

Vacker 1,5:a med kultur inpå knuten


BJURFORS

FOLKETS PARK

FALSTERBOGATAN 12C

FOLKETS PARK

MALMÖ

Falsterbogatan 12C

Denna 1,5:a om 39 m² har lyckats fånga in de flesta populära attribut som genomgående planlösning, takhöjd med rosetter samt vacker fiskbensparkett.

| | |
|-------------|---------------|
| UTGÅNGSPRIS | 1 350 000 kr |
| AVGIFT | 3 081 kr/mån* |
| ANTAL RUM | 1 |
| BOAREA | 39 kvm |
| VÅNINGSPLAN | 2 |

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 99 kr/mån avseende bredband och 139 kr/mån avseende fast elnätsavgift.



ANSVARIG MÄKLARE

Anders högsta prioritet är att bygga en långvarig kundrelation och att överträffa säljares och köparens förväntningar är alltid ölandssonens målsättning. Att köpet ska kännas tryggt är en självklarhet för Anders och han anser att receptet på det är hårt arbete, ömsesidigt förtroende och noggrannhet genom hela försäljningsprocessen. Anders säljer bostäder i Malmöregionen där han använder sig av sin målmedvetenhet och driv för en lyckad affär.

ANDERS NILSSON

Fastighetsmäklare / Partner
0739-20 66 57
anders.nilsson@bjurfors.se



Välkommen

Precis intill Folkets Park hittar ni denna genomgående och charmiga 30-tals 1,5:a. Med välplanerade 39 kvadratmeter är detta ett suveränt blivande hem för förstagångsköparen. Lägenheten omfattas av ett område med goda kommunikationsmöjligheter, Möllevångens och citys restaurangutbud samt inte minst Folkets Parks breda nöjesutbud som är lägenhetens närmaste granne.

Lägenheten genomsyras till större delen av vacker fiskbensparkett, takhöjd och rosetter. Solen sipprar in från två väderstreck och ger den charmiga inredningen en lyster som är unik att skåda. Ett rymligt 30-talskök vetter mot den soliga innergården. Vardagsrummet är stort och välplanerat som på ett smidigt sätt kan användas som en sovrumssavdelning och en sällskapsavdelning. Lägenhetens 3-glasfönster ger denna lägenheten med bevarad charm en fridfull känsla. En ögonsten i bra läge helt enkelt där gammalt möter nytt. Måste ses på plats!

Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL/ENTRÉ

Direkt i hallen välkomnas vi av fin originalparkett i ek samt av en traditionsenlig 30-tals hatthylla.

BADRUM

Rakt genom hallen hittar vi badrummet som renoverades av föreningen i samband med stambytet 2008. Ett charmfullt schackrutigt klinkergolv beklär golvet och väggarna är utrustade med vitt kakel. Badruminredningen består av vägghängd WC, handfat, dusch samt handduktork.

"HALVAN"

Direkt till höger om hallen hittar vi den så kallade "halvan" som knyter ihop vardagsrummet med resten av bostaden. Här finns goda möbleringsmöjligheter. Denna kan användas som arbetshörna eller varför inte en relaxavdelning - valet är fritt. Härifrån når vi också en stor och rymlig klädkammare. Golvet är beklätt med vacker fiskbensparkett, väggarna är målade och taket har en läcker rosett.

VARDAGSRUM

Halvan bjuder oss in till stort vardagsrum med mycket ljusinsläpp genom de ljudisolerade 3-glasfönstrena. Den vackra fiskbensparketten fortsätter in och breder ut sig enda fram till det västvända fönsterpartiet. Vardagsrummets volym låter fantasin flöda och möblera rummet dels till en sovrumsavdelning såväl som en sällskapsavdelning. Väggarna är vitmålade och här finns en rosett i taket.

KÖKET

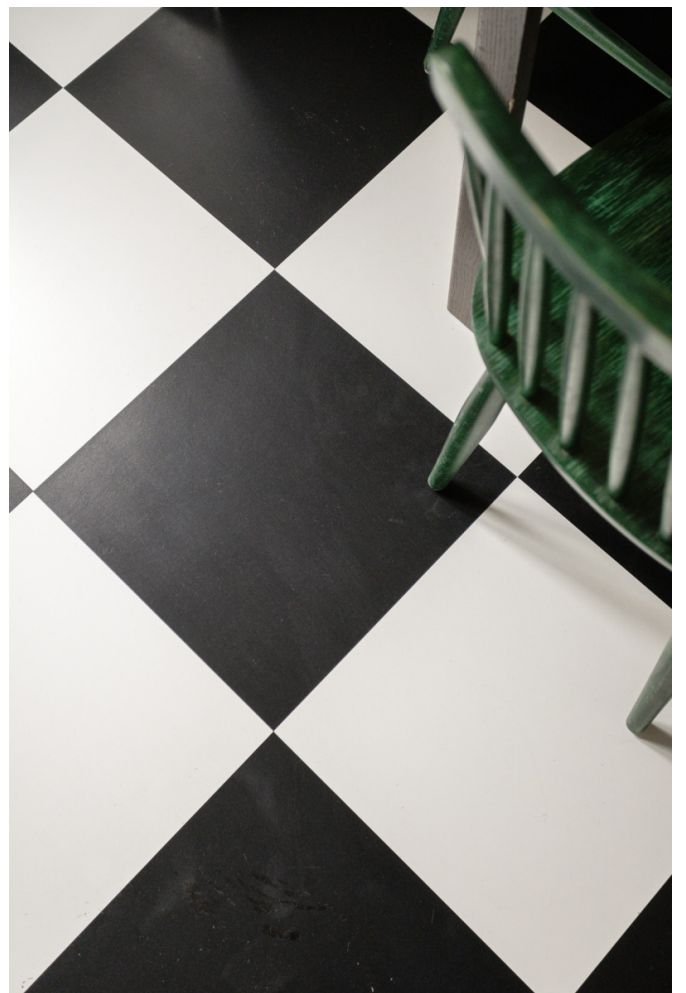
Det östvända 30-talsköket låter morgonsolen skina upp frukostbordet genom fönster som vetter mot innergården. Man lyckats bevara charmen men tillfört en modern tappning. Det schackrutiga pergogolvet smälter på ett vackert sätt ihop med den ljusa köksinredningen. Kaklet är smårutigt i vitt/svart och lyses upp av spotlightsen. Köksutrustningen består av rostfritt gashäll, varmluftsugn, fläkt från Whirlpool samt vit kyl/frys. Utöver detta finns gott om förvaring, eget vinställ och matplats för 4 personer i köket. Väggarna är bredspacklade och målade.

ÖVRIGT

Lägenheten har utrustats med 3-glasfönster för en tyst och fridfull inomhusmiljö. I trapphuset finns en trevlig gemensam balkong ut mot innergården. Innergården i sig har en trevlig grillplats för den som tröttnat på Malmö citys restaurangutbud och bara vill ta en tidig kväll hemma.







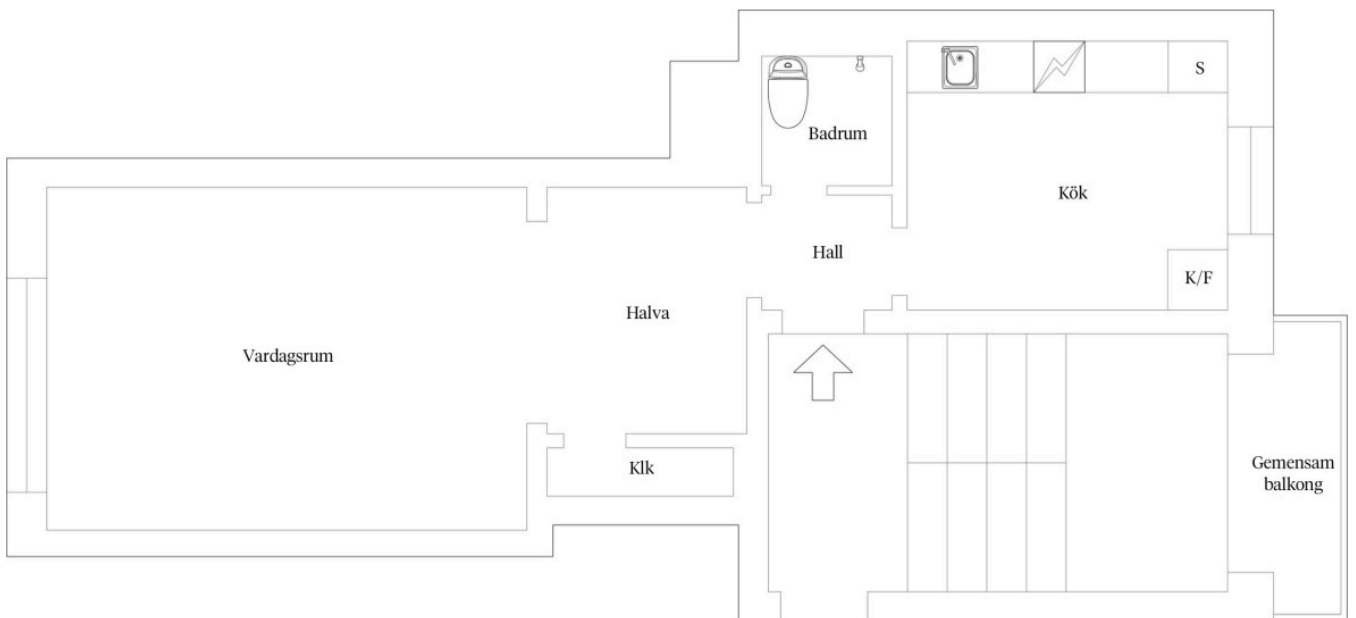












PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Falsterbogatan 12C, MALMÖ
Utgångspris: 1 350 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1311 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

ADRESS

Falsterbogatan 12C, 214 36 MALMÖ

VÅNING

2 av 4.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

39 kvm.

Arealkälla: Enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

EKONOMI

Avgift 3 081 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 99 kr/mån avseende bredband och 139 kr/mån

avseende fast elnätsavgift.

Andel av årsavgift: 2.10598%

Andel i föreningen: 2.10598%

Överlåtelseavgift: 2 292 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 1 146 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 169 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

316 811 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Innergård med sittmöbler och möjlighet till grillning.

Föreningen anordnar gemensamma städdagar två gång om året.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Falsterboet, org.nr. 769612-6684

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Härden 9 vilken innehåller 47 lägenheter på Falsterbogatan 12 A, 12 B och 12 C samt Amiralsgatan 37. Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 47 varav hyresrätter 4
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande. Den boende ska äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

FÖRENINGENS EKONOMI

SBC har hand om föreningens

ekonomiska förvaltning. Föreningens tomt är friköpt. Hyresrätterna säljs av efterhand som de blir lediga och genererar pengar till föreningen. Senaste årens förhandlingar av lån har gått bra och föreningen sänkte räntekostnaderna avsevärt. Likaså gjordes en extra amortering på 1.4 miljoner kronor 2021.

Finns inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget. (Kontrollerat 2024-02-09).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

- 2008 Nya tappvattenstammar och avloppsstammar. I samband med detta renoverades badrummen.
- 2008 Gemensamt elabonnemang för hela huset med individuell mätning och debitering i efterhand.
- 2008 Internet genom bredband till samtliga lägenheter.
- 2008 Nya system för kabel-tv, porttelefon och vanlig telefon.
- 2010 Takomläggning samt insättning av 3-glas fönster med extra ljudisolering mot gatorna.
- 2011 Omfogning fasad.
- 2011 Nya balkonger.
- 2011 Nya stamventiler i värmesystemet.
- 2012 Spolat alla stuprör, avlopp i tvättstugan och avloppsstammen (som går parallellt med Amiralsgatan) fria från beläggningar och allmänt bråte.
- 2012 Portarna som vetter ut mot de omliggande gatorna har målats med olja i upprustningssyfte.
- 2014 Relining av kloaken/stamröret (huvudavloppsstammen).
- 2015 Nya maskiner i tvättstugan.
- 2015-2016 Renoverades innergården, ny plattsättning, nya utemöbler och grill samt pallkragar där de boende kan odla.
- 2017 Målning av tvättstuga.
- 2018 Byggnation av sophus slutfördes under sensommaren, vilket förhöjde gestaltningen på innergården med ljus och rum. Upprustning av entréer samt trapphus påbörjades under hösten vilket inneburit att alla lägenheter fått nya säkerhetsdörrar och arbetet kommer avslutas med nya entrépartier installeras i början av 2019.
- 2018 Spolning dagvattenledningar.
- 2020 Trapphus renovering.
- 2020-2021 Reparation av källartrappa.
- 2021 Installation av nya trappregister och anslagstavlor.
- 2021 Ny maskinpark i tvättstugan.
- 2023 Varmvattencirkulation.
- 2023 Injustering av värmesystem.

- Kommande renoveringar
- 2024 Spolning av stammar, dagvattenrör samt ledningar i lgh.
- 2024 Översyn av fönster/fönsterdörrar.
- 2025 Energideklaration.
- 2025 OVK.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2020 och 2039. (Kontrollerat 2024-02-09).

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Parkering i området råder boendeparkering, för att erhålla tillstånd kontaktas Malmö stad. (Kontrollerat 2024-02-09).

Parkering i området råder boendeparkering, för att erhålla tillstånd kontaktas Malmö stad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Cykelförråd finns i källaren och även utrymme att parkera barnvagn. Man kan även parkera sin cykel på innergården. Tvättstugan är belägen på källarplan och nås via innergården. Utrustningen består av 3 tvättmaskiner och 2 torktumlare samt ett torkrum. Till varje lägenhet hör ett källarförråd och ett vindsförråd.

TV OCH INTERNET

Föreningen har kabel-TV via Telenor. Basutbudet ingår i avgiften. Föreningen har bredband via Bahnhof och grundhastighet för samtliga hushåll är 1000/1000 mbit/s. Obligatoriskt tillägg till avgiften om 99 kr/mån. Boende står själva för router.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen har ett gemensamt elavtal. Den fasta kostnaden för elabonnemanget tillkommer som obligatoriskt tillägg på 139 kr/mån, medlemmen debiteras med tre månaders eftersläpning efter faktisk förbrukning.

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

NUVARANDE ÄGARE

Kristina Anerfält-Jansson, Erica Matilda Kristina Anerfält

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA. De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

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. 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. 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 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadsräkning - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 30 %
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.
Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

malmo@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)