

Objektsbeskrivning

Dammfri - Bobergsängen 4A



Den skogslika praktfulla Pildammsparken - här hörs fåglarnas ljuvliga toner från de lummiga trädkronorna. Inbäddat i grönska - på detta underbara läge med parken och Malmö Stadion som hemmakvarter väntar fyra familjevänliga rum och kök med balkong på nästa ägare. Denna 40-tals våning på 89 kvadrat ger ljust sällskapsrum med volym och fiskbensparkett. Balkongdörren står på glänt och rummet förlängs därefter med både ljus, extra kvadrat och en fin känsla. Bobergsängen i sig ligger med gröna luftiga innergårdar runt lamellhusen, riktigt fint. Välkomna att stiga på.

Pris	2 495 000 kr
Månadsavgift	7 003 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	89 m ²

INTERIÖR

MM01146

Sida 1 av 20

Antal rum	4
Boarea	89 m ²
Areakälla	föreningens information
HALL	Mörkare parkettgolv och vita väggar. Plats för lättare avhängning.
SOVRUM 1	Parkettgolv och rosa väggar.
SOVRUM 2	Fiskbensparkett och väggar i en beige färg. Generöst med utrymme till förvaring. Skjutdörr till sovrummet.
SOVRUM 3	Parkettgolv och väggar i ljusare grön färg. Inredd med en grön fondvägg.
SÄLLSKAPSRUM	Fiskbensparkett och väggar i en beige färg. Plats för soffgrupp och matplats. Utgång till balkong.
KÖK	Mörkt klinkers och vita väggar. Vita skåpluckor och bänkskiva i trä. Utrustad med ugn, diskmaskin, integrerad micro samt kyl och frys.
BADRUUM	Grått klinkers och vitt kakel. Handfat med kommod, dusch och WC

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Den skogslika praktfulla Pildammsparken - här hörs fåglarnas ljuvliga toner från de lummiga trädkronorna. Inbäddat i grönska - på detta underbara läge med parken och Malmö Stadion som hemmakvarter väntar fyra familjevänliga rum och kök med balkong på nästa ägare. Denna 40-tals våning på 89 kvadrat ger ljust sällskapsrum med volym och fiskbensparkett. Balkongdörren står på glänt och rummet förlängs därefter med både ljus, extra kvadrat och en fin känsla. Tre trivsamma sovrum i mjuka väggfärger ligger på rad. I köket finns plats för matbord och här är bra med förvaring bakom vita skåpluckor. Kvarteret mellan Mariedalsvägen, Ribevägen och Roskildevägen, precis bredvid Pildammsparken ger perfekt läge i staden, här bor du nära allt. Bobergsängen i sig ligger med gröna luftiga innergårdar runt lamellhusen, riktigt fint. Välkomna att stiga på.
Adress	Bobergsängen 4A, 21761 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	18
Lägenhetsnummer adressregister	1101
Våning	2 av 4
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

MM01146

Sida 2 av 20

Månadsavgift	7 003 kr. I avgiften ingår värme, vatten och bostadstillägg. Obligatoriskt tillägg för bredband på 169kr/mån för 200 mbs.
Andel i förening	5,29466 %
Andel av årsavgift	5,35574 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	341 489 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	BRF John Ericsson (org.nr 746000-2442)
Adress	-, STOCKHOLM
Antal lägenheter	27 st
Gårdsplats	Stor innergård med tillgång till grillar och sittplatser.
Parkering	Garage finns tillgängligt och medlemmar i föreningen har förtur. Möjlighet till plats brukar ske omgående eller inom 3 månader. Garageplatser kostar 400kr/mån. Parkeringsplats på grusparkering 350kr/mån.
Tv & bredband	Föreningen har avtal med Telenor. Obligatoriskt tillägg på 169kr/mån för 200 mbs.
Gemensamma utrymmen	Miljörum finns ute på grusparkeringen, tvättstuga och cykelparkering i källaren. Föreningen har ett separat underjordiskt garage där man kan ställa sig i kö (medlemmar har förtur).
Renoveringar	2023/2024- Takrenovering 2025- Ventilationsbyte i garage (separat byggnad). 2026- Ny fjärrvärmecentral och nya termostater.
Ekonomi	Vid ett underskott under 2023 tvingades föreningen höja avgiften med 40% i september 2024. Detta var väsentligt för att följa den satta underhållsplanen. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad.
Överlåtelseavgift	1 433 kr, betalas av säljaren
Pantsättningsavgift	573 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Vi tillåter delat ägande, inget specificerat i stadgarna av minsta del.

Andrahands-uthyrningspolicy Tillåts temporärt.

Äger föreningen marken? Nej.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1948
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdug
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Föreningen har avtal med Telenor. Obligatoriskt tillägg på 169kr/mån för 200 mbs.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2023-08-29
Energiklass	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	91 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	400	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring		Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			400

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	374 250	499 000	623 750
Lånebelopp	2 120 750	1 996 000	1 871 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 330	4 075	3 820
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	7 003	7 003	7 003
Netto boendekostnad per månad	11 733	11 478	11 223

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Dammfri är ett uppskattat område beläget väster om Mariedalsvägen, mellan John Ericssons väg och Köpenhamnsvägen. Själva namnet har en söt historia bakom sig, en handlare vid namn Söderberg byggde på slutet av 1800-talet en fastighet på området åt sin sjuka hustru. På den tiden ansågs området ligga långt ifrån stadens dammiga gator – således Dammfri. Området började bebyggas på 1950-talet, breda hus med tre-fyra våningar med öppna, tillgängliga gårdar. Dammfri erbjuder lugna, trygga innerstadskvarter.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Malmö den 16 januari 2025

.....
Signatur med initialer**Köpare**

Malmö den 16 januari 2025

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Mikael Michel

Reg. Fastighetsmäklare

0738-996699

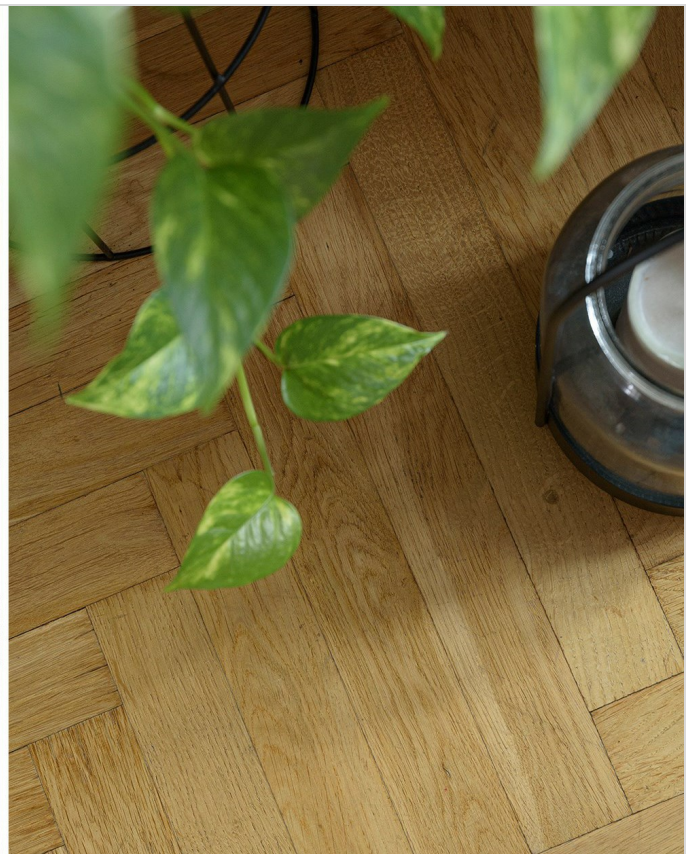
Mikael@bo-laget.se





MM01146

Sida 8 av 20



MM01146

Sida 9 av 20







MM01146

Sida 12 av 20







