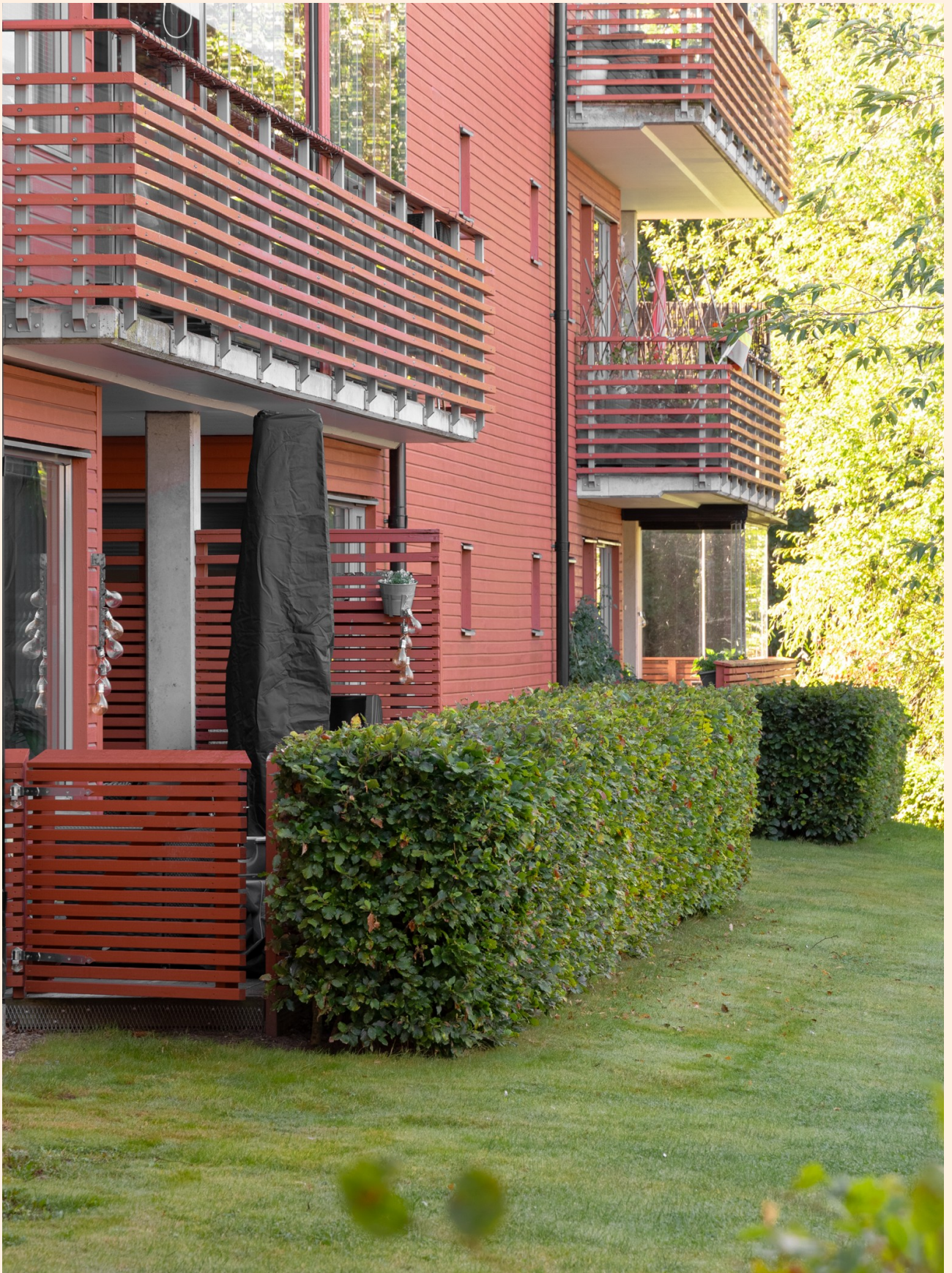


BULLERBYGATAN 87

GYLLINS TRÄDGÅRD



Erik Olsson



GYLLINS TRÄDGÅRD

Stilren marklägenhet med dubbla uteplatser på gårdsvänt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Uteplatser i öster och väster
Parkeringsplats i carport finns
Modernt från 2012
Skolor & förskolor på gångavstånd

VÄLKOMMEN TILL BULLERBYGATAN 87

På rofyllt läge väntar ett hem där stil, komfort och sociala ytor samspelar i perfekt harmoni! Här erbjuds en marklägenhet med lyxen av två uteplatser i olika väderstreck som tillsammans fångar in solens strålar under större delen av dagen. Den generösa uteplatsen i väster bjuder på ljuvliga soltimmar och en härlig utsikt över den välskötta innergården och de färgsprakande körsbärsträden som sätter tonen för vår och sommar. Här skapas den perfekta platsen för avkoppling, middagar i solnedgången och sociala tillställningar. Från ett av sovrummen nås hemmets andra uteplats i öster som blir en fridfull oas när morgonkaffet intas. Invändigt erbjuds en ljus och trivsamt miljö tack vare stora fönster som fyller rummen med naturligt ljus. Planlösningen är noggrant utformad för att skapa en social atmosfär, där kök och vardagsrum smälter samman i en harmonisk helhet. Köket är fullt utrustat och erbjuder generösa arbetsytor samt gott om förvaring och det rymliga badrummet är utrustat med golvvärme och egen tvättutrustning - en vardagslyx som verkligen förenklar. Här finns med andra ord inget att sakna! Dessutom tillhör en parkeringsplats i carport till lägenheten!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Bullerbygatan 87, 21245 Malmö
STORLEK:	Ca 81 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 614 kr/månad. I avgiften ingår kallvatten, bostadsrättstillägg och kabel-TV. Obligatoriska tillägg tillkommer för fiberoptiskt bredband om ca 119kr och parkeringsplats om ca 350kr. Totalt 6 083kr/månad. Föreningen har gemensamt avtal för el och uppvärmning (inkl. varmvatten). Medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 000 kr/år (el: ca 12 000 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera (2 vuxna, 1 barn i hushållet). I elkostnaden ingår även kostnad för värme inklusive varmvatten om ca 5 200kr.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	87-1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,56 %, andel av årsavgift 3,5622 %
BOSTADENS INDIREKTA	Ca 769 509 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-02. 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:	1 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	BRF Lillebror 1 i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Mörk klinker i entrén som övergår i parkettgolv och vita väggar. Skjutdörrsgarderob och säkerhetsdörr.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita samt ljusgröna väggar. Utgång till uteplats i väster med trall och eluttag. Uteplatsen har både staket och grind.

KÖK

Parkettgolv och ljusgröna väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan arbetsbänk i laminat. Köket är utrustat med städskåp, diskmaskin, keramisk spishäll, fläkt, inbyggd ugn och mikrovågsugn samt kyl/frys.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Garderober och utgång till uteplats i öster.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar.

BADRUM

Svart klinker på golv, golvvärme och vita helkaklade väggar. Badrummet är inrett med handfat med kommod, spegel, vägghängd WC, badkar/dusch, handdukstork, förvaringsskåp, avlastningsyta och tvättmaskin samt torktumlare.

UTEPLATS

Ingen information har kunnat fås av föreningen om uteplatserna är upplåtna med bostadsrätten. Bostadsrättshavaren ansvarar för skötsel, underhåll, renhållning och snöskottning på uteplatserna samt ser till att avledning för dagvatten inte hindras. Häcken vid uteplatsen sköts av föreningen.

RENOVERINGAR

2024 sattes persienner upp, staket med grind byggdes och målades (av firma) och badkar sattes in. 2023 målades lägenheten om (av firma).

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett förråd på markplan i anslutning till carporten. Ingen information har kunnat fås av föreningen om förrådet är upplåtet med bostadsrätten.

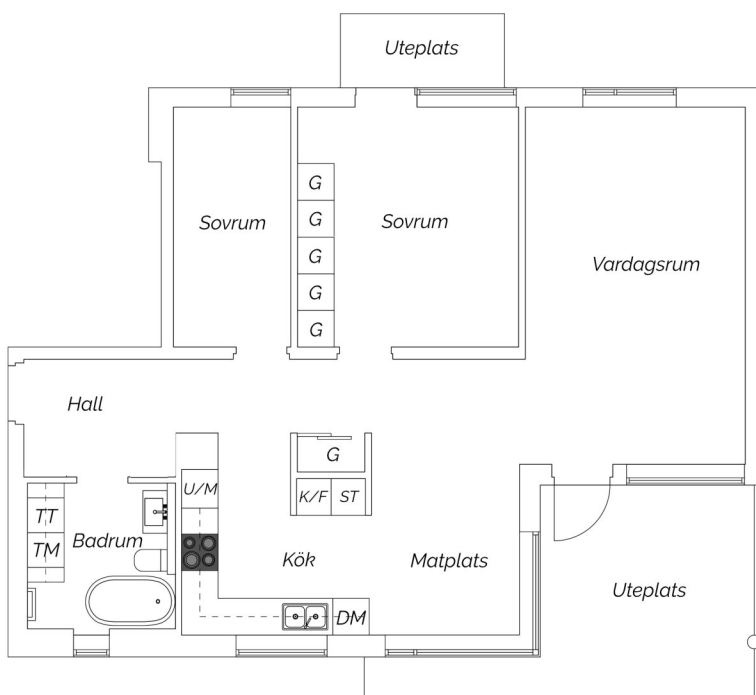
ÖVRIGT

Säljaren upplyser om att garderober i sovrummet ingår i köpet.

FÖRENING:	BRF Lillebror 1 i Malmö
BYGGÅR:	2012
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	28
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-08-30
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lillebror 1 i Malmö köpte fastigheten 2012. De adresser som hör till föreningen är Bullerbygatan 87, 89, 91 och 93. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 2 % 2026 med planerad start från och med januari (kontroll 2025-09-02). Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter. I föreningen finns cykelförråd och en innergård med utemöbler. I närheten finns flera lekplatser där den större har grillplats, fjädergunga, sandlåda och bänkar samt bord.
RENOVERINGAR:	2016 spolades avloppsstammarna. 2019 installerades LED belysning och träfasader målades om. Samma år installerades gemensam el. 2020 målades husen om. 2021 byggdes nytt cykelförråd. 2024 genomfördes OVK och laddboxar, solceller installerades och panel samt takstolar byttes på taket på baksidan av carportarna. 2025/2026 planerar föreningen att byta överliggare på balkonger och eventuellt några ribbor på fasaden. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
PARKERING:	I föreningen finns 28 parkeringsplatser i carport. Varje lägenhet har tillgång till parkeringsplats, ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 350 kr/månad. Laddbox finns förberett, varje bostadsrättsinnehavare kan välja till denna möjlighet mot en extra kostnad. Utöver det finns det 12 parkeringsplatser varav 8 stycken är för uthyrning (300kr/månad) och 3 för gäster med P-skiva 10h och tillståndskort.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit.

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 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.

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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 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.

Erik Olsson

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