martina.albertsson@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Trädhagegränd 5, 218 45 Malmö
STORLEK:	118 kvm, biarea 6 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	4 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	8 739 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (grundutbud), 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband, parkeringsplats och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 960 kr/år (el: 9 960 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år) I angiven driftskostnad för 4 personers (2 vuxna, 1 barn) hushåll ingår hushållsel ca 9 960 kr/år och hemförsäkring ca 3 000 kr/år. Observera att kostnaderna är beräknade enligt schablon och därmed kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,02462 %
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 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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Havsstormen
NUVARANDE ÄGARE:	André Bugge, Emma Lindberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

























RUMSBESKRIVNING

ENTRÉPLAN

HALL
Mörkgrått klinker och ljusgröna väggar. Plats för avhängning och hallmöblemang. Förvaring i inbyggd garderob.

BADRUM/TVÄTT
Helkaklat badrum med mörkgrått klinker och kakel i vitt och mörkgrått. Badrummet är utrustat med WC, handfat med i svart/vitt, spegelskåp med belysning, handdukstork och fristående badkar med dusch. Här finns även tvättmaskin och torktumlare - och extra förvaringsskåp.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Svart köksinredning från Vedum med svart/grått kakel ovan mörk bänkskiva i stenkomposit och detaljer i guld. Köket är utrustat med inbyggd ugn och micro i högskåp, diskmaskin och hel kyl/frys - och i köksön finns induktionshäll, frihängande fläkt med glaskåpa från Franke, vask, extra förvaringsutrymme - och sittplatser. Luckor, lådfronter och bänkskivor är från 2021. Förvaringsutrymme under trappa.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Stora fönsterpartier med altandörr ut till bostadens trädgård, matplats för 6-8 personer och plats för soffgrupp. Hörna för exempel lek- eller läsning med stora fönsterpartier, öppet upp i nock och dubbla takfönster.

ÖVRE PLAN

ALLRUM
Parkettgolv och vita väggar. Takfönster.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar med fondvägg i ljusgrönt. Förvaring i klädkammare.

BADRUM
Helkaklat badrum med mörkgrått klinker och vitt kakel. badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod i svart/vitt, spegelskåp med belysning, handdukstork och dusch med vikbara duschväggar i glas.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

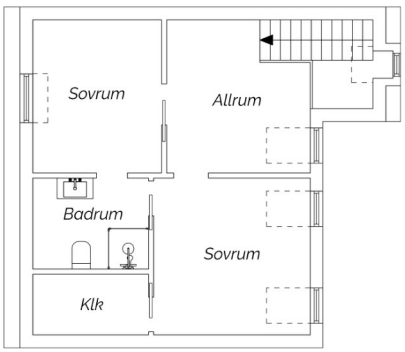
RENOVERINGAR
2023 - alla väggar och tak har blivit målade förutom i badrummen, samt bostadens alla lister. Ny kyl och frys,
2024 - reparation av lås till entrédörr, installation av gardiner i takfönster i trappa och allrum på övre plan. Byte av blandare till vaskar, badkar och dusch i badrummen, Etablering av förvaringslösning i garderoben på ovanvåningen
2025 - etablering av tre pallkragar på baksidan, stenläggning bakom förråd, etablering av äppleträd på framsidan, etablering av 2 pallkragar på framsidan, stenläggning med småsten på framsidan runt träd och pallkragar
2026 - ny diskmaskin. Etablering av jordgubbsland samt utökning av hallon och smultronsplantor

ÖVRIGT
- golvvärme på hela entréplan
- värmestyrningen kommer med tiden behöva bytas ut
- den extra frysen som står ute i förrådet ingår inte i köpet

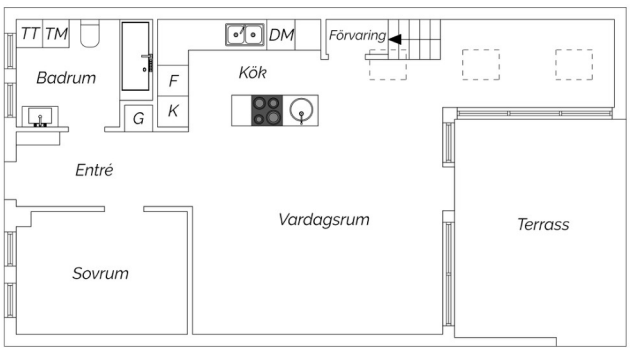
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Havsstormen
BYGGÅR:	2009/2010
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump+el (3 grundvattenvärmepumpar som kompletteras med elpanna).
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-04-09
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	134 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Havsstormen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 44 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen köpte fastigheten 2011 (äger marken). Samtliga lägenheter är utrustade med egna tvättmöjligheter. Föreningen anordnar två gemensamma städdagar årligen där styrelsen räknar med medlemmarnas närvaro.
RENOVERINGAR:	2013/2014 putsades och målades samtliga fasader om. Garantiarbete av Peab. 2017 gjordes underhåll av värmesystemet och en ny värmepump köptes in. 2018-2025 Byte av däck flerfamiljshusen och träkontsruktion, byte pergolor kedjehusen och panel, ommålning. Pågående i föreningen är byte av förrådsdörrar 28 st under hösten, byte av förångare värmepumparna under oktober månad.
PARKERING:	I föreningen finns 44 st parkeringsplatser, det hör en parkeringsplats till varje bostadsrätt. Det finns även 13 gästparkeringsplatser och 1 handikapparkeringsplats.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har fiber 1000/1000 lina, ingår ett basprogramutbud c a 20 kanaler och möjlighet till IP telefoni

PLANRITNING



PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se