

TOFTÄNGSGATAN 7J

HUSIE



Erik Olsson



HUSIE

Unik &
totalrenoverad
trerummare från
2023 med
södervänd balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Totalrenoverad 2023
Balkong i söderläge
Garageplats ovan mark
Lågt belånad Brf

VÄLKOMMEN TILL TOFTÄNGSGATAN 7J

Välkommen till Toftängsgatan 7J - en totalrenoverad trerummare som imponerar med sin moderna standard, genomtänkta planlösning och attraktiva läge. Här möts vi av ett hem där varje detalj valts med omsorg. Bostaden bjuder på generösa och sociala ytor, ett stilrent kök med snygga materialval och bra arbetsytor samt både badrum och WC som förenklar i vardagen. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum gör detta hemmet perfekt för många sociala stunder. Det ljusa vardagsrummet ligger i direkt anslutning till balkongen som vetter mot söder, vilket ger ett fantastiskt ljusinsläpp och balkongen nås även via ena sovrummet. För den som skulle behöva ytterligare ett rum kan detta enkelt återskapas då ordinarie planlösning har haft tre sovrum från början. Renoveringen i bostaden är genomgående och präglas av modern elegans från golv till tak. Ljusa väggar och vackra golv skapar en stilren helhet. Lägenheten ligger även taktiskt placerad med närhet till garageplatsen och tvättstugan precis nedanför bostadshuset. Här bor vi i ett lugnt, grönskande och tryggt område med närhet till allt vi behöver i vardagen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

076-608 67 29
sandra.kalamar@erikolsson.se

Erik Olsson



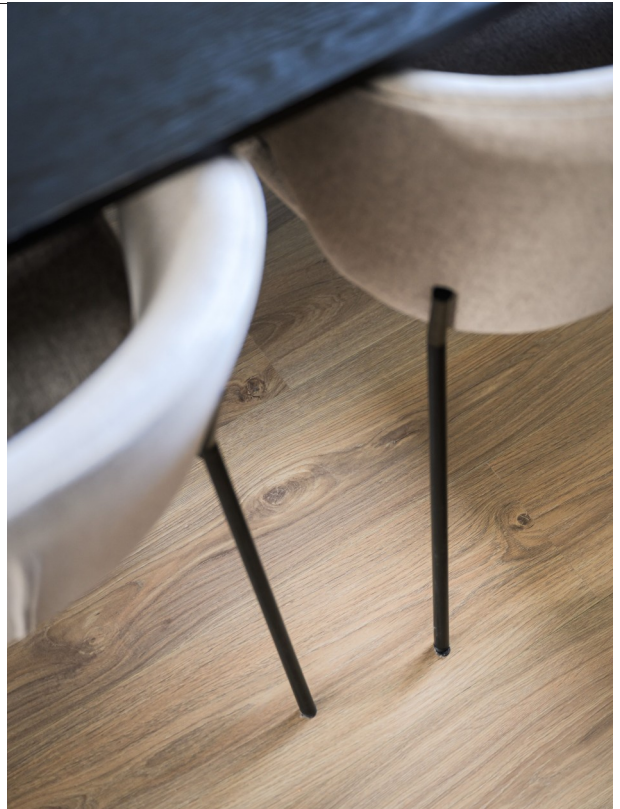
BOSTADEN

ADRESS:	Toftängsgatan 7J, 21238 Malmö
STORLEK:	Ca 92,5 kvm (säljarens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 285 kr/mån I avgiften ingår kallvatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer för bränsle (värme och varmvatten) om ca 810 kr/månad (fast kostnad) och garageplats om ca 200 kr/månad. Totalt 6 295kr/månad. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 250 kr/år (el: 3 250 kr/år) I angiven driftskostnad för 2 personers hushåll (2 vuxna) ingår hushållsel om ca 3 250 kr/år. Observera att kostnaden är beräknad enligt nuvarande boende och kan därmed variera för nästa boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	140
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,66532 % Andelstal kapital: 0,66532%
INRE FOND:	444
BOSTADENS INDIREKTA	Ca 189 775 kr
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 och årsredovisningen för 2024. Andelstalet som har använts för beräkning är andel i förening.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-07-25. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Toftängen
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





TOFTÄNGSGATAN 7J











TOFTÄNGSGATAN 7J



HALL

Högtryckslaminat på golv (Berry Alloc) och slätspacklade väggar målade i ljusgrått. Här finns förvaring i dubbla garderober. Säkerhetsdörr. Hallen nås via loftgång med kvällssol. Fönster och dörrar utbytta 2022/2023.

KÖK

Högtryckslaminat på golv (Berry Alloc) och slätspacklade väggar målade i ljusgrått. Svarta köksluckor från IKEA och grå bänkskiva i laminat med betonginslag och belysning ovan. Köket är utrustat med samtliga vitvaror från IKEA; induktionshäll med fläkt, integrerad diskmaskin, inbyggd mikro, kombinerad kyl/frys samt skafferier.

VARDAGSRUM

Högtryckslaminat på golv (Berry Alloc) och slätspacklade väggar målade i ljusgrått. Från kök/ vardagsrum nås balkong i söderläge.

SOVRUM 1

Högtryckslaminat på golv (Berry Alloc) och slätspacklade väggar målade i midnattsblått. Här finns förvaring i klädkammare. Utgång till balkong.

SOVRUM 2

Högtryckslaminat på golv (Berry Alloc) och slätspacklade väggar målade i mörkare grått.

BADRUM

Grå klinker och vita helkaklade väggar. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara duschdörrar samt handdukstork. Här finns även golvvärme (säljaren har aldrig använt golvvärmen då behovet ej funnits).

WC

Mörkgrått klinker och våtrumstapet ommålad i ljusgrått. Wcn är inredd med WC, handfat och spegel.

RENOVERINGAR

Totalrenoverad 2023. Nytt kök från IKEA inklusive vitvaror, samtliga golv är nya, väggar och tak slätspacklade och målade, eluttag och lampknappar är utbytta (uppkopplade på Plejd samt går att styras manuellt via lampknappar), förvaringssystem i ena sovrummet samt i klädkammaren (IKEA). Nya dörrkarmar, nya dörrhandtag, nya lister samt trösklar. Ommålat i WCn. Badrummet renoverades av föregående ägare ca 2011/2012.

FÖRRÅD

Säljaren disponerar över ett förråd som nås via balkongen. Ingen information har kunnat fås från föreningen om förråd och balkong brukas med nyttjanderätt eller om de är upplåtna med bostaden.

ÖVRIGT

Bostaden disponeras i dagsläget som 3rok, enligt föreningens information är lägenheten registrerad som 4rok. Säljaren upplyser om att förvaringssystem i klädkammaren ingår i köpet.

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Toftängen
BYGGÅR:	1976
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	176
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Bostadsrättsförening Toftängen köpte huset 1976. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2025-12-31. Föreningen planerar omförhandling av avtalet, mer information kommer under hösten efter budgetmöte. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 176 lägenheter, samtliga upplåtes med bostadsrätt. Föreningens bostäder finns på Ellenborgsvägen 102-110, Husie Kyrkoväg 52-58 och Toftängsgatan 1-17. Föreningen planerar eventuellt en avgiftshöjning och vet mer efter budgetmötet till hösten 2025 då budgeten för nästa år sätts. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna. (Kontroll: 2025-08-14) Föreningens gemensamma tvättstugor (totalt 6 st) är belägna i två separata byggnader som nås via markplan. Tvättstugorna är utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 torkrum. I föreningen finns 4 cykelförråd/miljöhus, styrelserum och vaktmästeri. I föreningen finns en fin och gemensam innergård utrustad med sitt- och grillplatser samt lekplats. Föreningen har en fritidskommitté som anordnar olika utflykter och aktiviteter för medlemmarna.
RENOVERINGAR:	2011/2012 målades fasaderna och yttertaket byttes. Föreningen byggde dessutom om cykelförråden som delvis blev miljöstationer. Samma år genomfördes även dränering. 2012 målades samtliga träpanelpartier. 2013 fräschades lekplatserna upp, garagedörrar målades och ventilationsgaller installerades ovanför fönstren. 2014 genomfördes kanalrensning och OVK-besiktning med godkänt resultat. 2015 utfördes en injustering av värmesystemet. 2016 byttes trappor och avloppsstammarna spolades. Dessutom rustades vattenstammarna upp med Bauer-metoden. 2018 Tvättutrustning, markytor, staket, garage och p-platser. 2019 Gemensam el och gemensam fiberanslutning infördes.

Målning av miljöhus och p-platser.

2020 Postboxar installerades.

2021 Laddstolpar till elbilar installerades.

2021 Byte till nya undercentraler.

2022 Bytt taggssystem till tvättstugor/miljöhus/cykelförråd.

2022/2023 Byte fönster och dörrar.

2022/2023 Statuskontroller lägenheter.

2023 Kanalrensning & OVK.

2024 inga större underhållsarbeten.

Föreningen planerar renovering av lekplatser under 2025 samt målning av fasader under 2026/2027. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. (Kontroll: 2025-08-14)

PARKERING:

I föreningen finns 42 parkeringsplatser och 176 garageplatser. En garageplats hör till varje lägenhet mot en obligatorisk kostnad om ca 200 kr/mån. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

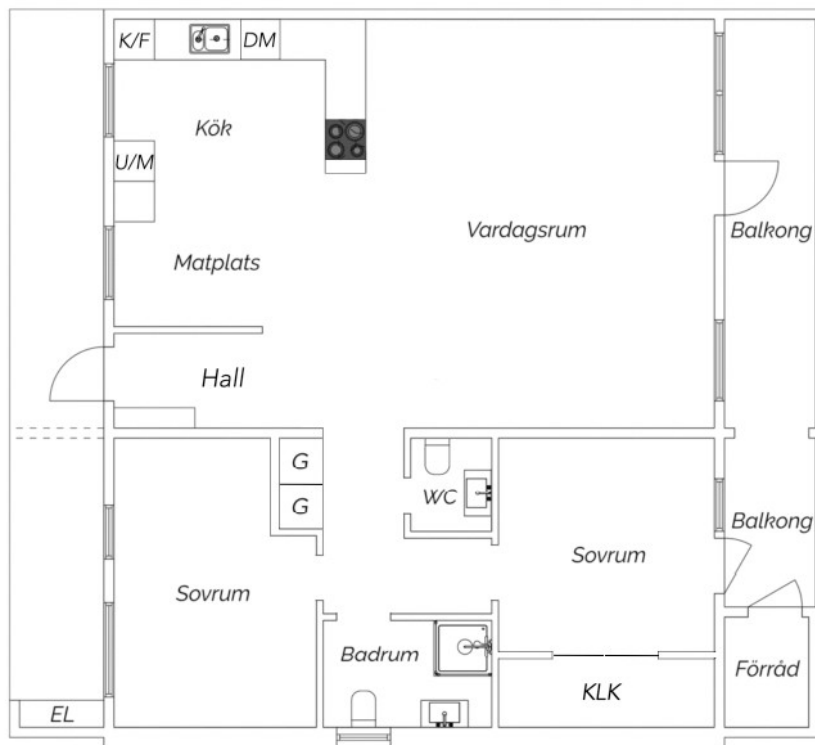
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till och fiberoptiskt bredband 1000/1000 via Sydantenn.

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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se