BULLERBYGATAN 111

GYLLINS TRÄDGÅRD



Erik Olsson



GYLLINS TRÄDGÅRD

Ljus gaveltrea med renoverat kök & dubbla balkonger med fantastisk vy!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Balkong i söder & norr
Renoverat kök från 2023/2024
Fönster i tre väderstreck
Inga grannar ovanför

VÄLKOMMEN TILL BULLERBYGATAN 111

Välkommen till en fantastisk hörntrea med ett svårslaget läge högst upp i huset, där ljus, rymd och natursköna omgivningar samspelar på bästa sätt! Här bor du med ett fritt och insynsskyddat läge, stora fönsterpartier och en underbar utsikt över det grönskande naturområdet precis utanför. Gavelläget ger ett härligt ljusinsläpp från flera väderstreck och skapar en luftig och inbjudande känsla genom hela bostaden.

Den genomtänkta planlösningen erbjuder generösa, öppna sällskapsytor och ett stilrent, modernt kök från 2023/2024. Vidare finns två väl tilltagna sovrum med varsin klädkammare samt ett rymligt badrum med egen tvättutrustning. Bostaden erbjuder dessutom två härliga balkonger! Den stora, södervända balkongen bjuder på många soltimmar och en fantastisk utsikt över grönskan, medan den andra balkongen, som nås från ett av sovrummen, erbjuder en svalare och mer avskild plats för avkoppling.

Här bor du i populära Gyllins trädgård, där naturens lugn möter stadens bekvämligheter. På promenadavstånd finns tema-lekplats, förskola, skola och Toftanäs handelsområde med ICA Maxi och för pendlaren nås ringvägarna på ett kick!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Bullerbygatan 111, 212 45 Malmö
STORLEK:	Ca 77 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 716 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, digital-TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg. Föreningen har individuell mätning av varmvatten samt gemensam el. Elen och varmvattnet debiteras medlemmen månadsvis utefter faktisk förbrukning med ett kvartals eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 11 807 kr/år (el: 6 407 kr/år, va: 5 400 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande boendes förbrukning (2 vuxna i hushållet) och kan variera för nästa boende. VA anger kostnad för varmvatten.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	111-1201
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,31651 %, andel av årsavgift 3,33953 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 818 505 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 2025.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-10-29. 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:	3 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Tjorven 2
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





















RUMSBESKRIVNING

HALL
Grå klinker i entrén som övergår i parkettgolv samt vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Grå köksinredning (IKEA) och svart stenskiva som stänkskydd ovan arbetsbänk i samma stenskiva. Köket är utrustat med integrerad fullhöjd kyl och frys (Siemens, dec 2023), inbyggd ugn (Bosch), induktionshäll (Whirlpool, IKEA dec 2023), inbyggd mikrovågsugn (Bosch, dec 2023), integrerad diskmaskin (Electrolux, dec 2023) och fläkt (IKEA, dec 2023). Utgång till balkong i söderläge.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Stora fönster i två väderstreck.

SOVRUM 1
Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck och utgång till balkong i norrläge. Förvaring i klädkammare.

SOVRUM 2
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i klädkammare.

BADRUM
Grå klinker på golv och vita helkaklade väggar. Badrummet är inrett med vägghängd WC, dusch med vikbara duschdörrar, handfat med kommod, spegelskåp med belysning, handdukstork samt tvättmaskin (Bosch 2022) och torktumlare (Bosch, okt 2024) med arbetsbänk i grå laminat samt väggskåp ovan.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett förråd beläget i separat gårdshus. Information från föreningen enligt upplåtelseavtal; I upplåtelsen ingår förråd beläget utomhus.

RENOVERINGAR
2023/2024 (dec-jan) renoverades köket och nya vitvaror installerades. Extra el drogs för köksmaskiner. Alla tak byttes ut till EU-standardiserade uttag. Alla väggar, tak och dörrkarmar målades om. Nytt kvalitets toalettlock installerades på WCn samt ny dusch, nya handdukskrokar och toapappershållare sattes upp.
2024 installerades ny torktumlare.
Enligt tidigare ägares information:
2020 lades nytt parkettgolv i hall, kök och vardagsrum.

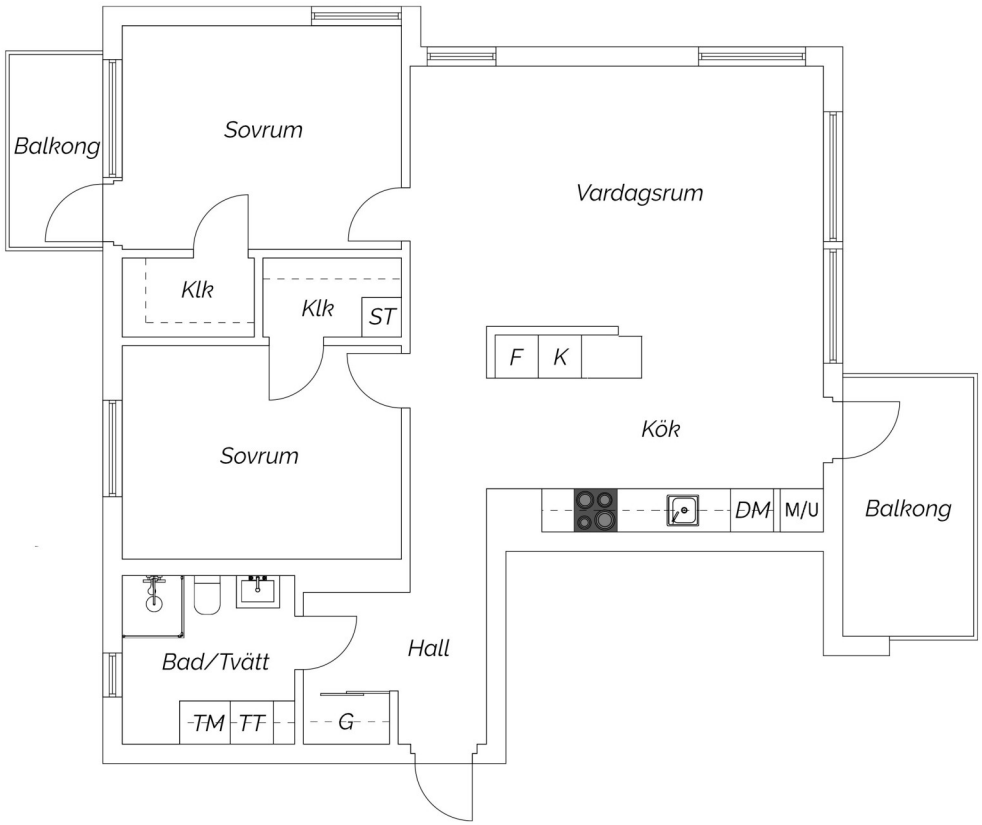
ÖVRIGT
Balkongerna brukas med nyttjanderätt.
Säljaren informerar om att rullgardin i sovrum 1, lamellgardiner i sovrum 2 och lamellgardiner i vardagsrummet ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Tjorven 2
BYGGÅR:	2013
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och frånluftsvärmepump
VENTILATION:	Frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	32
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-07
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Tjorven 2. Föreningen köpte fastigheten 2015. Fastigheterna byggdes 2013. Till föreningen hör adresserna Bullerbygatan 107, 109, 111, 113, 115 och 117. Föreningen har beslutat att höja månadsavgiften med 4% from 2027-01-01. (Kontroll 2026-10-21) I samtliga lägenheter finns egen tvättutrustning. I föreningen finns även två cykelförråd. Föreningen anordnar trädgårdsdagar två gånger per år. Det bjuds på mat och medlemmarna hjälper till att sköta om föreningens gårdar. Frivilligt deltagande, det är dock mycket uppskattat hos medlemmarna med högt deltagande. I föreningen finns lummiga och härliga grönytor, gräsmattor och buskar.
RENOVERINGAR:	2021 renoverades balkongerna med nytt trä och målning av träpaneler. Samma år infördes individuell mätning av varmvatten och gemensam el. 2023 byttes läkt på fasaden, översyn av entrédörrar och målning samt delvis byte av trä på staket mellan uteplatser och vid parkering. Belysningen byttes ut till led-lampor. 2024 spolades och behandlades trädäcken på uteplatserna. Nyckelsystem byttes ut i samtliga utrymmen och värmesystemet effektiviserades. 2025 genomfördes OVK. 2026 upplåts sista hyresrätten i föreningen. 2027 planerar föreningen att installera 34st laddstolpar. Dessa planeras att finansieras med medel från ombildningen av hyresrätten. I dagsläget finns inga vidare beslut tagna. (kontroll 2026-10-28) 2028 planerar föreningen att byta värmepump. I dagsläget är inga vidare beslut tagna (kontroll 2026-10-21). Föreningen följer en underhållsplan som finansieras genom årligt sparande i underhållsfond inräknat i månadsavgiften. (kontroll 2026-07-21) 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.
PARKERING:	I föreningen finns 32 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/månad. Det finns en parkeringsplats per lägenhet att hyra. Föreningen har även två extra parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 450 kr/månad. Kösystem råder. I övrigt råder både fri parkering, p-skiva samt betalparkering i området, för mer information se: www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Tele2 eller Ownit.

PLANRITNING



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 (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