

# Rymlig trea med stor inglasad balkong



BJURFORS

HÖGAHOLM

BALLADGATAN 47

HÖGAHOLM

MALMÖ

## Balladgatan 47

Högt upp i huset finns möjligheten att förvärva en lägenhet med rymliga ytor och en inglasad balkong.

UTGÅNGSPRIS	1 150 000 kr
AVGIFT	4 745 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	81.5 kvm
BYGGÅR	1971
VÅNINGSPLAN	8
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*I avgiften ingår värme, förvaltning och bostadsrättstillägget till hemförsäkring. En obligatorisk kostnad för tv/bredband och telefoni tillkommer om 80 kr. IMD av kall- och varmvatten samt elförbrukning.



### ANSVARIG MÄKLARE

Anders högsta prioritet är att bygga en långvarig kundrelation och att överträffa säljares och köpares 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

---

I populära Högaholm erbjuds nu en trevlig och välplanerade trerumslägenheten. Utöver en stor inglasad balkong med härlig utsikt erbjuds ett rymligt kök med matplats och goda ytor för matlagning, två sovrum med utgång till balkongen samt ett luftigt vardagsrum.

Brf Högaholm är en mycket populär föreningen med stora grönområden kring sina hus. I Föreningen finns både gym, bastu, festlokal, hobbyrum, utomhusparkering och varmgarage. I avgiften ingår både bredband och tv.

I området finns dagis och skola samt närhet till goda kommunikationer. Precis runt hörnet finns påfarten till Inre Ringvägen och då är varken staden eller vidare förbindelser över Öresundsbron inte långt borta. För dig som gillar shopping ligger Emporia och Hyllie bara fem minuter bort.

Välkommen på visning till en trivsamt bostad belägen i ett familje- och pendlarvänligt område!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Välkommen till Balladgatan 47!













## PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Balladgatan 47, Malmö  
Utgångspris: 1 150 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 21-2189-3-212

### MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

### ADRESS

Balladgatan 47, 215 71 Malmö

### VÅNING

8 av 8.

Hiss finns.

### ANTAL RUM

3 rum och kök.

### BOAREA

81.5 kvm.

Arealkälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 4 745 kr/månad.

I avgiften ingår värme, förvaltning och bostadsrättstillägget till hemförsäkring.

En obligatorisk kostnad för tv/bredband och telefoni tillkommer om 80 kr. IMD av kall- och varmvatten samt elförbrukning.

Andel av årsavgift: 0.11042%

Andel i föreningen: 0.11042%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

### ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 149 kWh/kvm och år.

Energiklass: E

### BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

#### NETTOSKULDSÄTTNING

166 537 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.

### BALKONG

Balkong finns.

### GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Trevliga innergårdar med lekplatser, cykelställ samt lite grönytor.

### ÖVRIGT

Bostaden kommer säljas med friskrivningsklausul, bostaden kommer säljas med friskrivningsklausul

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Högaholm, org.nr. 746001-0395

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Fastigheten Balladen 1-5, Kvintetten 1 och Serenaden 1-8 vilka innehåller 994 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna färdigställdes 1971. I föreningen finns 17 bostadshus med tillsammans 68 trapphus med adresserna Balladgatan och Serenadgatan. Föreningen innehar marken med tomträtt, nytt avtal från och med 2023-01-01 och 10 år framåt.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering för kall- och varmvatten samt elförbrukning. Kostnaden för detta debiteras i efterskott var tredje månad till

bostadsrättsinnehavaren. Fördelningsmätning för vatten och el har installerats vilket innebär att du betalar för det som du själv förbrukar. Mätare är installerade i lägenheterna och läses av digitalt av föreningen. Du kommer att kunna följa din förbrukning på nätet och därigenom kunna påverka din kostnad. För tillfället saknas inloggning så att man kan följa sin förbrukning, detta beror på leverantören.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 994  
Antal lokaler: 1  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen kan acceptera delat ägande, men beslut tas från fall till fall.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.  
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av HSB.  
Föreningen höjde avgiften med 4% 2024-01-01

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Övriga renoveringar som föreningen tidigare har gjort:  
Installation postboxar  
Fjärravlästa individuella mätare av värme, vatten och el  
Ny asfaltbeläggning på garagedäck (Serenadgatan)  
OVK-besiktning (Ventilation)  
Sotning och rensning av samtliga ventilationskanaler och don  
Nyanläggning av vissa gårdar (Hus 5 och 17)  
Översyn/renovering av hissar, klart under 2016.  
Nya tvättmaskiner samt klinker i samtliga källare  
2006 Spolades avloppsstammar  
2008 Infördes passagesystem med tag och kod  
2009 Byttes takpappen  
2009 Balkongerna renoverades  
2014 Elektroniska bokningstavlur till tvättstugan  
2014 3 Nya miljöhus  
2018/2019 Värmeväxlare samt undercentraler

2020 Byte av utomhusbelysning till LED. byte av all el och belysning i garagen.

2021 Miljöhus och stängning av sopnedkast är klart.

2022/2023:

Modernisering/utbyte av hissar  
Reliningsprojekt (rörinfodring)  
Avslutat projektet av passagesystem, inbrottskydd CCTY  
Avslutat projektet av ny kulvert för värmeledningar till 3-våningshusen  
Åtgärdat PCB-sanering inom föreningen och avslutat samtliga ärenden hos Malmö stad  
Inventering av samtliga källarförråd  
Fortsättning av utemiljöprojektet del 2  
Projektstart av renovering av skärmtak för 8 och 5 våningshusen  
Utredning och framtagning av förfrågningsunderlag för tappvatten och ventilationsprojekt  
Målning av samtliga varmgarage och garagenedfarter

Pågående:

Restaurering av utemiljö. Arbetet fortlöper och planeras vara klart sommaren 2024

Kommande renoveringar:

Byte av tappvattenledningar och ny ventilation. Båda dessa projekt är i uppstartsfas och kommer inom de närmsta åren.

##### **BYGGNAD**

Byggår: 1971

##### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger inte marken.

##### **BILPLATS**

Det finns 392 garageplatser som går att hyra. Kallgaragen kostar 300 kr/mån och varmgaragen (under mark) 400 kr/mån. Till garageplatsen är det separat kö.

Det finns även 385 parkeringsplatser som går att hyra för 125 kr/mån. Till parkeringsplatsen är det separat kö. Köhanteringen sköts digitalt genom bostadsrättsinnehavarens egna inloggning på "Mitt HSB" Väntetid svår att uppskatta, men uppges vara lång.

I övrigt finns fri parkering i området, Serenadgatan och Balladgatan. Utredning pågår för att installera laddmöjligheter, men i dagsläget finns det inte. Utredningen ska vara klar till nästa stämma. Om det kommer

laddmöjligheter så ligger det ett par år framåt i tiden. (2023-01-24)

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Tvättstugan finns i källaren i respektive trapphus och samtliga tvättstugor är utrustade med elektroniska bokningssystem. För större tvätt ex. mattor, täcken, överkast, finns det två stycken stortvättstugor. Dessa är belägna på gaveln Balladgatan 33 samt Serenadgatan 60.  
Boka bastu är gratis.  
Gym kostar 100 kr startavgift och sen 250kr/år.  
Festlokalen kostar 1500kr dygnet.  
Hobbyrum är gratis.

#### **TV OCH INTERNET**

Kabel-tv, bredband (250/250) samt bredbandstelefon via Tele2.  
Kostnaden för detta tillkommer som en obligatorisk kostnad på månadsavgiften.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

Föreningen utför tillsyn när köparen är godkänd medlem.  
Besök gärna föreningens hemsida: [www.hsb.se/malmo/hogaholm](http://www.hsb.se/malmo/hogaholm).

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

[www.hsb.se/malmo/hogaholm](http://www.hsb.se/malmo/hogaholm)

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Region Skåne

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 Fastighetsmäklariinspektionens 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](http://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](http://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  
Inspecta: 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](http://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](mailto:malmo@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



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



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