

FÖRENINGSGATAN 73A

RÖRSJÖSTADEN



*Erik Olsson*



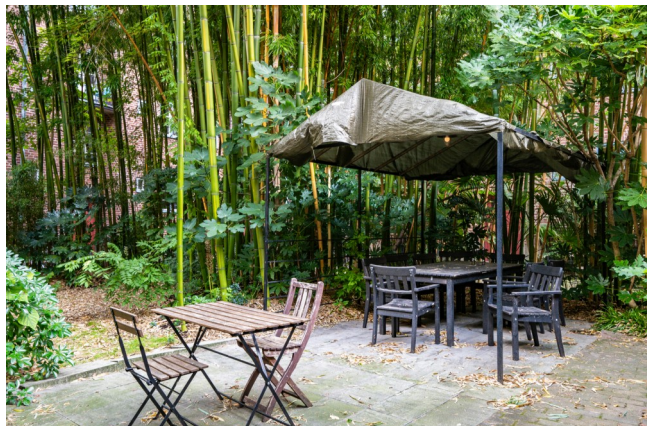
RÖRSJÖSTADEN

Charmig etta med  
rymligt kök på  
första våningen i  
mysiga  
Rörsjöstaden

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



Hörnlägenhet  
Välldisponerade kvadratmeter  
Genomgående brädgolv  
Högt i tak

# VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSGATAN 73A

I mysiga Rör sjö staden bland vackra bevarade kvarter finner vi denna charmiga etta med väldisponerad planlösning, vackra tidstypiska detaljer och anno 1929. Genomgående brädgolv, höga fotlister, stora spröjsade fönster med djupa fönsterkarmar och takrosett bidrar till bostadens genuina känsla och höga mysfaktor. Här bjuds vi på ett rymligt kök med delvis bevarade originalskåp, ett stort skafferi och med plats för matbord. I det lagom stora rummet finns plats för både tv-hörna och säng, vilket är vackert placerat på hörnläge med ljusinsläpp från två väderstreck. Lägg därtill en hall med två garderober och kaklat badrum med tidstypisk stil. Föreningens mysiga gårdsmiljö är något utöver det vanliga med en helt unik bambuskog som ger grönska året om, och här finns även uteplatser under tak där soliga dagar gärna avnjuts med vänner och familj. Rör sjö staden är med sitt centrala läge, fantastiska arkitektur och grönytor som Rör sjö parken och Kungsgatans allé en oas i sig själv. Här samsas sekelskifteshus och klassiska 1920-talsfastigheter med mysiga caféer, trendiga restauranger och härliga promenadstråk.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Nilsson Bergh*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Föreningsgatan 73A, 212 14 Malmö
<b>STORLEK:</b>	Boarea 36 kvm enligt säljarens information. Boarea 32,6 kvm enligt föreningens information.
<b>ANTAL RUM:</b>	1 rum och kök
<b>OBJEKTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÄTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>	1 395 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	3 115 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 158 kr/månad för bredband 1000/1000 Mbit/s.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 8 020 kr/år (el: 2 750 kr/år, försäkring: 3 000 kr/år, övrigt: 2 270 kr/år) Observera att kostnaderna är angivna enligt nuvarande ägares avtal och förbrukning och därmed kan variera. Kostnaden för övrigt avser förbrukning av gas till spisen.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	13
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1001
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 1,18524 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	169 312 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	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.
<b>VÅNING:</b>	1 av 4
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRENING:</b>	Bf Viktoria upa i Malmö
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Matilda Maxwell
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse





#### **HALL**

Brädgolv och vita väggar samt 2 garderober.

#### **KÖK**

Brädgolv och vita väggar med fondvägg i mönstrad tapet. Vit köksinredning med vitt kakel ovan bänkskiva i rostfritt. Köket är utrustat med kyl/frys, gasspis med ugn, fläkt och skafferi. Här finns plats för matbord om 4 personer.

#### **RUM**

Brädgolv och vita väggar.

#### **BADRUM**

Schackrutigt klinker och vitt kakel samt vitt målat. Badrummet är inrett med wc, spegel, handfat med underskåp och dusch med duschdraperi.

#### **FÖRRÅD**

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

#### **RENOVERING**

Badrummet renoverades 2016 av tidigare ägare.

#### **ÖVRIGT**

Hatthyllan i hallen ingår i köpet, medan vägghylla i vardagsrummet inte ingår i köpet.











<b>FÖRENING:</b>	Bf Viktoria upa i Malmö
<b>BYGGÅR:</b>	1929
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Självdrag
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	62
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 592 kr/pant
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2021-03-15
<b>ENERGIKLASS:</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	134 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Bf Viktoria upa i Malmö köpte fastigheten 1927. Till föreningen hör adresserna Fredmansgatan 5 A-B, Bellmansgatan 2-4 och Föreningsgatan 73 A-B.</p> <p>Bostadsförening är en äldre typ av förening och bildad innan bostadsrättslagens införande 1930. Bostadsföreningar lyder därför under lagen om ekonomiska föreningar istället för bostadsrättslagen. Stadgarna kan avvika sig något från stadgarna i en bostadsrättsförening, därför är det av extra vikt att läsa igenom dessa.</p> <p>Föreningen har två gemensamma tvättstugor, en på vinden och en i källaren, som är utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torkskåp och 1 torktumlare. I nära anslutning finns även torkrum och torkvind. I källaren på Föreningsgatan 73 B finns ett rum som kan användas som styrelserum eller som lokal för festligheter samt ett barnvagnsrum.</p> <p>I föreningen finns en grön och lummig innergård med vintergrön växtlighet och tillgång till gemensamma utemöbler och grill. På gården finner vi även miljöhus, cykelparkering och lekplats. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Städdagarna är inte obligatoriska men om lägenheten inte finns representerad vid minst en av årets två städdagar debiteras lägenheten 1% av prisbasbeloppet.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2000 renoverades samtliga fönster och försågs med ISOLOCK-glas (treglas). Samma år byttes även elsystem och nya elkablar, centraler, elstigare samt strömbrytare i samtliga gemensamma utrymmen sattes in.</p> <p>2001 byttes tappvattenstammarna.</p> <p>2005 renoverades tak och skorsten.</p> <p>2006 installerades bredbandsnät, gården förnyades, samtliga trapphusbalkonger lagades, smidesräcken målades och cykelställ samt räcken till källartrappan till tvättstugan målades.</p> <p>2008 kontrollerades elsäkerheten och ytterdörrar samt stora porten målades om.</p>

2009 spolades och filmades avloppsstammarna för att undersöka behov av relining.  
2010 renoverades samtliga trapphus, väggarna lagades och målas, dörrar målades om samt trasiga armaturer byts ut. Det installerades även postboxar i portgången för enklare posthantering och energideklaration genomfördes.  
2013 renoverades fönster och fasad mot gatusidan. Total omfogning av hela fasaden utfördes och fönsterna tätades.  
2016 relinades avloppsstammarna och en OVK-besiktning utfördes. Föreningen förundersökte dagvattenledningen under gården.  
2018 byttes samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och nytt porttelefonsystem sattes in.  
2020 bytte föreningen bredbandsleverantör från Telenor till Bahnhof med 1000 Mbit/s.  
2021 renoverades fönster och fasad mot gårdssidan.  
2022 planterades nytt gräs på gården och OVK-besiktning utfördes.  
2025 dränerades innergården.  
Föreningen planerar att göra en översyn av fastighetselen. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

**PARKERING:**

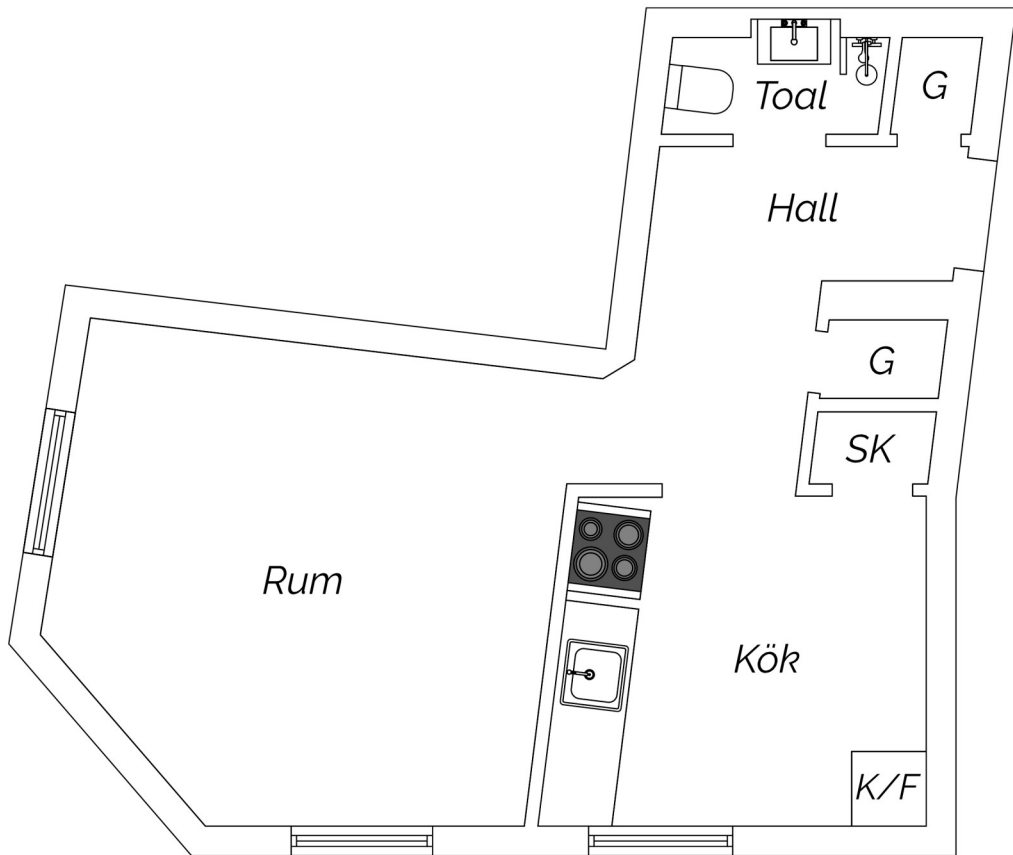
I området råder boendeparkering. För mer information se: [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

**TV OCH BREDBAND:**

Fastigheten är ansluten till TV, telefoni och fiberoptiskt bredband 1000/1000 Mbit/s via Bahnhof. Föreningen har kollektivt bredband medan medlemmarna tecknar egna avtal för TV och telefoni.

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

Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*



\*Källa: UC Bostad

## VIKTIG INFORMATION

---

### MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

### BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

### FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äpta 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](http://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.

## VIKTIG INFORMATION

---

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 kunna 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](http://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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik 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 [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)