RÖRSJÖSTADEN

# KUNGSGATAN 33B





RÖRSJÖSTADEN

# Charmig 3,5:a med bevarad 1930-talscharm på attraktiv adress

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Bekvämt på första våningen
Bevarad originalcharm
Fiskbensparkett & brädgolv
Sociala sällskapsytor

# VÄLKOMMEN TILL KUNGSGATAN 33B

Intill Kungsgatans grönskande allé ligger ett rosa hus i läcker art déco-stil där vi finner denna charmiga bostad med tidstypiska attribut bekvämt belägen på första våningen. Fiskbensparkett, brädgolv, högt i tak, vackra valv, spegeldörrar, höga fotlister, lamprosetter och fönster med spröjs bidrar alltsammans till den genuina känsla och rymd i lägenheten. Vardagsrummet tillsammans med halvan, som idag används som matsal, skapar ljusa och sociala ytor där det gärna bjuds på middagar och soffhäng. Vidare bjuds vi på ett renoverat kök med alla moderna bekvämligheter samt bevarat skafferi och städskåp. Lägg därtill två sovrum belägna mot innergården med goda förvaringsmöjligheter i platsbyggda garderober samt badrum med badkar. Pricken över i är föreningens mysiga innergård med fina sitt- och grillmöjligheter där vi mer än gärna njuter lite extra under sommarens varma dagar. Utanför porten finns ett brett serviceutbud i form av matbutiker och restauranger och för pendlaren är läget perfekt med Värnhems busstorg alldeles nära. Ett kvarter bort väntar skön avkoppling i Rörsjöparken och det är bekvämt gångavstånd till citypulsen.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Agneta Chong*

070-921 97 73
agneta.chong@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Kungsgatan 33B, 212 13 MALMÖ |
| **ANTAL RUM:** | Disponeras som 3 rum och kök enligt nuvarande planlösning, boarea 76 kvm enligt säljarens information. 2 rum och kök, boarea 73 kvm enligt föreningens information. |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 2 895 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 884 kr/månad.<br>I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 233 kr/månad för fiberoptiskt bredband tillkommer. Föreningen har gemensam el som debiteras utefter faktisk förbrukning. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år)<br>Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 1 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1001 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 7 %, andel av årsavgift 7 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | Ca 444 986 kr<br>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:** | 1 av 5 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Gotthard |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Fredrik Andreasson, Kajsa Brand |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |























# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Brädgolv och vita väggar samt avhängningsmöjlighet.

**KÖK**
Brädgolv och turkos väggar som övergår i grön tapet. Köket är utrustat med inbyggd ugn, gasspis, fläkt, integrerad diskmaskin, liten kyl och liten frys, städskåp samt skafferi.

**VARDAGSRUM**
Fiskbensparkett och vita väggar.

**HALVA**
Fiskbensparkett och vita väggar.

**SOVRUM**
Brädgolv och vita väggar, ingång till två klädkammare samt två garderober.

**SOVRUM**
Brädgolv och vita väggar samt ingång till klädkammare.

**BADRUM**
Våtrumsmatta och vita halvkaklade väggar. Badrummet är inrett med wc, badkar med dusch, handfat och spegelskåp med belysning.

**FÖRRÅD**
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett vinds- och källarförråd.

**RENOVERINGAR**
Tidigare ägare har renoverat följande
2017 sattes ny gasspis in från SMEG och ny ugn.
2020 slipades golven och väggarna i barnrummet målades.
2021 byttes glaset i dörren till brandklassat säkerhetsglas.
2022 målades badrummet.
Nuvarande ägare har satt in ny diskmaskin och garderober i sovrum 2024.

# FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Gotthard |
| **BYGGÅR:** | 1930 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Självdrag |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 16 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-12-19 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Gotthard köpte fastigheten 1931. Till föreningen hör adressen Kungsgatan 33 A-D.<br>1/1 2027 har föreningen beslutat att höja avgiften med 4 %<br>Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen i källaren och utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel och 1 torkrum.<br>Föreningen har en trevlig innergård med utemöbler, grill, planteringar och sandlåda. Det finns även cykelparkering och barnvagnsförråd med tak på innergården.<br>Föreningen anordnar gemensam vår- och höststädning för medlemmarna. |
| **RENOVERINGAR:** | 1990 renoverades fasaden.<br>1999 byttes vattenstammar i kök och badrum.<br>2001 renoverades taket.<br>2004 byttes den gemensamma elen.<br>2006 målades fönster utvändigt på gatusidan och hissen renoverades.<br>2007 spolades samtliga vatten- och avloppsstammar och trappuppgångarna fräschades upp. Samma år installerades ny avfuktare och gården renoverades.<br>2012 målades och underhölls fönstren mot gatan och renovering genomfördes av tak mot Kungsgatan.<br>2013 slipades och behandlades portar, balkonger renoverades, fasad mot Kungsgatan renoverades och byte till bullerdämpande glas i fönster mot gatan.<br>2014 installerades ny fjärrvärmeväxlare och termostatbyte.<br>2017 köptes nya tvättmaskiner in och avloppsstammarna spolades samt filmades.<br>2019 installerades IMD-mätare i lägenheter och asbestsanering genomfördes samt bortforslades pannrumstank.<br>2020 fogades trädgårdsmuren om och källarfönster mot Kungsgatan skrapades samt målades om. Spillvattenstammar och ledningar i lägenheter samt källargolv relinades.<br>2021 utfördes OVK-besiktning och fönster mot Kungsgatan |

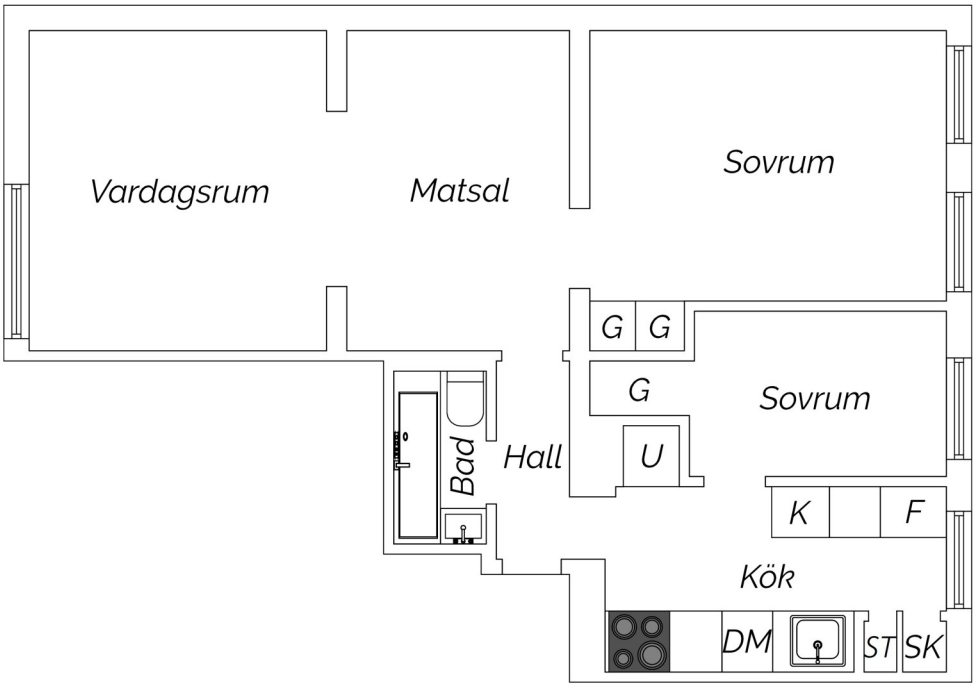
renoverades.
2022 utfördes omfogning av skorstenar, tätning av rök- och fläktkanaler samt renovering av portar.
2024 uppdaterades underhållsplanen.
2025 målades fönster mot gatan, rörinspektion av avloppsledningar och relining av dagvattenledningar.
2026 planerar föreningen att slipa och ytbehandla källardörrar, tvättstugedörr samt entrédörrar mot gata och innergård, även målning/reparation av väggar och tak i tvättstugan samt besiktning och reparation av putsad fasad.
2027 planerar föreningen att byta fläkt/avfuktare i tvättstuga och måla samt skrapa källarfönster, målning och justering av träfönster och altandörr mot innergård.
2028 planerar föreningen att byta plåttak på sop/cykelhus samt underhåll/uppdatering av passersystem.
2029 planerar föreningen att spola dagvattenledningar.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

**PARKERING:** I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

**TV OCH BREDBAND:** Föreningen är ansluten till fiberoptiskt bredband 1 Gbit/s via Bahnhof.

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




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




# Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

# 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 (äkta) eller ett oäkta 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 äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta 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 oäkta 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 frångår 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. 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 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 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.

**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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

**Hemnet AB**

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

**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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

**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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

**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.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64  21137 Malmö  077 155 10 00  mail@erikolsson.se