KULLADALSGATAN 14C

KULLADAL





KULLADAL

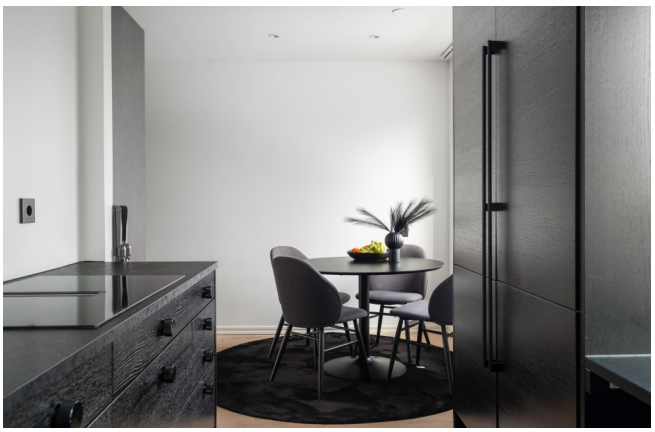
Fint renoverad trea med lyxigt kök & rofylld västerbalkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoverat 2022/2023
Golvvärme i badrum
Enstavsparkett
Ytoptimerat kök

VÄLKOMMEN TILL KULLADALSGATAN 14C

I ett gemytligt låghus väntar en renoverad trea där varje detalj valts med omsorg. Här möts du av en harmonisk helhet där stilrena material, en dov och exklusiv färgskala och en känsla av elegans löper som en röd tråd genom hela bostaden. Renoveringen som genomfördes 2022/2023 har skapat ett hem med både karaktär och komfort. Den genomgående planlösningen ger ett fint ljusflöde mellan rummen och förstärks av enstavsparkett och vita väggar som samspelar med infällda spotlights i utvalda delar. Atmosfären är lugn och inbjudande samtidigt som materialen adderar en subtil lyx. Köket blir hemmets naturliga samlingspunkt - generöst tilltaget med en rymlig matplats där både vardagsmiddagar och festliga tillställningar får plats. Den mörkare färgsättningen skapar en sofistikerad känsla kombinerad med integrerade vitvaror från Electrolux, hel kyl och frys samt en inbyggd kaffemaskin som förhöjer vardagens stunder. Förvaringen är smart planerad och väl tilltagen vilket gör köket lika funktionellt som estetiskt tilltalande. De två sovrummen erbjuder rofyllda miljöer med god förvaring och en privat känsla. Härifrån nås den inglasade balkongen i västerläge.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Kulladalsgatan 14C, 215 64 Malmö
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 838 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal. Medlemmen debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 000 kr/år (försäkring: 3 000 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0293
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1543 %, andel av årsavgift 0,1543 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 128 768 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.
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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Per Albins Hem i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Sanela Civic
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



















RUMSBESKRIVNING

HALL
Enstavsparkett och vita väggar samt spotlights i tak. Garderober.

KÖK MED MATPLATS
Enstavsparkett och vita väggar samt spotlights i tak. Mörk köksinredning och arbetsbänk i laminat. Inbyggd ugn, mikrovågsugn och kaffemaskin, integrerad kyl, frys och diskmaskin samt induktionshäll med integrerad fläkt. Samtliga vitvaror är från Electrolux.

VARDAGSRUM
Enstavsparkett och vita väggar. Delvis nedsänkt tak med spotlights.

2 SOVRUM
Heltäckningsmatta och vita väggar samt garderober. Utgång till inglasad balkong i väster.

BADRUM
Beige klinker, golvvärme och kakel samt spotlights i tak. Dubbelhandfat med kommod, spegel, vägghängd WC, takdusch och integrerade hyllplan.

RENOVERINGAR
2025 har målning genomförts. 2022/2023 renoverades hela lägenheten.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd och ett matkällarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att garderober i hall och i sovrummen ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Per Albins Hem i Malmö
BYGGÅR:	1966
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	692
ANTAL LOKALER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	152 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Per Albins Hem i Malmö köpte fastigheten 1966. Av föreningens 14 lokaler upplåts 12 med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Kulladalsgatan 4-30 (jämna nummer), Kulladalsgatan 13 och Kulladalstorget 1-9. Föreningen planerar en årlig höjning av avgiften med ca 3 %. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Köparen/köparna måste vara medlemmar 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 ca 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo Tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera 2 tvättmaskiner som självdoserar tvättmedel (ingår i avgiften) och 1 torktumlare. Det finns även tillgång till grovtvättstuga, torkrum och manglar. Elektroniskt bokningssystem används. I föreningen finns ett gym som kan nyttjas till en kostnad om ca 100 kr/månad/person, en startavgift tas ut om ca 200 kr. Föreningen har även 3 gemensamhetslokaler att hyra till en kostnad mellan 200-800 kr/dygn. Det finns även ett enklare medlemscafé i en av lokalerna som f.n är öppet en dag i veckan. Föreningen har dessutom en övernattningslägenhet på Kulladalsgatan 26 B, vilken kan bokas av föreningens medlemmar mot en avgift om ca 300 kr/dygn. Cykelrum finns beläget i källaren. I varje hus finns ett barnvagnsrum/rullatorrum för förvaring av barnvagnar och rullatorer. Föreningen har en fin och grönskande gård med vackra planteringar, goda grillmöjligheter och gemensamma utemöbler. Det finns även en boulebana och lekplatser. Föreningen har också en uppskattad fritidsverksamhet med anordnande av diverse aktiviteter och grupper som medlemmarna kan delta i om så önskas, dock är alla aktiviteter inte kostnadsfria.

RENOVERINGAR:

1986 renoverades fasader.
1991 byttes fönster och glaspartierna på balkongerna.
1999-2000 renoverades tak.
2006 renoverades trappuppgångar.
2007 tätades fönster i trevåningshusen.
2008 renoverades tvättstugor samt källarutrymmen.
2009 byttes glasen i fönster.
2013 fräschades utemiljön upp och lekplatsen vid Kulladalsgatan 24 färdigställdes.
2014-2016 byttes elstammar och underhåll av värmeanläggningen genomfördes vilket innefattade byte av radiatorer samt förnyelse av värmecentraler.
2015 utfördes asfaltering, ny garagebelysning samt förnyelse av lekplats, boulebana och grillplatser vid Kulladalsgatan 30. Samma år sattes även trafikhinder och markutrustning upp, OVK-besiktning utfördes i självdragshusen och rengöring av ventilationskanalerna utfördes.
2017 installerades postboxar.
2018 målades samtliga vindar och nya dörrar av metall för ökad säkerhet och bättre brandskydd installerades.
2019 installerades ny belysning på vindarna i höghusen på Kulladalsgatan. Ny belysning installerades även i källaren.
2020 byttes hissmaskiner.
2021 flyttades gymmet till nya fräscha lokaler med nya träningsmaskiner och redskap, markkompletteringar genomfördes samt tvätt- och torkutrustning byttes ut.
2022-2023 installerades två laddplatser för elbilar utomhus. Relining av avloppsstammar, garagen renoverades och vattenstammarna sågs över.
2023 sågs ventilationen över.
Pågående är byte av tappvattenstammarna.
Föreningen följer en underhållsplan.

PARKERING:

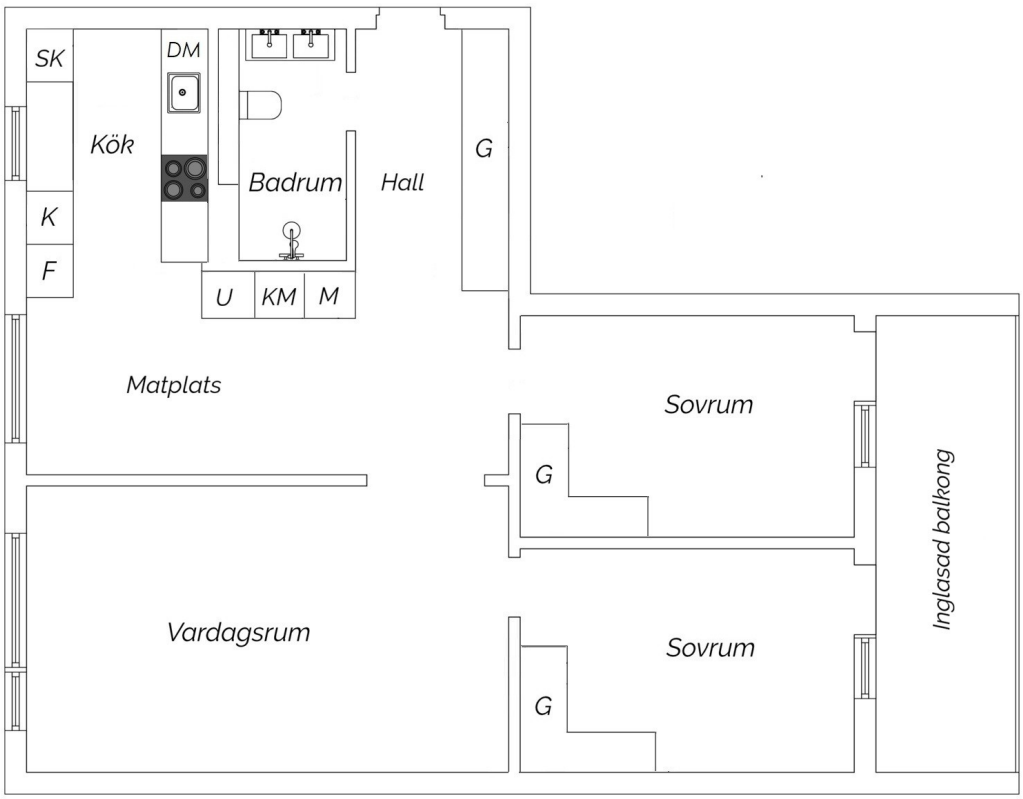
I föreningen finns 226 utomhusparkeringsplatser och 399 garageplatser. Utomhusplats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad, kallgarage ca 400 kr/månad, varmgarage ca 500 kr/månad, mopedgarage ca 116 kr/månad och MC-garage ca 400 kr/månad. I kallgaraget är 14 av platserna utrustade med laddstolpar som kan hyras till en kostnad om 700 kr/månad exkl. förbrukning. Kösystem tillämpas och i dagsläget är det kö. Två laddplatser finns utomhus som kan användas för tillfällig laddning av elbil. Det finns även möjlighet att hyra husvagnsplats till en kostnad om ca 400 kr/månad.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och 1000/1000 Mbit/s bredband via Bredband2. En anslutningsavgift på ca 200 kr tas ut av Bredband2.

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



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

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