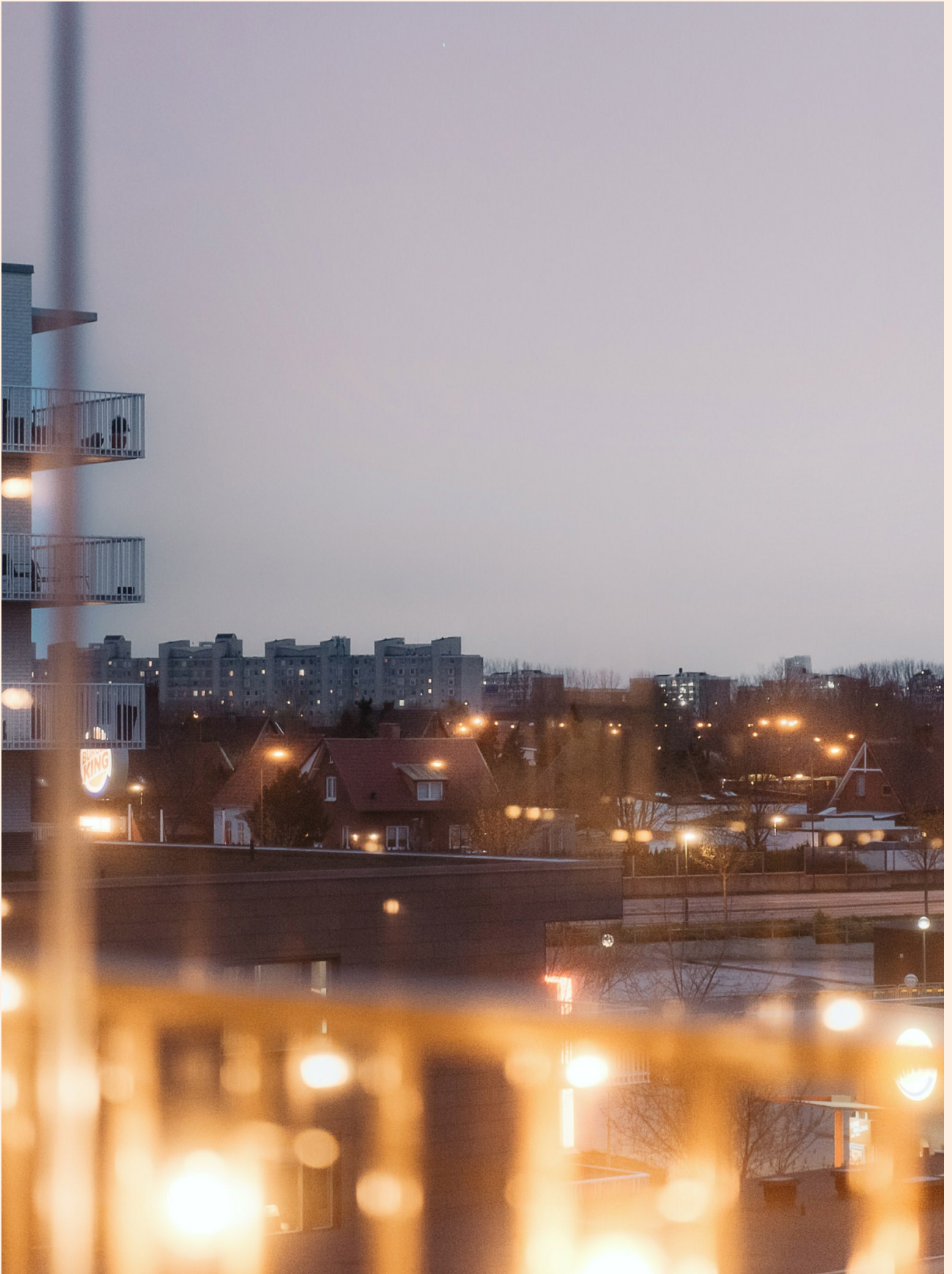


AHRENBORGSGATAN 10

BULLTOFTA



Erik Olsson



BULLTOFTA

Stilren hörnfyra
med ljuvliga
sällskapsytor & stor
inglasad
västerbalkong med
parkutsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Eftertraktat hörnläge
Härlig inglasad balkong
Luftig & lummig vy
Bekvämt med badrum & WC

VÄLKOMMEN TILL AHRENBERGSGATAN 10

Högt upp i huset välkomnas vi in i denna fantastiska hörnlägenhet som är lika inbjudande för familjen som för paret. Här väntar sociala och öppna ytor som flödar mellan kök och vardagsrum och som tillsammans med stora härliga fönsterpartier ger gott om ljus och rymd. Den inglasade balkongen är något utöver det vanliga med sin generösa yta och höga glaspartier vilket ger känslan av ett uterum och här avnjuts en luftig vy mot grönskande Bulltoftaparken. Här njuter vi av färgsprakande solnedgångar som vackert går ner bakom Turning Torso. Köksinredningen kommer från kvalitetsmärket Vedum och innehar alla bekvämligheter vi kan tänkas behöva, precis som det stilrena badrummet med egna tvättmöjligheter. Det är en lyx att både ha badrum och gäst-WC vilket sannerligen kommer förenkla vardagen. Samtliga sovrum är rofyllt vända mot parkmiljön vilket inger ett härligt lugn och friheten är total. Föreningen är välskött och har bland de lägsta avgifterna för kvarteret. Bulltofta rekreatiomsområde erbjuder fina promenadlingor, utomhusgym och sköna grönskande omgivningar och skolor samt förskolor nås på ett klick.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ahrenbergsgatan 10, 21244 Malmö
STORLEK:	Ca 86 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 015 kr/månad. I avgiften ingår kallvatten, värme och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 220kr tillkommer avseende kostnad för TV, fiberoptiskt bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Totalt: 7 235kr/månad. Föreningen har individuell mätning av varmvatten och el. Medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 000 kr/år (el: ca 2 000 kr/år, v/a: ca 2 000 kr/år) Angiven driftskostnad är beräknad enligt 3 personers hushåll (2 vuxna, 1 barn). Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares uppgifter och kan variera för nästa boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2405
LÄGENHETSNR SKV:	1405
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,07238 %, andel av årsavgift 3,1263 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 1 163 908 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 och årsredovisningen för 2024.
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:	5 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Skogsstigen 2
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Parkettgolv och vita väggar samt garderober. Säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar samt fönster i två väderstreck.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar samt utgång till inglasad balkong i väster. Vit köksinredning från Vedum med detaljer i borstat stål och spotlights samt vitt kakel ovan grå arbetsbänk i laminat. Köket är utrustat med kyl, frys (Cylinda 2019), induktionshäll (Cylinda 2019), fläkt, integrerad diskmaskin (Cylinda 2019) och inbyggd mikrovågsugn samt ugn (Cylinda 2019). Spotlights i tak med dimmer.

3 SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar samt garderober.

BADRUM

Klinker på golv, golvvärme och vitt kakel på väggar samt spotlights i tak. Handfat med kommod, spegelskåp, WC, dusch med infällbara duschkörrar, handdukstork, badrumsskåp med belysning under, avlastningsyta och tvättmaskin samt torktumlare (Cylinda 2019).

GÄST-WC

Klinker på golv och vitt kakel samt vita väggar. Spotlights i tak, handfat, spegel med belysning ovan och WC.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd. Enligt föreningens information är förrådet upplåtet med bostadsrätten.

ÖVRIGT

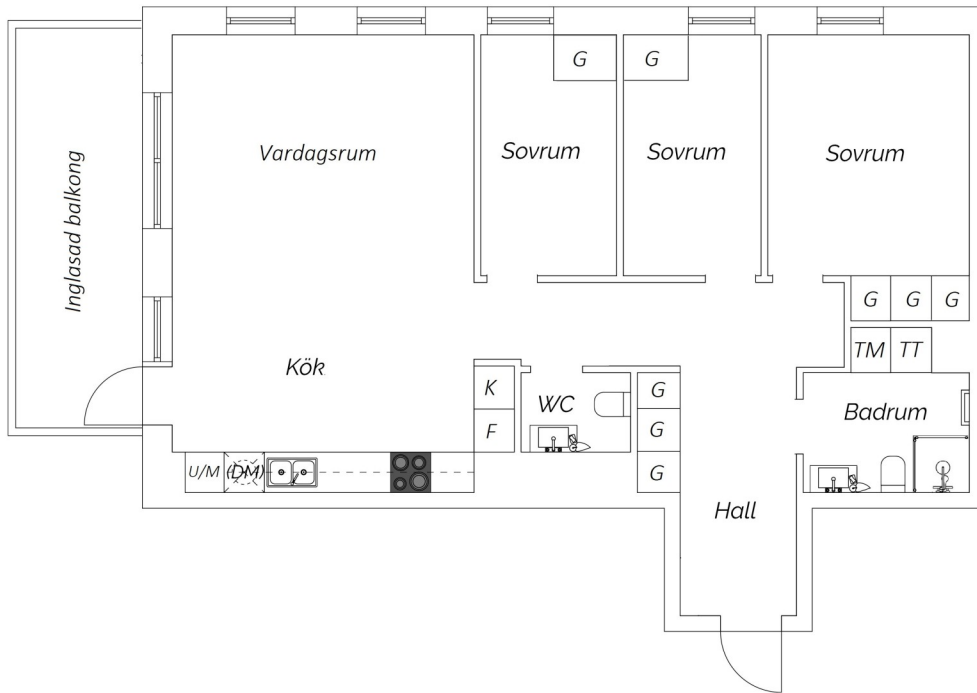
Ingen information finns från föreningen om upplåtelseformen på balkongen.

Säljarna upplyser om att kapphängaren i hallen ingår i köpet.

FÖRENING:	Brf Skogsstigen 2
BYGGÅR:	2018
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme/solpaneler
ANTAL LÄGENHETER:	39
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-07-07
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	56 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Skogsstigen 2 köpte fastigheten 2018 i samband med byggnationen. Den adress som hör till föreningen är Ahrenbergsgatan 10.</p> <p>I dagsläget finns inga avgiftsförändringar planerade. (Kontroll: 2025-08-20)</p> <p>Samtliga bostadsrätter i föreningens byggnader innehar egna tvättmöjligheter. Barnvagnsrum samt cykelrum går att hitta i föreningens källare.</p> <p>Föreningen har solcellspaneler.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2021-2022 genomfördes filterbyte på ventilationsaggregat.</p> <p>2022 besiktigades hissen.</p> <p>2023 genomfördes en OVK-besiktning.</p> <p>2025 spolades spillvattenledningar och temperaturgivare byttes.</p> <p>Besiktning av hiss och byte av ventilationsaggregat sker kontinuerligt.</p>
PARKERING:	<p>Föreningen har tillgång till parkeringsplatser i parkeringshuset Draken (förvaltas av Aimo Park). Dessa kan nyttjas till en kostnad om ca 914 kr/månad. I dagsläget finns lediga platser (kontroll 2025-09-20).</p>
TV OCH BREDBAND:	<p>Fastigheten är ansluten till TV och fiberoptiskt bredband via Tele2.</p>

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 informationen.

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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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.

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 kunna 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.

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 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skraddarsydd 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