

RÖRSJÖSTADEN

FÖRENINGSGATAN 69A



Erik Olsson



RÖRSJÖSTADEN

Ljuvlig 2,5:a
med bevarad
1920-talscharm

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Tidstypiska detaljer
Väldisponerade ytor
Vardagsrum & sovrum i fil
Grönskande utsikt

VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSGATAN 69A

I ett av Rörsljöstadens klassiska 1920-talshus välkomnar denna charmiga 2,5:a med genomgående planlösning, generös takhöjd och fint ljusinsläpp från spröjsade fönster. Både vardagsrum och sovrum är väl tilltagna och ligger i fil vilket bidrar till den luftiga känslan i bostaden, och här bjuds det även på en härligt grönskande utsikt. De klassiska vitsåpade brädgolven i samtliga rum förstärker den genuina känslan av ett hem med historia, samtidigt som kök och badrum erbjuder moderna bekvämligheter. Köket har dock kvar sitt originalskaffereri, en charmig detalj som även ger praktisk förvaring. Utöver detta får ni tillgång till en trapphusbalkong, perfekt för en morgonkaffe eller en stunds avkoppling, och på den grönskande innergården avnjuts gärna soliga dagar med grannar och vänner. Rörsljöstaden har en mysig atmosfär och erbjuder närhet till grönskande promenadstråk, Värnhemstorgets pendlingsmöjligheter, trevliga caféer, restauranger och matbutiker samt som det är promenadavstånd till citypulsen. Ta chansen att förvärva en bostad med själ och karaktär i en av Malmö's mest attraktiva stadsdelar. Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson Bergh

073-385 42 96
emma.bergh@erikolsson.se

Erik Olsson



ADRESS:	Föreningsgatan 69A, 212 14 Malmö
STORLEK:	75 kvm enligt uppmätning. Boarea 65,9 kvm enligt föreningens information.
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 081 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 80 kr/månad för bredband samt 55 kr/månad för ett fast eltilägg. Föreningen har gemensamt elavtal, hushållen debiteras månadsvis enligt faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 559 kr/år (el: 4 142 kr/år, försäkring: 1 717 kr/år, övrigt: 1 700 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende. Posten Övrigt avser gas och är beräknad enligt schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	16
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,02 %, andel av årsavgift 1,02 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	130 218 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Ulrika
NUVARANDE ÄGARE:	Franziska Sophie Matthaei, Måns Andersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Bostaden har två ingångar och det finns två hallar med brädgolv samt vita och antikröda väggar. Plats för avhängning. Förvaring i två inbyggda garderober.

KÖK

Brädgolv och vita väggar med en mönstrad fondtapet (Svenskt Tenn). Vit köksinredning (HTH), vitt kakel och bänkskiva i massiv valnöt. Utrustat med integrerad kyl/frys (Siemens), gashäll och ugn (Siemens), fläkt och integrerad diskmaskin (Siemens). Ingång till skafferiet. Plats för matbord.

VARDAGSRUM

Brädgolv och varmgrå väggar. Dubbla skjutdörrar mot sovrum.

SOVRUM

Brädgolv och gröna väggar.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, wc, handfat med vit kommod, spegel och högskåp.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2008 renoverades kök och badrum.

2018 byttes köksblandare.

2021 lades nytt golv i hallen och nytt kakel sattes i köket.

2024 renoverades garderober i anslutning till hallen samt skafferiet i köket.













FÖRENING:	Brf Ulrika
BYGGÅR:	1926
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	110
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-11
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	149 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ulrika köpte fastigheten 1926. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Exercisgatan 30 A, B, Exercisgatan 32, Föreningsgatan 69 A, B, C och 71, Fredmansgatan 1 och 3 samt Bellmansgatan 1, 3 och 5. Föreningen har tre gemensamma tvättstugor utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp, kall torkvind (endast på vinden) och två torkrum (endast i källaren). Det finns även en mangel. På markplan finns ett barnvagnsförråd och i källaren ett hobbyrum som kan användas för enklare hantverksarbete. I föreningen finns en lummig välskött innergård med gungställning och sandlåda. Det finns även gemensamma utemöbler och grillar att tillgå. Föreningens trivselgrupp anordnar en grillfest på sensommaren och någon gång då och då anordnas en husfest för medlemmarna. Varje höst och vår arrangeras en gemensam städ- och fixardag.
RENOVERINGAR:	1995 byttes tappvattenstammarna i kök och badrum. 1997 byttes el-stigare och elen drogs om i lägenheterna. 2001-2003 renoverades trappuppgångarna. 2004-2005 målades fönstren och plåtdelar på taket byttes ut. 2005 målades fasaden och portarna. Samma år genomfördes en besiktning av vädringsbalkongerna. 2006 installerades nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna. 2010 utfördes en relining av avloppsstammarna. 2012 tvättades och fogades fasaden, balkonger renoverades och fönster in mot gården målades. 2013 sågs värmesystemet över för att om möjligt effektivisera värmekostnaderna. 2015 infördes ett gemensamt elabonnemang för alla medlemmar. 2017 byttes värmeväxlaren.

2018 renoverades innergården.

2020/2021 justerades tappvarmvattenledningarna och värmesystemet. Samma år genomfördes OVK-besiktning.

2022/2023 vattenpump och installation av nya brandvarnare.

Pågående i föreningen är renovering av fönster. Arbetet påbörjades 2022 och sista etappen på Fredmansgatan beräknas vara klart i februari 2025. Efter att fönsterna är klara i februari kommer dörrarna ut mot Föreningsgatan som är i sämst skick att börja renoveras.

Föreningen planerar att inom en nära framtid utföra byte av avloppsrören i bottenplattan samt byta ut några källarfönster. Inom en 10-årsperiod planerar föreningen även att renovera taket. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I föreningen finns 3 motorcykelplatser som kan hyras till en kostnad om ca 200 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se.

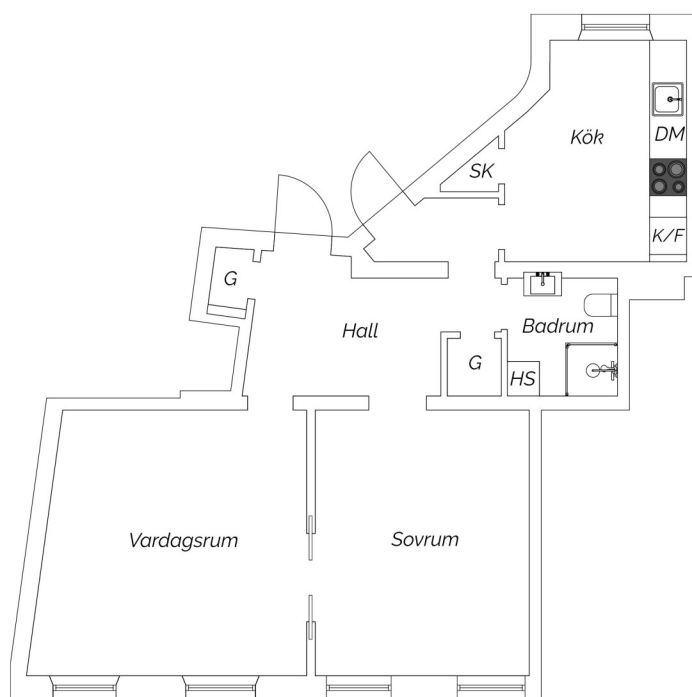
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och 100 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.



PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frågar detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar

från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se