

1 1/2 plansvilla med källare.


BJURFORS

SÖDERKULLA

BOKHAGEGATAN 1/RÖNNHAGEGATAN 13

SÖDERKULLA

MALMÖ

Bokhagegatan 1/Rönnhagegatan 13

Tillfälle för den händige att förvärva ett hem med potential!

UTGÅNGSPRIS	3 195 000 kr
ANTAL RUM	4
BOAREA	89 kvm
BIAREA	64 kvm
TOMTAREA	635 kvm
PLAN	1½-plansvilla med källare
BYGGÅR	1930
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Akrobaten 7



ANSVARIG MÄKLARE

Anettes karriär som fastighetsmäklare började redan 1990 på Limhamn, och med hennes bakgrund och tidigare erfarenheter så vet Anette att varje bostadsaffär är unik. Hennes insikt att det är en av livets största affärer och att det krävs av henne som mäklare att vara engagerad, ha ett högt mål och leverera har resulterat i många återkommande kunder under åren. Anette har också sedan många år tillbaka förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundet som styrelsemedlem i Skånekretsen.

ANETTE ANDERSSON

Fastighetsmäklare
0708-73 83 63
anette.andersson@bjurfors.se



Välkommen

Drömmar du om att skapa ditt eget drömhjem från grunden? Välkommen till denna 1 ½-plansvilla med källare, perfekt belägen på ett lugnt och ytterst familjevänligt läge i populära Söderkulla! Här ges en unik möjlighet för den händige att förvärva ett hem med enorm potential. Huset är i behov av en totalrenovering, vilket innebär att du kan sätta din egen prägel på allt från materialval till planlösning. Den uppvuxna trädgårdstomten erbjuder en grönskande och insynsskyddad miljö med fina förutsättningar.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Allmän beskrivning: BOTTENVÅNINGEN

Hall, kök med matplats, badrum med dusch samt vardagsrum.

OVANVÅNING

Tre sovrum.

KÄLLARVÅNING

Badrum, wc-rum, hobbyrum/pannrum samt förråd till förvaring.

I Wc-rummet fungerar inte vattnet till wc-stol eller handfat.

ALLMÄN BESKRIVNING

BOTTENVÅNINGEN

Hall, kök med matplats, badrum med dusch samt vardagsrum.

OVANVÅNING

Tre sovrum.

KÄLLARVÅNING

Badrum, wc-rum, hobbyrum/pannrum samt förråd till förvaring.

I Wc-rummet fungerar inte vattnet till wc-stol eller handfat.



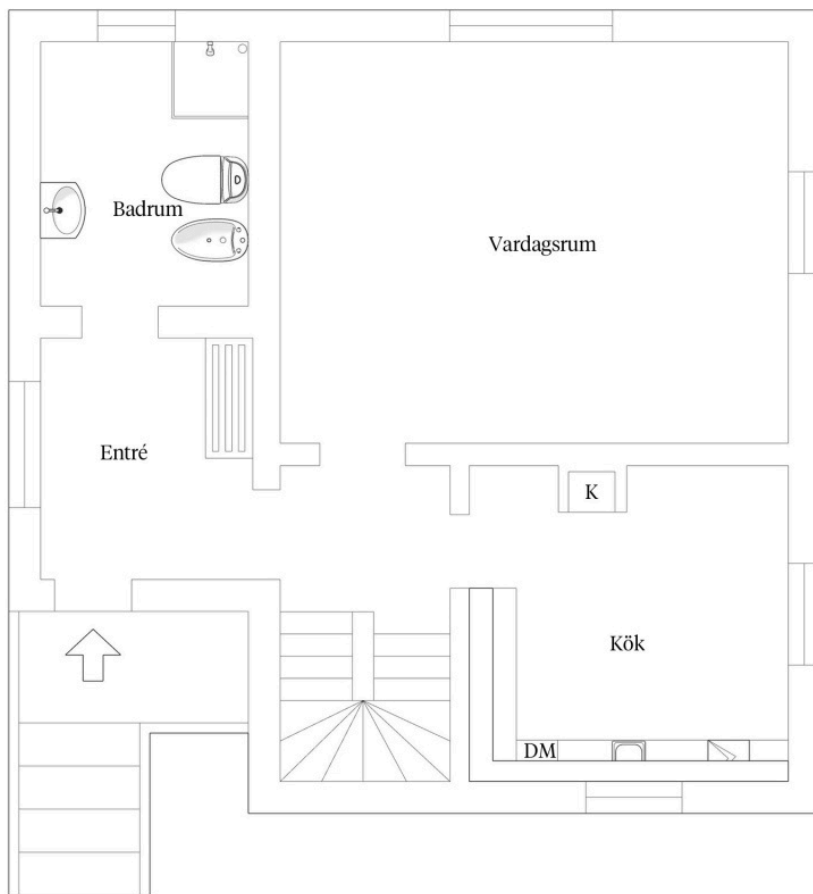


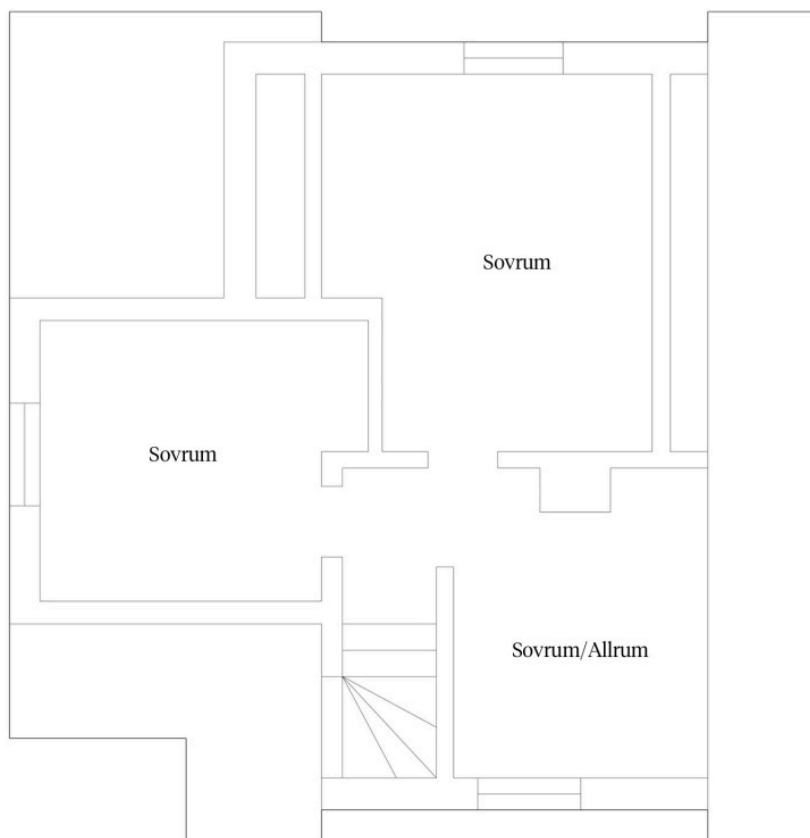














Fakta om bostaden

Bokhagegatan 1/Rönnhagegatan 13, Malmö
Utgångspris: 3 195 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Akrobaten 7
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Bokhagegatan 1/Rönnhagegatan 13, 214
59 Malmö

ANTAL RUM

4 rum och kök varav 3 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 89 kvm.
Biarea: 64 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

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

TOMT

635 kvm.

ÖVRIG TOMT

Uppvuxen trädgårdstomt

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 974 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 351 000 kr

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1930
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-04-02)
Energiklass: E
Energiprestanda: 151 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 53 401 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 27 500 kr
Vatten/avlopp: 10 000 kr
Renhållning: 3 900 kr
Hushållsström: 12 000 kr
Samfällighet: 1 kr

Kommentar: Driftkostnaden är en
schablonberäkning för en normalfamilj
med fjärrvärme som uppvärmning.

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Akrobaten 7 finns 3
pantbrev om sammanlagt 510 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1930

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare
Stomme: Tegel
Bjälklag: Trä
Fasad: Fasadsten
Takbeklädnad: Betongpannor
Fönster: 2-Glas
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande förråd på tomten

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1961-
01-11) Stadsplan (1959-12-18)
Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Skattetal: mantal 6/6000

ÖVRIGT

OBS! Fastigheten säljs med en
friskrivningsklausul.

NUVARANDE ÄGARE



Dödsboet efter Lars-otto Persson

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.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med



eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningens omfattning omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

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

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

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**
 - Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
 - Inspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
 - OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
 - Eminenta: Ersättning 175 kr
 - OBM-Gruppen: Ersättning 400 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: 0-30 %
- **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 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.

limhamn@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)