

NORRA BULLTOFTAVÄGEN 71A

KIRSEBERG



Erik Olsson



KIRSEBERG

Smakfullt
renoverad tvåa med
stor inglasad
balkong & egen
utgång till
innergården

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Smakfullt renoverad
Fina materialval
Rymliga ytor
Genomgående planlösning

VÄLKOMMEN TILL NORRA BULLTOFTAVÄGEN 71A

Nu erbjuds en av de unika tvåorna med stor inglasad balkong och egen utgång till den grönskande innergården. I lummiga kvarter i trivsamma Kirseberg finner vi denna smakfullt renoverade bostad med modernt kök och badrum från 2015. Här bor vi med härliga omgivningar och Beijers Park som granne. Bostaden erbjuder en öppen planlösning med stora rymliga rum, goda förvaringsmöjligheter samt en härlig inglasad balkong i sydväst läge. På lugnt läge mot föreningens innergård skapar den inglasade balkongen ett extra rum till bostaden, här går det att njuta året om. Innergården nås via en egen utgång från balkongen där vi kan beskåda föreningens välskötta gräsmatta och blomstrande rabatter. För den med gröna fingrar finns det möjlighet att plantera i rabatten precis utanför bostaden. Föreningen har installerat hissar och dörröppnare samt har inga trösklar vilket gör att denna bostad passar alla målgrupper. Här ges tryggheten att bo i en stor och stabil HSB förening som är väldigt välskött avseende både fastigheten och ekonomin. I föreningen finns även ett hobbyrum, bastu, solarium samt en övernattningslägenhet. Till lägenheten tillhör två källarförråd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emmeli Ryd

073-202 17 88
emmeli.ryd@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Välkomnande hall med plats för avhägning samt förvaring i inbyggda garderober. Väggarna är ljusgrå och på golvet ligger ett ljust laminatgolv.

KÖK

Smakfullt renoverat kök från 2015 med vit köksinredning, svarta stora kakelplattor som stänkskydd ovan den svarta bänkskivan i laminat. Här erbjuds goda förvaringsmöjligheter samt en stor matplats i anknäring. Köksutrustningen består av ugn, spis, fläkt, micro, diskmaskin, kyl och frys från IKEA. Väggarna är vita och på golvet ligger ett mörkgrått klinkergolv.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum i en halvöppen planlösning mot köket och matplatsen. Väggarna är vita med en grå tegelmönstrad fondvägg och på golvet ligger ett ljust laminatgolv. Härifrån nås den inglasade balkongen.

BALKONG

Stor inglasad balkong i bästa sydväst läge. Här kan man njuta året om och solen skiner in från lunch fram till kvällen. Egen utgång till föreningens grönskande innergård.

SOVRUM

Sovrummet är beläget på lugnt läge där Beijers Park skådas i förlängningen. Här finns en praktisk klädkammare som rymmer det mesta. Säljarna har installerat ytterligare garderober som inte ingår i köpet. Väggarna är vita med en grå mönstrad fondvägg och grått laminatgolv.

BADRU

Modernt helkaklat badrum som renoverades 2015. Vita stora kakelplattor på väggarna samt ett grått klinkergolv. Utrustningen består av toalett, dusch, spegelskåp, handfat med kommod, handdukstorg samt vägghängda förvaringsskåp.

ÖVRIGT

Lägenhetsinnehavaren disponerar över två

källarförråd, ett större förråd om ca 7 kvm och ett matkällarförråd förråd om ca 1,5 kvm.

Två lösa garderober i sovrummet ingår inte i köpet.

Tidigare ägare informerade nuvarande ägare om följande förbättringsarbeten i bostaden: 2015 - Kök, badrum och ytskikt har renoverats. 2015 - Undertak med infällda spotlights i kök, hall och badrum. 2017 - Ljuddämpat balkong samt byggt trappa till gården. 2020 - Ersatt original hallgarderober med skjutdörrar.





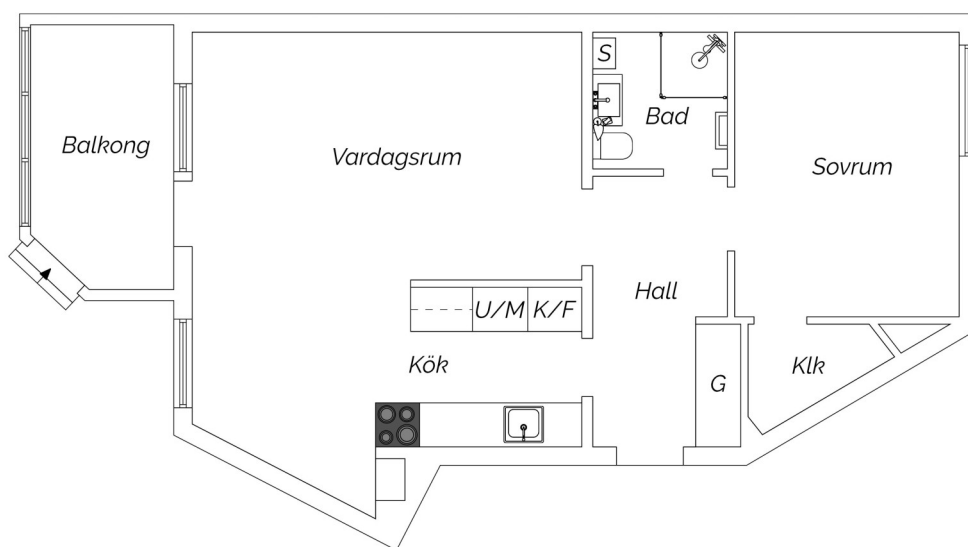








PLANRITNING



Erik Olsson

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

ADRESS: Norra Bulltoftavägen 71A
POSTNUMMER: 21243
ORT: Malmö
OMRÅDE: Kirseberg
KOMMUN: Malmö
FÖRESLAGEN BUDSTART: 1 345 000 kr
AVGIFT: 4 651 kr/mån
I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.
Föreningen har även en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring till en kostnad om mindre än 367 kr/år som debiteras en gång om året och kommer på avin för april månad.
ANTAL RUM: 2 rum
STORLEK: 55 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING: 106
LÄGENHETSNR REGISTER: 1003
VÅNING: 1 av 3
HISS: Ja

OBJEKTYP: Bostadsrätt
BYGGÅR: 1952
PANTSÄTTNING: Bostaden är inte pantsatt
UPPVÄRMNING: Fjärrvärme
BALKONG: Ja
FÖRENING: HSB:s Brf Musköten i Malmö
ANTAL LÄGENHETER: 155
ANTAL LOKALER: 1
ANDELSTAL: Andel i förening 0,58558 %, andel av årsavgift 0,58558 %
ÖVERLÅTELSEAVGIFT: ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT: ca 525 kr
BOSTADENS INDIREKTA 303 637 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.

ALLMÄNT OM HSB:s Bostadsrättsförening Musköten i Malmö.

FÖRENINGEN:

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 155 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. I föreningen finns även 1 hyresrättslokal. Till föreningen hör adresserna Vattenverksgatan 48 A-B, 50 A-B, 52 A- B och Musketörgatan 2 A-C, 4 A-C samt Norra Bulltoftavägen 67 A-B, 69 A-B, 71 A-B, 73 A-B.

Föreningen köpte fastigheten 1950 (äger marken).

Föreningen höjde inte avgiften i årsskiftet och har inga planerade avgiftsförändringar (kontrollerat 2023-02-14).

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 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se.

Föreningen har åtta gemensamma tvättstugor, belägna i källaren i varje fastighet och utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och manglar.

I föreningen finns ett hobbyrum som medlemmarna kan låna gratis. Det finns även bastu och solarium, samt en övernattningslägenhet fullt utrustad med kök och dusch som går att hyra. Kombinerat cykel- och barnvagnsrum finns i källaren. Det finns ett antal extra förråd i olika storlekar som hyrs ut. Priserna är från 110 kr och uppåt beroende på storlek.

I föreningen finns en fin grönskande gemensam gård utrustad med grill- och sittmöjligheter.

RENOVERINGAR:

1989 Utfördes större renoveringar då samtliga vattenstammar samt el-stigare byttes, hiss installerades, det lades till tvättstugor och samtliga maskiner i den befintliga tvättstugan byttes ut, balkongerna glasades in och trappuppgångarna renoverades samt målades. Samma år byttes samtliga fönster och föreningens innergård renoverades och blev handikappvänlig.

2004 Renoverades fasaden vid balkongernas fäste i väggen . Dessutom spolades samtliga avloppsstammar.

2008-2009 Lades taket om.

2009 Moderniserades värmesystemet.

2012 Byttes samtliga VVC-ventiler ut i källaren.

2013 Utfördes en radonbesiktning i ett antal lägenheter. Besiktningen påvisade ingen radon.

2014-2015 Relining av avloppsstammarna.

2015 Utfördes en OVK-besiktning.
2016 Brandsäkrades källaren.
2018 Fasadrenovering (omfogning) och plåtarbete, såsom hängrännor, stuprör och balkongtak. Renovering av soprum inkl. utbyte av entrétak.
2019 Installerades nya torktumlare.
2021 Byte till taggssystem på alla gemensamma dörrar och tvättstugor.
Pågående/kommande i föreningen (kontrollerat 2023-02-14):
- Byta stigarledningarna.
- Bygga om lokal till bostad.
- Modernisering av hissar.

PARKERING:

I föreningen finns 25 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Bredband2.

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER FÖRENINGEN

Föreningen köpte fastigheten 1950-1952 (äger marken).

MARKEN:

ENERGIDEKLARATION:

Utförd 2019-09-03

ENERGIKLASS:

None

ENERGIPRESTANDA:

174 (kWh/kvm och år)





MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

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 bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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 bostadsrätten 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 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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 administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkla från tillträdesdatum. 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se