

Ljus tvåa med rum att verkligen leva i!



BJURFORS

KULLADAL

KULLADALSGATAN 26 B

KULLADAL

MALMÖ

Kulladalsgatan 26 B

Stilren 71-kvadratare med stora rum och genomtänkta renoveringar!

	1 695 000 kr
AVGIFT	4 896 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	71 kvm
BYGGÅR	1965/1966
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen debiterar samtliga medlemmar för el efter förbrukning och tillkommer på månadsavin.



ANSVARIG MÄKLARE

Florentina är uppvuxen i Malmö och har en stark lokal förankring. Sedan starten på Bjurfors 2023 har hon byggt vidare på sin erfarenhet inom försäljning och ledarskap, med ett tydligt affärsmässigt driv. Med ett strategiskt arbetssätt och tydlig kommunikation skapar hon trygga och framgångsrika bostadsaffärer där både säljare och köpare känner sig väl omhändertagna. Med Florentina får du en målmedveten partner med skarp affärsförståelse och genuint engagemang.

FLORENTINA GASHI

Fastighetsmäklare

0739-206 696

florentina.gashi@bjurfors.se



Välkommen

Här erbjuds en smakfullt renoverad och ovanligt rymlig tvårummare om 71 kvadratmeter. Planlösningen är väl avvägd med naturliga rumssamband, tilltalande sällskapsytor och utmärkta förvaringsmöjligheter. Bostaden har renoverats med omsorg över tid och förenar ett ljust, tidlöst uttryck med hög funktionalitet och genomgående fina materialval.

Hallen ger ett välkomnande första intryck med klinkergolv, ljusa väggar och goda avhängningsmöjligheter. Längre in finns flera garderober samt en separat klädkammare som tar hand om förvaringen på ett praktiskt och diskret sätt.

Köket renoverades 2021 och har en klassisk, ljus inredning som står sig väl över tid. Skåpsförvaringen är generös, arbetsytorna väl tilltagna och den maskinella utrustningen naturligt integrerad i köksmiljön. Intill fönstret finns en rymlig matplats med utrymme för flera gäster en trivsamt plats för såväl lugna frukostar som långa middagar i gott sällskap.

Vardagsrummet är bostadens självklara samlingspunkt. Rummets proportioner gör det möjligt att möblera med en större soffgrupp och kompletterande möbler utan att den luftiga känslan går förlorad. Det stora fönsterpartiet ger ett behagligt ljusinsläpp och enstavsparketten tillför både värme och elegans.

Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen, som blir ett uppskattat extrarum under stora delar av året. Här finns plats för en mindre sittgrupp, växter och personliga detaljer en avskild och trivsamt miljö för morgonkaffet, läsningen eller en stunds avkoppling.

Sovrummet är väl tilltaget och rymmer utan svårighet dubbelsäng, sängbord och ytterligare förvaring. De ljusa ytskikten och enstavsparketten skapar ett lugnt och sammanhållet uttryck, samtidigt som rummets storlek ger möjlighet att inreda med exempelvis en mindre arbetsplats.

Badrummet totalrenoverades och färdigställdes i juni 2026. Utförandet är modernt och välbalanserat med stora kakel-



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL: Välkomnande hall med stilrent klinkergolv och ljusa, målade väggar. Här finns goda möjligheter för avhängning och förvaring genom flera garderober. Bostaden är även utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK: Ljust och rymligt kök som renoverades 2021. Den klassiska skåpinredningen erbjuder gott om förvaring och kompletteras av generösa arbetsytor samt vitt kakel ovanför bänkskivan. Köket är utrustat med kyl och frys, induktionshäll, ugn och diskmaskin. Intill fönstret finns en naturlig matplats med gott om utrymme för ett större matbord.

VARDAGSRUM: Generöst vardagsrum med enstavsparkett, ljusa väggar och ett stort fönsterparti som ger rummet ett behagligt ljusinsläpp. De väl tilltagna ytorna ger plats för en större soffgrupp, mediamöbel och ytterligare inredning. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen.

INGLASAD BALKONG: Trivsamt balkong som glasades in 2017 och kan användas under stora delar av året. Här finns plats för en mindre sittgrupp, växter och personliga detaljer. Ett uppskattat extrarum för avkoppling och umgänge.

SOVRUM: Rofyllt och rymligt sovrum med enstavsparkett och ljusa väggar. Rummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng, sängbord och ytterligare förvaring. För den som önskar finns även möjlighet att inreda med en mindre arbetsplats.

BADRUM: Stilrent badrum som totalrenoverades och färdigställdes i juni 2026. Badrummet är klätt i stora kakel- och klinkerplattor i en varm, neutral ton och utrustat med dusch med glasväggar, kommod, spegelskåp, handdukstork och golvvärme.

KLÄDKAMMARE: Praktisk klädkammare med klinkergolv och goda förvaringsmöjligheter. Ett värdefullt komplement som gör det enkelt att hålla bostadens övriga rum fria från onödig förvaring.

HALL

Välkomnande hall med stilrent klinkergolv och ljusa, målade väggar. Här finns goda möjligheter för avhängning och förvaring genom flera garderober. Bostaden är även utrustad med säkerhetsdörr.

KÖK

Ljust och rymligt kök som renoverades 2021. Den klassiska skåpinredningen erbjuder gott om förvaring och kompletteras av generösa arbetsytor samt vitt kakel ovanför bänkskivan. Köket är utrustat med kyl och frys, induktionshäll, ugn och diskmaskin. Intill fönstret finns en naturlig matplats med gott om utrymme för ett större matbord.

VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med enstavsparkett, ljusa väggar och ett stort fönsterparti som ger rummet ett behagligt ljusinsläpp. De väl tilltagna ytorna ger plats för en större soffgrupp, mediamöbel och ytterligare inredning. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen.



INGLASAD BALKONG

Trivsamt balkong som glasades in 2017 och kan användas under stora delar av året. Här finns plats för en mindre sittgrupp, växter och personliga detaljer. Ett uppskattat extrarum för avkoppling och umgänge.

SOVRUM

Rofyllt och rymligt sovrum med enstavsparkett och ljusa väggar. Rummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng,ängbord och ytterligare förvaring. För den som önskar finns även möjlighet att inreda med en mindre arbetsplats.

BADRUM

Stilrent badrum som totalrenoverades och färdigställdes i juni 2026. Badrummet är klätt i stora kakel- och klinkerplattor i en varm, neutral ton och utrustat med dusch med glasväggar, kommod, spegelskåp, handdukstork och golvvärme.

KLÄDKAMMARE

Praktisk klädkammare med klinkergolv och goda förvaringsmöjligheter. Ett värdefullt komplement som gör det enkelt att hålla bostadens övriga rum fria från onödig förvaring.

























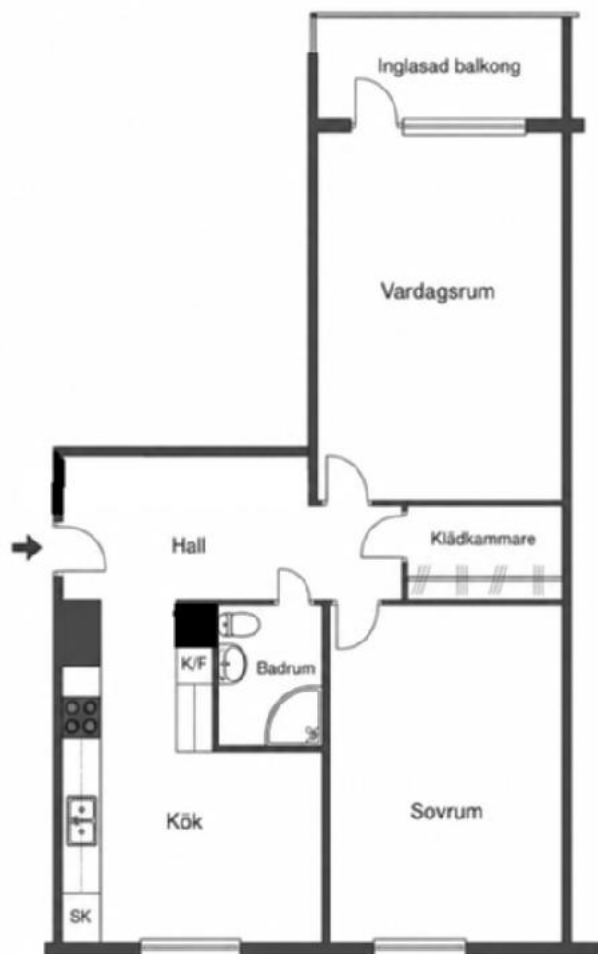






“





Fakta om bostaden

Kulladalsgatan 26 B, Malmö
Utgångspris: 1 695 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1210 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Kulladalsgatan 26 B, 215 64 Malmö

VÅNING

2 av 8.
Hiss finns.

ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

71 kvm.

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 4 896 kr/månad.
I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV, bredband och bostadsrättstillägg.
Föreningen debiterar samtliga medlemmar för el efter förbrukning och tillkommer på månadsavin.
Andel av årsavgift: 0.1305 %

Andel i föreningen: 0.1305 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Ej angivet (2019-03-04)
Energiklass: F
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

108 906 kr.
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord via Bopedia. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

BALKONG

Balkong finns.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en gemensam innergård.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Per Albins Hem, org.nr. 746000-5569

Brf Per Albins Hem består av 692 bostadsrättslägenheter, 2 bostadsrättslokaler och 12 hyresrättslokaler.

Bostadsrättsföreningen äger också Kulladalstorget där det finns livsmedelsbutik, föreningslokal, fotostudio, frisersalong samt Brf Per Albins Hems fastighetskontor.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 692
Antal lokaler: 14

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande, dvs. att föräldrar köper en lägenhet och låter sitt barn bo i den, uppdelning 50/50.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.



FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltning via Bredablick.

Föreningen följer en prognos för kommande avgiftshöjningar, och för att hålla en fortsatt god ekonomi planeras årliga höjningar med 6% för 2024-2027. Senaste höjningen gjordes 2026-01-01 med 3%. Det finns idag inga beslut tagna, men avgiften är beräknad att höjas med 3% vid årsskiftet. (Kontrollerat 2026-07-28)

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Ansökan om medlemskap görs på <https://blimedlem.hsb.se>

Föreningen debiterar samtliga medlemmar för IMD el efter förbrukning som läggs på avin för månadsavgiften. Individuell avläsning sker månadsvis. Individuell förbrukning av el betalas av aktuell medlem vid avitillfälle, eventuell avräkning görs av säljare/köpare.

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2008-2009 Total källarrenovering
2008-2013 Fönsterrenovering samtliga lägenheter
2009 Total skyddsrumrenovering efter lagkrav
2013 Byte elstammar
2013-2016 Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer
2014 Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24
2015-2016 Fläktbyte vindar i 8-våningshusen
2019 Värmecentral garage
2019 Fasadkompletteringar
2019-2020 Hissar
2022 Laddplatser för elbilar (2st)
2020-2023 Relining avloppsstammar.
2023 Porttelefoni

Pågående renoveringar:

2025-2028 Tappvattenstammarna håller på att bytas ut
2026-2029 Tvätt- och torkutrustning

Kommande renoveringar (enligt årsredovisning):

2026 Dörrar, entréparti/portar
2027-2028 Lek och utegym
2027-2029 Värmeanläggning
2027-2029 Fasader, balkongfasader höghus
2028 Markkompletteringar samt förnyelse av växtlighet
2028-2029 Yttertak
2028-2030 Fönster

Vänligen se i årsredovisningen för mer information. Löpande underhåll görs kontinuerligt. (Kontrollerat 2026-07-28)

BYGGNAD

Byggår: 1965/1966
Ventilation: frånluft.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

I föreningen finns 399 garageplatser/MC-platser och 226 P-

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 provningsrätt 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 kallad dolt bud.

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



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 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 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 boendekostnadskalkyl - 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

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 mäklarföretag. 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 köpklara 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.

malm.oster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors