Välplanerad 2,5 om 50 kvm med stilrent kök och



BJURFORS

ELLSTORP

SALLERUPSVÄGEN 26 C

ELLSTORP
MALMÖ

Sallerupsvägen 26 C

Välkommen till en kvadratsmart och välplanerad 2,5:a om 50 kvm med två sovrum, stilrent kök och balkong mot parken. Här bor du i ett ljust och trivsamt hem med social planlösning, fina

	1 450 000 kr
AVGIFT	3 844 kr/mån*
ANTAL RUM	2.5
BOAREA	50 kvm
BYGGÅR	1960
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Värme- och vattenkostnad tillkommer efter egen förbrukning. Föreningen har IMD el och debiteras efter egen förbrukning.



ANSVARIG MÄKLARE

Elias har arbetat på Bjurfors sedan 2023 och varit en del av Bjurfors Academy sedan starten. Med god lokalkännedom, fokus på kvalitet och professionalism arbetar han för att skapa trygga bostadsaffärer tillsammans med sina kunder. Med en kandidatexamen i fastighetsvetenskap och bakgrund inom servicebranschen har Elias en stark förståelse för vikten av att alltid sätta kunden i centrum. Han är lyhörd, hjälpsam och lättillgänglig genom hela processen och strävar alltid efter att överträffa kundernas förväntningar.

ELIAS OBAID
Fastighetsmäklare
070-164 19 34
elias.obaid@bjurfors.se



Välkommen

KONTAKTA MÄKLAREN VID INTRESSE!!

Välkommen till denna ljusa och välplanerade 2,5:a om 50 kvm, där varje kvadratmeter används på ett smart och genomtänkt sätt. Bostaden erbjuder en trivsam planlösning med två sovrum, sociala ytor och en härlig balkong som blir en naturlig förlängning av hemmet.

Köket är smakfullt utformat med vita köksluckor, ljus bänkskiva, dekorativt kakel och fina detaljer i mässing. Här finns goda arbetsytor, bra förvaring och en praktisk matplats/barlösning som skapar en social känsla mot vardagsrummet.

Vardagsrummet är ljust och lättmöblerat med plats för soffgrupp och övrig möblering. Från rummet nås balkongen som erbjuder plats för loungemöbler och en trevlig vy mot grönska och omgivande gårdsmiljö.

Bostaden har två sovrum, vilket gör den flexibel och passande för såväl paret, den lilla familjen eller dig som önskar ett extra rum för hemmakontor eller gäster. Det större sovrummet rymmer dubbelsäng och förvaring, medan det mindre sovrummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Badrummet är helkaklat och utrustat med duschhörna, wc, handfat med kommod och spegelskåp. Sammantaget är detta ett mycket välplanerat hem med ljusa ytskikt, fina materialval och en planlösning som gör bostaden både funktionell och trivsam.

Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.




Life



Interiör

Hall: Välkomnande hall med ljusa väggar och fint golv som löper vidare in i bostaden. Här finns goda avhängningsmöjligheter samt förvaring i garderober. Hallen binder på ett praktiskt sätt samman bostadens samtliga rum.

Kök: Ljust och stilrent kök som delvis renoverades 2022. Köket har vita skåpsluckor, ljus bänkskiva, dekorativt kakel ovanför arbetsytorna och fina detaljer i mässing. Här finns generösa arbetsytor, goda förvaringsmöjligheter samt maskinell utrustning i form av spishäll, ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin. Den praktiska och öppna matplatsen med barlösning skapar en social känsla och en fin kontakt med vardagsrummet. Köksfläkten var felaktigt installerad när säljaren flyttade in, men installationen har därefter åtgärdats, besiktigats och godkänts av föreningen.

Vardagsrum: Ljust och trivsamt vardagsrum med plats för soffgrupp, soffbord och tv-möbel. Rummet har fina ljusinsläpp och en lättmöblerad yta som gör det enkelt att skapa en ombonad sällskapsdel. Från vardagsrummet nås bostadens balkong.

Balkong: Från vardagsrummet nås bostadens härliga balkong som vetter mot den lugna innergården. Läget en bit från vägen ger en avskild och trivsam känsla där man slipper störande trafikljud. Här finns gott om plats för loungemöbler eller en mindre cafégrupp, perfekt för både morgonkaffet och avkopplande kvällar.

Sovrum 1: Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och förvaringsmöbler. Rummet har ljusa väggar, fint golv och ett generöst fönsterparti som ger ett behagligt ljusinsläpp.

Sovrum 2: Sovrum som passar perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns plats för säng och förvaring, och rummet har ett fint ljusinsläpp samt ljusa ytskikt.

Badrum: Fräscht helkaklat badrum som delvis renoverades 2022. Badrummet har vitt kakel på väggarna och mörkare klinkergolv. Utrustat med duschhörna med glasväggar, wc, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.

HALL

Välkomnande hall med ljusa väggar och fint golv som löper vidare in i bostaden. Här finns goda avhängningsmöjligheter samt förvaring i garderober. Hallen binder på ett praktiskt sätt samman bostadens samtliga rum.

KÖK

Ljust och stilrent kök som delvis renoverades 2022. Köket har vita skåpsluckor, ljus bänkskiva, dekorativt kakel ovanför arbetsytorna och fina detaljer i mässing. Här finns generösa arbetsytor, goda förvaringsmöjligheter samt maskinell utrustning i form av spishäll, ugn, fläkt, kyl/frys och diskmaskin. Den praktiska och öppna matplatsen med barlösning skapar en social känsla och en fin kontakt med vardagsrummet. Köksfläkten var felaktigt installerad när säljaren flyttade in, men installationen har därefter åtgärdats, besiktigats och godkänts av föreningen.



VARDAGSRUM
Ljust och trivsamt vardagsrum med plats för soffgrupp, soffbord och tv-möbel. Rummet har fina ljusinsläpp och en lättmöblerad yta som gör det enkelt att skapa en ombonad sällskapsdel. Från vardagsrummet nås bostadens balkong.

BALKONG
Från vardagsrummet nås bostadens härliga balkong som vetter mot den lugna innergården. Läget en bit från vägen ger en avskild och trivsam känsla där man slipper störande trafikljud. Här finns gott om plats för loungemöbler eller en mindre cafégrupp, perfekt för både morgonkaffet och avkopplande kvällar.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och förvaringsmöbler. Rummet har ljusa väggar, fint golv och ett generöst fönsterparti som ger ett behagligt ljusinsläpp.

SOVRUM 2
Sovrum som passar perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns plats för säng och förvaring, och rummet har ett fint ljusinsläpp samt ljusa ytskikt.

BADRUM
Fräscht helkaklat badrum som delvis renoverades 2022. Badrummet har vitt kakel på väggarna och mörkare klinkergolv. Utrustat med duschhörna med glasväggar, wc, handfat med kommod, spegelskåp och handdukstork.



























Balkongvy mot innergården. Bild tagen av säljaren.







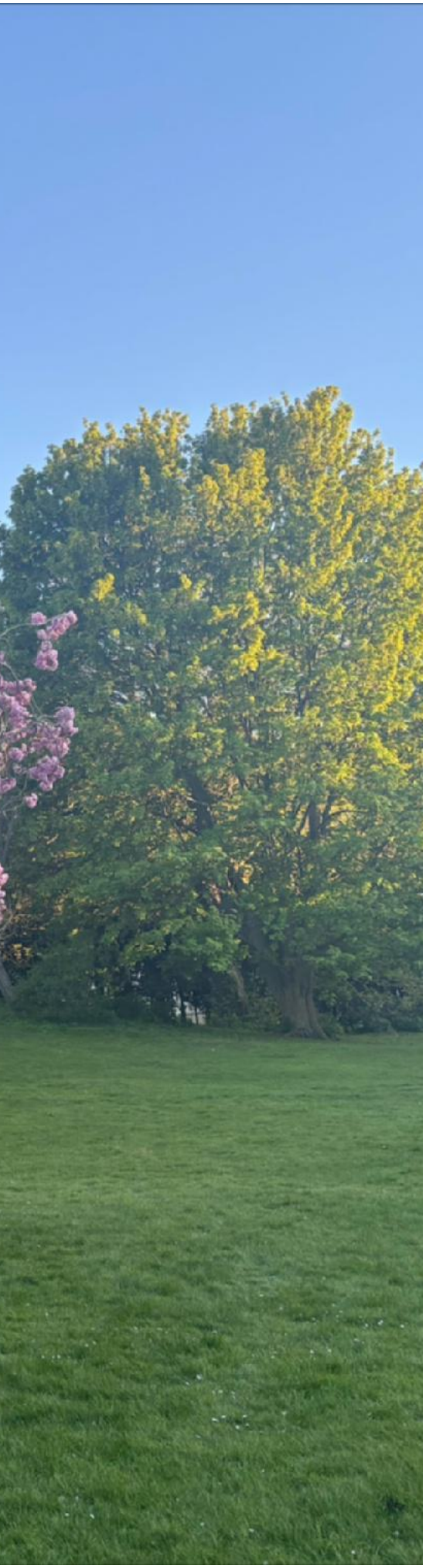


Säljarens bild på innegården!


Säljarens bild på innegården!



Säljarens bild på innegården!



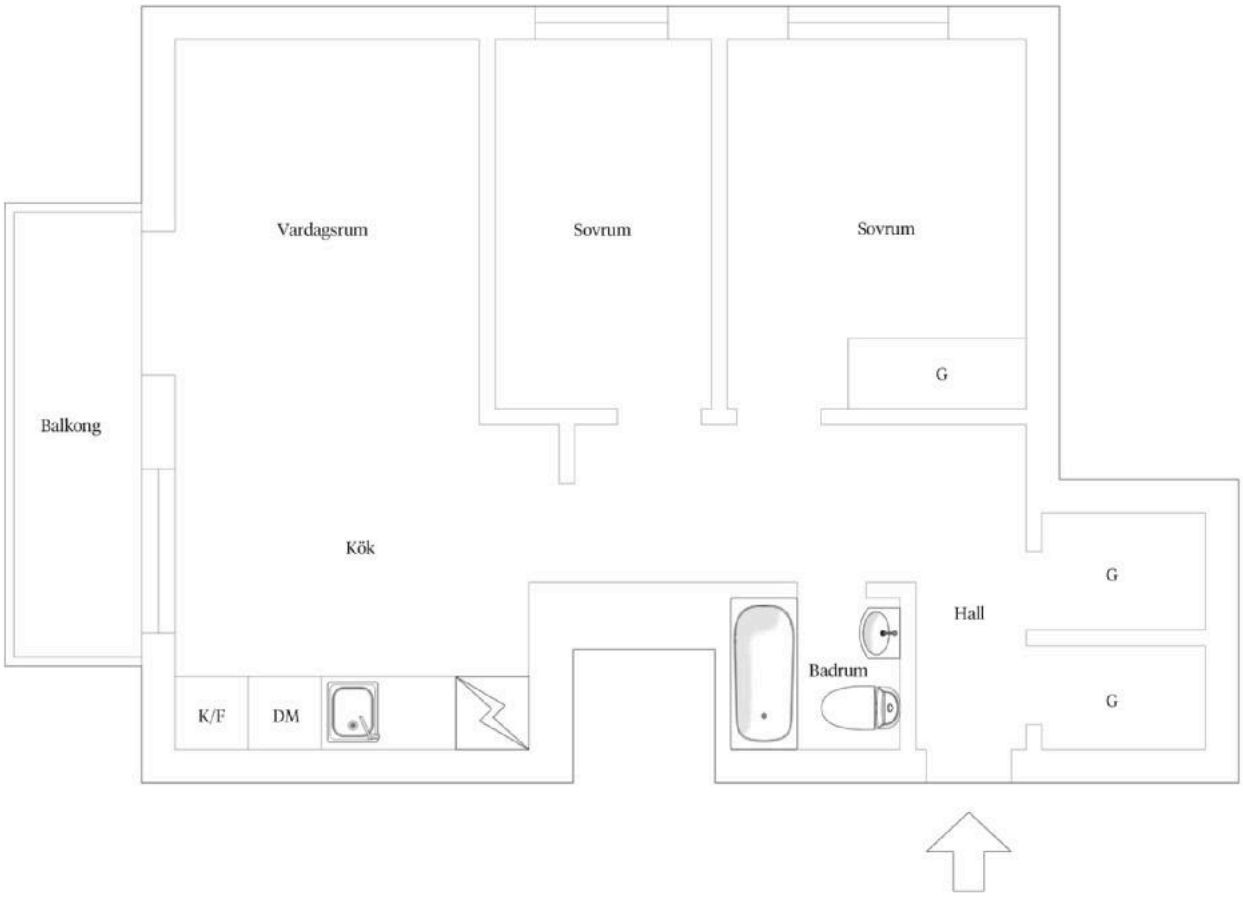


Säljarens bild på innegården!



Säljarens bild på innegården!


Säljarens bild på innegården!



Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Sallerupsvägen 26 C, Malmö
Utgångspris: 1 450 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 44 MALMÖ KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Sallerupsvägen 26 C, 212 18 Malmö

VÅNING
3 av 6
Hiss finns

ANTAL RUM
2.5 rum och kök

AREA
Boarea 50 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 3 844 kr/månad
I avgiften ingår kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Värme- och vattenkostnad tillkommer efter egen förbrukning. Föreningen har IMD el och debiteras efter egen förbrukning.
Andel av årsavgift: 2.5671 %
Andel i föreningen: 2.5671 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2019-06-28)
Energiklass: E
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
186 550 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
Det finns grönområden runt om och några stora parker med lekplats och en hundrastplats. Lillgården Storgården och Atleparken, där det även finns barndaghem.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HSB Brf Loke, org.nr. 746000-5809

Föreningen består av 54 lägenheter och 3 lokaler i en huskropp med adresserna Sallerupsvägen 26A-C. Huset byggdes 1939.

Vid tillsyn av lägenheten inför överlåtelsen kräver föreningen att säljare samt köpare skall vara med.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 54
Antal lokaler: 3
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Nej

DEN SOM SKALL BO I LÄGENHETEN SKALL STÅ SOM ÄGERE TILL 100%. DELAT ÄGANDE TILLÅTS ENDAST FÖR PAR DÄR BÅDA SKALL BO I LÄGENHETEN.
(kontrollerat 2026-05-12)

FÖRSÄKRINGAR
Föreningen har en fastighetsförsäkring via



Säljarens bild på innegården!

Länsförsäkringar. Ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg för medlemmar. (kontrollerat 2026-05-12)

FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Malmö.

Medlemskap
Köparen måste vara medlem i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo

Avgiftshöjning
I samband med budgetarbetet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 2% från och med 1 april 2026.

Individuell värme & vattenförbrukning
Månadsavgiften anges som kallhyra, värme- och vattenkostnaden tillkommer separat beroende på hur mycket som har förbrukats. Läs mer under "Värme-vattenmätning" på hemsidan.

Debiteringen för värme- och vattenförbrukningen skickas till köparen, kostnaden före överlåtelsen gör säljare och köpare själv upp om. Gå in på Brunata.se för mer information.

Gemensamhetsel
Föreningen har s.k. gemensamhetsel, vilket innebär att varje lägenhetsinnehavare slipper de fasta avgifterna till nätägaren samt grundavgiften för el-abonnemang hos el-leverantören. Medlemmarna betalar endast för den el som förbrukas, och den debiteras på månadsavin. Gå in på Brunata.se för mer information.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

1939 Avloppsstammar - original
1988 Renovering av fasad
1988 Renovering av balkonger
1989 Nya elledningar dragna i lgh
1989 Renovering av hissar
1993 Nya vattenstammar
1993 Byte av radiatorer
1998 Nytt tak
1998 Byte av fönster
1998 Alla lgh har fått egen vent. kanal i kök och badrum. Lägenheterna har självdrag.
2005 Installerat individuell värme- och vattenmätning
2017 LED- belysning installerat i trappuppgångar, vind- och källare.
2017 Föreningen installerade gemensamhetsel
2019 Fasadrenovering med byte av stuprör och fönsterbleck
2020 Källardörrarna har bytts ut
2020 Räddningsväg är gjord på baksidan av huset
2020 Staket har satts upp runt hela tomten i tomtgränsen.
2020 Samtliga stammar spolade och filmade.
2021 Kollektivt bredband installerades.
2022 Nytt tak har lagts på utbyggnaden.
2023 Injustering av elementen.
2024 Spolning/filmning av stammarna utfört.
2025 Ny undercentral.
2026 Relining av stammarna

Kommande renoveringar (kontrollerat 2026-05-12)
Göra vid utemiljön (årtal kan komma ändras)
Byte av hisskorgsgrindar (årtal kan komma att ändras)
Målning av trapphus (årtal kan komma att ändras)
Byte av entrédörrar (årtal kan komma att ändras)
Åtgärda tak på höghus (årtal kan komma att ändras)
Byte av fönster (årtal kan komma att ändras)

BYGGNAD
Byggår: 1960

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Föreningen äger marken.

BILPLATS
I området råder boendeparkering.
((kontrollerat 2026-05-12)

GEMENSAMMA UTRYMMEN
I föreningen finns två gemensamma tvättstugor.

TV OCH INTERNET
TV-utbudet är via Telia och Telia Play ingår i avgiften.

Föreningen har gemensam bredbandsuppkoppling genom Telia Bolina på 1000 Mbit/s som ingår i avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN
Besök gärna föreningens hemsida för mer information:
https://www.hsb.se/malmo/brf/loke/

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

FÖRENINGENS HEMSIDA
https://www.hsb.se/malmo/brf/loke/

NUVARANDE ÄGARE
Tina Faten Najm, Emile Najm

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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 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
  Eminenta: 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

BJURFORS

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.

malmo.oster@bjurfors.se | bjurfors.se

@bjurfors

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors