

TORNFALKSGATAN 13

SÖDERKULLA



Erik Olsson



SÖDERKULLA

Stilren & ljus 2:a
med stor inglasad
balkong i soligt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högst upp i huset
Välplanerad
Stor inglasad balkong i söderläge
Infällda spotlights

VÄLKOMMEN TILL TORNFALKSGATAN 13

Välkommen hem till denna väldisponerade och ljusa bostad högst upp i huset! Här möts vi av en rymlig hall som leder vidare till ett stilrent nyrenoverat kök i klassiskt vitt med god förvaring. Vardagsrummet är stort och inbjudande med vackert bevarad originalparkett där vi finner gott om plats för såväl soffgrupp och matplats. Härifrån når vi den generösa inglasade balkongen i perfekt söderläge med fri vy, där du kan njuta av solen från morgon till kväll. Lägenheten är genomgående utrustad med infällda spotlights som ger ett elegant intryck.

Föreningen är stabil och välskött, och fastigheten omges av en grönskande inhägnad gård - en lugn oas mitt i området. Här bor vi med en mataffär och en av Sveriges bästa hamburgerrestaurang precis över gatan samt ett utegym och grönområde i närheten. Härifrån har vi dessutom snabb access till ringvägen för smidig pendling.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Tornfalksgatan 13, 21560 Malmö
STORLEK:	43,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 093 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 169 kr/månad för TV och bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal. Hushållselen avläses månadsvis och medlemmarna debiteras med tre månaders eftersläpning utefter efter faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	74
LÄGENHETSNR SKV:	1403
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2188 %, andel av årsavgift 0,2188 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	64 847 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Tornfalken i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Mahmut Ölbeci
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







HALL

Vinylgolv och vita väggar. Plats för avhängning. Infällda spotlights i tak.

KÖK

Vinylgolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan mörkgrå bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, spishäll, inbyggd ugn och fläkt. Infällda spotlights i tak.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Infällda spotlights i tak och utgång till balkong.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Infällda spotlights i tak.

BADRUM

Vitt klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett av WC, handfat, spegelskåp med belysning och badkar. Infällda spotlights.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2024-2025 renoverades köket och nya vitvaror installerades. Samtliga ytskikt målades, nytt golv lades i hall och kök samt parkettgolv i sovrums och vardagsrum har slipats och oljats. Infällda spotlights installerades och taket sänktes i samtliga rum. Elen har dragits om i lägenheten.



FÖRENING:	HSB:s Brf Tornfalken i Malmö
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt, nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2030-12-31.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	295
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-12-10
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	121 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>HSB:s Brf Tornfalken i Malmö. I föreningen finns det 7 lokaler samtliga upplåtes som bostadsrättslokaler. De adresser som tillhör föreningen är Ormvråksgatan 1-5 och 9-13 samt Tornfalksgatan 11-21 och 22-30.</p> <p>Föreningen köpte husen 1968 (tomträtt). Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2030-12-31.</p> <p>Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och årsavgiften är ca 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo.</p> <p>Föreningens gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och är utrustade med tvättmaskiner, torktumlare och torkrum. I varje fastighet finns även ett mangelrum med både en traditionell stenmangel samt en modern kallmangel.</p> <p>Föreningen har en föreningslokal som kan hyras till en kostnad om ca 1 000 kr/tillfälle. Det tillkommer även en dispositionsavgift om ca 1 000 kr som fås tillbaka när nycklarna återlämnas och lokalen är hel och ren. I föreningen finns det bord och stolar som medlemmarna kan låna mot deposition. Föreningen har även en bordtennis/biljardlokal belägen i källarplan på Tornfalksgatan 30 där man kan köpa behörighet för digital bokning som kostar 600 kr/år.</p> <p>Föreningen har en grönskande innergård med lekplatser, sitt- och grillmöjligheter samt odlingslådor. Det finns även barnvagnsrum och cykelförråd samt i låsta utrymmen utomhus.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Ca 2003 inglasades balkongerna och miljöhus byggdes.</p> <p>2008 spolades V/A stammarna i badrummen.</p> <p>Ca 2009 installerades nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna.</p> <p>2013 spolades V/A stammarna i köken. Nya radiatorer och nytt värmesystem installerades.</p> <p>2014/2015 byggdes staket runt alla gårdar.</p>

2015 byttes takbeläggningen på båda höghusen. De fönstren som var i behov av tätning tätades och stuprännorna byttes och gården fräschades upp.

2016 renoverades hissen i 8-våningshuset.

2018 utfördes renovering av fasad, tak samt plåtar på 5-våningshuset. Putsning och målning av källarnedgångar, garageuppfarten fick nya ytor samt spolning av avloppsstammar.

2019 utfördes byte av oljeavskiljare i garaget, byte av tvättutrustning och ny lekplats samt förbättringar av innergården på Tornfalksgatan 11-21.

2021 installation av laddstolpar, nya hissar på Tornfalksgatan 11-21, renovering av fasad, tak samt plåtar på 3-våningshuset, nya hissar på Ormvråksgatan 9-13.

2022 ny porttelefoni.

2022-2023 löpande underhåll av tvättmaskiner och torktumlare.

2023 OVK utförd och godkänd, byte av ventilation på Ormvråksgatan 1-5, renovering av festlokal och MC-garage.

2023-2024 genomfördes renovering av garagetak och gårdar vid höghusen.

2024 installerades nya tvättmaskiner och OVK genomfördes.

Samma år genomfördes även renovering av festlokal och MC-garage samt byte av belysning i garaget.

Föreningen kommer att genomföra en underhållsspolning utav samtliga avloppsstammarna som beräknas bli klart till sommaren 2025.

Föreningen planerar enligt underhållsplanen:

2025 Byte av garageportar. Byte av ventilation samt nytt styrsystem i fastigheten Ormvråksgatan 9-13.

2026-2027 Byte av kall- och varmvattenledningsrör samt avloppsstammar

2027-2028 Ommålning trapphus samtliga fastigheter

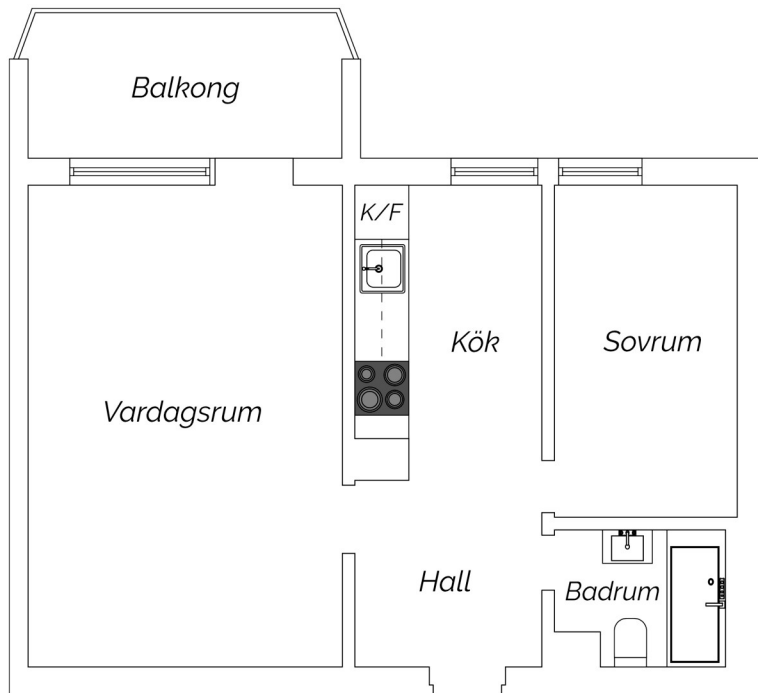
I föreningen finns 128 parkeringsplatser och 76 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 125 kr/månad respektive ca 330 kr/månad. Det finns 18 laddplatser (6 i garage, 12 parkeringsplatser), tillägg för laddplats är 165 kr/mån exkl. förbrukning. Separat kösystem tillämpas.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten med digital-tv, bredband (250/250) samt bredbandstelefoni via Bolina 3.0. Detta är ett avtal mellan HSB Malmö och Telia.

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 boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta 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. Uppfylles verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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 skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se