

# Yteffektiv etta med sovankov



BJURFORS

ELLSTORP

ELLSTORPSGATAN 4C

ELLSTORP

MALMÖ

## Ellstorpsgatan 4C

Den perfekta lägenheten för förstagångsköparen eller studenten

UTGÅNGSPRIS	795 000 kr
AVGIFT	2 575 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	25 kvm
BYGGÅR	1938
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns

\*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättstillägget till hemförsäkringen. Obligatorisk tillägg tillkommer för bredband om 50 kr/mån.



### ANSVARIG MÄKLARE

Jennifer har arbetat som fastighetsmäklare sedan 2018 och har förmedlat flertalet bostadsrätter och villor med fantastiska resultat. Jennifer beskrivs av sina kunder som målfokuserad, lättillgänglig, lyhörd och har känsla för service. Det är fyra av flera ledord Jennifer alltid eftersträvar att uppnå för att säljare och köpare ska känna att de har gjort en framgångsrik affär.

### JENNIFER JOHANSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 19 42

[jennifer.johansson@bjurfors.se](mailto:jennifer.johansson@bjurfors.se)



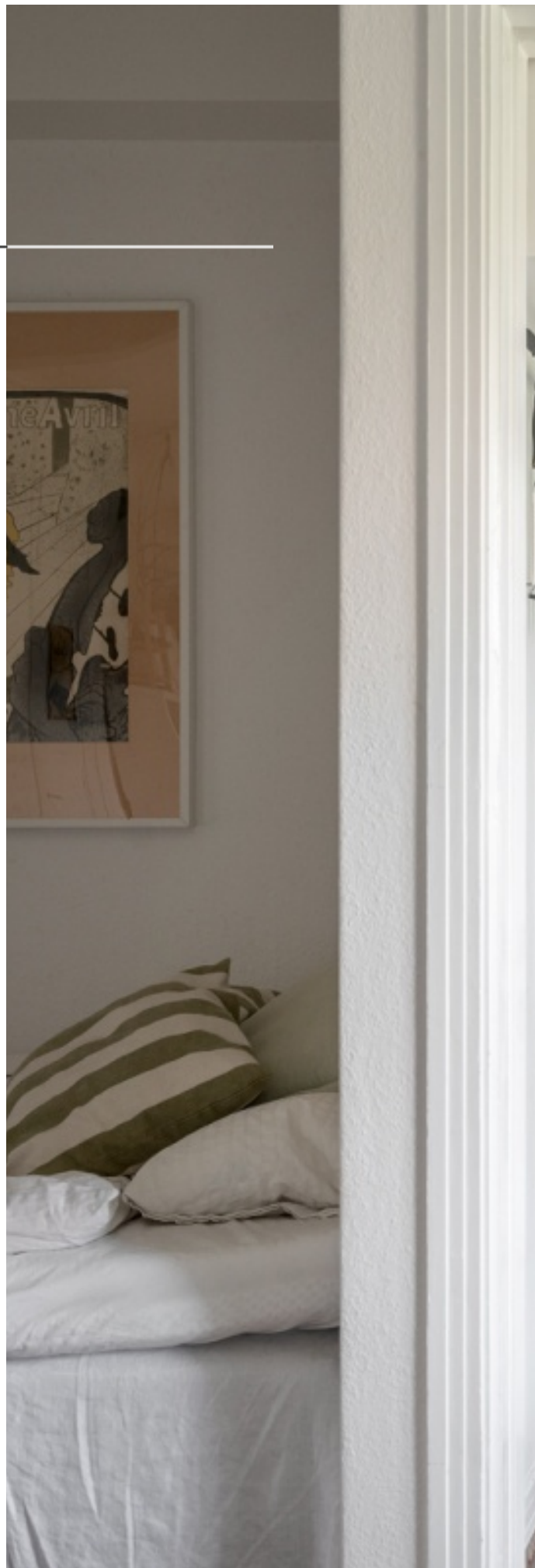
# Välkommen

---

På populära Ellstorp finns nu denna yteffektiva etta med praktisk sovalkov för att optimera den sociala ytan. Lägenheten är belägen på våning två och välkomnar med en hall för avhängning och i anslutning till hallen finns badrummet som är renoverat av föreningen i samband med stambyte.

Vidare in i lägenheten möts du av ett härligt ljusinsläpp från balkongen som ligger i söderläge och mot en gröning utan insyn från grannar eller förbipasserande. I allrummet finns möjlighet att möblera med soffamöblemang och även matbord, i anslutning till vardagsrummet finns även en klädgarderob. Gullig kokvrå med originalskåp och en vacker skjutdörr som även den är från original.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

### HALL

Laminatgolv och vita väggar.

### BADRUM

Helkaklat i vitt med grå klinker på golv. Badrummet är utrustat med dusch, tvättställ med förvaring, överskåp med spegelglas samt wc.

### ALLRUM

Laminatgolv och vita väggar. Här finns en praktiskt klädgarderob och sovalkov som rymmer en 140 säng.

### KOKVRÅ

Laminatgolv och vita väggar. Köket är utrustat med över- och underskåp, kyl/frys och spis.

















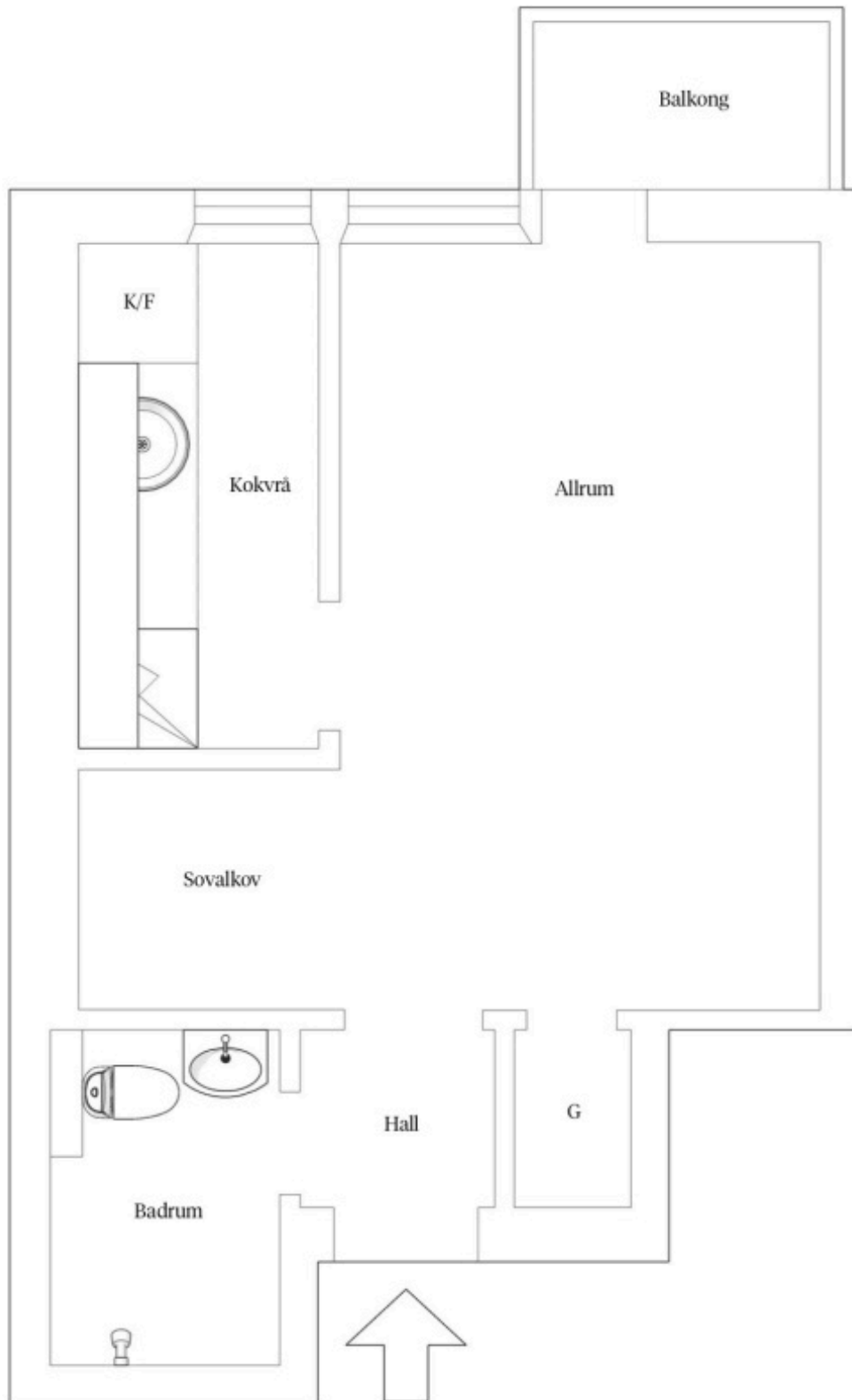












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Ellstorpsgatan 4C, Malmö

Utgångspris: 795 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 262 MALMÖ KOMMUN.**

Skattesats 32.69%

## **ADRESS**

Ellstorpsgatan 4C, 212 17 Malmö

## **VÅNING**

2 av 4.

## **ANTAL RUM**

1 rum och kök.

## **BOAREA**

25 kvm.

Arealkälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## **EKONOMI**

Avgift 2 575 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättstillägget till hemförsäkringen. Obligatorisk tillägg tillkommer för bredband om 50 kr/mån.

Andel av årsavgift: 0.1131%

Andel i föreningen: 0.1131%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 159 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

153 411 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## **BALKONG**

Balkong finns.

## **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Föreningen har en stor och grönskande gård med gemensamma utemöbler,

grillplats, lekplats och gräsmatta.

I närområdet finns omtyckta Ellstorpsparken som är ett stort grönområde med lekplats och hundrastgård.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

HSB Brf Ellstorp, org.nr. 746000-4943

HSB Brf Ellstorp bildades när huset byggdes 1938. Föreningen består av 404 lägenheter, 14 bostadsrättslokaler och 1 hyresrättslokal på Nobelvägen 145, 147 samt Ellstorpsgatan 2 och 4. Föreningen är certifierad HSB-förening och visar framtidsprognoser i sin årsredovisning över både underhåll/reparationer och månadsavgifter.

Köparen måste vara medlem 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](http://www.hsb.se/malmo).

Styrelsen har beslutat att i samband med

varje överlåtelse skall göras en tillsyn, med köpare, säljare och vicevärd. På tillsynen informeras alla parter om vad som gäller i föreningen, samt går igenom lägenheten från bostadsrättsföreningens perspektiv. Denna bokas av säljaren med styrelsemedlem.

För mer information se föreningens hemsida: [www.ellstorp.com](http://www.ellstorp.com)

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 404  
Antal lokaler: 15  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Ja. Minsta ägarandel är 10%.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

HSB sköter den ekonomiska förvaltningen.  
Föreningen har en planerad avgiftshöjning på 6% 2024-07-01 (kontroll 2024-04-08).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Genomförda renoveringar:  
1980 Byte av fönster  
1991 Tappvattenstammar byttes i kök och badrum.  
Sent 90-tal Drogs elen i fastigheterna om. Man installerade även nya elcentraler i lägenheterna.  
2001 Renoverades taken.  
2008 Spolning av avloppsstammar i kök och badrum.  
2009 Nya miljöhus.  
2011 Nya postlådor i trapphusen.  
2014 Garage- och gårdsrenovering.  
2015-2016 Renovering av utemiljön färdigställdes.  
2017 Temporära fasad- och takåtgärder.  
2016-2018 Byttes avloppsstammar. I samband med detta fick alla medlemmar ett nytt badrum.  
2019 Samtliga lägenheter får säkerhetsdörrar, samt renovering av trapphusen. Passersystem med taggar som går till entréer, källare, vindar, garage, miljöhus, tvättstugor och grindar.  
Digitalt bokningssystem för tvättstugor samt nya entré- och källardörrar.  
2020 Oljeavskiljare (biltvätt)

2023 Bottenavlopp klara på alla adresser: Ellstorgsgatan 2A-B, Ellstorgsgatan 4, Nobelvägen 145 och Nobelvägen 147.

I dagsläget finns inga beslut tagna om planerade renoveringar.  
Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt (kontroll 2024-01-23).

#### **BYGGNAD**

Byggår: 1938

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till lägenheten hör ett förråd.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

I föreningen finns ca 95 garageplatser och 13 MC-platser belägna under gården.  
Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad för bil och ca 200 kr/månad för MC. Kösystem tillämpas.  
I övrigt råder boendeparkering i området.  
För mer information se: [www.malmo.se](http://www.malmo.se)  
I föreningen finns ca 95 garageplatser och 13 MC-platser belägna under gården.  
Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad för bil och ca 200 kr/månad för MC. Kösystem tillämpas.  
I övrigt råder boendeparkering i området.  
För mer information se: [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

I föreningen finns totalt 12 tvättstugor som är utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum.  
Föreningen har platser för cyklar som kan hyras till kostnad av:  
20:-/mån i cykelförråd med galler  
50:-/mån för barnvagns- och cykelkärrofförråden  
40:-/mån för cykelplatser inne i miljöhus  
75:-/mån för boxar vid Åsgårdsgatan (12 st).  
50:-/mån för cykelförråd i källare.  
Till varje lägenhet ingår både källar- och vindsförråd.

#### **TV OCH INTERNET**

Föreningen är ansluten till TV via Tele2 och bredband via Bredband2. TV ingår i månadsavgiften.  
Föreningen har ett förmånligt avtal med Bredband2 på 1000/1000 Mbit/s, tillkommer som obligatoriskt tillägg på 50 kr/mån.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

Information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med

representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://www.ellstorp.com/>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Per Frithiofson, Åsa Norrman Frithiofson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

**BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.** De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



## SEB

seb.se/bjurfors

### VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

### PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

### FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

### ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.** Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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.** 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.** För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

**AVTALSFRIHET.** Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**  
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**  
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.** Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[malmo.vaster@bjurfors.se](mailto:malmo.vaster@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)