

KOMMENDÖRSGATAN 11

RÖRSJÖSTADEN



Erik Olsson



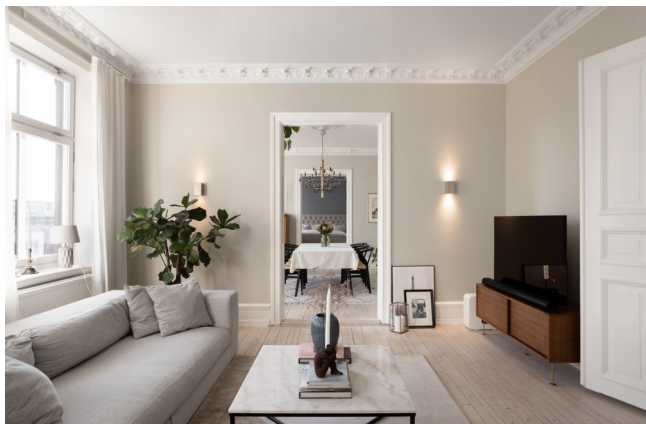
RÖRSJÖSTADEN

Sekelskiftesdröm med solig balkong i Rörsjöstaden

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljus & luftig atmosfär
Gårdsvänd sydvästbalkong
Ståtliga rum i fil
Generösa sällskapsytor

VÄLKOMMEN TILL KOMMENDÖRSGATAN 11

Sekelskiftescharm och modern bekvämlighet möts i denna underbara sekelskiftesvåning högst upp i huset, där tre generösa rum i fil och en välplanerad disposition skapar ett hem med både karaktär och harmoni. Här är det de klassiska detaljerna som sätter tonen - pampiga stuckaturer, takhöjd över tre meter, vackra spegeldörrar och höga fotlister. De genomgående brädgolven bidrar med en varm och ombonad känsla och ramar in de ljusa, välproportionerade rummen på ett naturligt sätt. I vardagsrummet står en kakelugn som förstärker atmosfären och ger en hemtrevlig tyngd åt sällskapsdelen. Köket håller genomgående hög standard och har direkt access till en rymlig gårdsvänd balkong i soligt sydvästläge. Badrummet är renoverat med smakfulla materialval, och samtliga väggar, dörrar och tak har nyligen målats vilket ger ett fräscht och inflyttningsklart intryck. Föreningen är välskött och den lummiga innergården med grill bjuder in till sociala stunder. Läget i Rörsjöstaden är dessutom optimalt - centralt och nära till allt staden har att erbjuda, med både restauranger, caféer, service och grönskande esplanader runt hörnet. Varmt välkommen hit för att upptäcka alla fördelar!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kommendörsgatan 11, 211 50 Malmö
STORLEK:	104,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 570 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriska tillägg tillkommer om 182 kr/månad för bredband samt 25 kr/månad för bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon (2 personers hushåll). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	302
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,0523 %, andel av årsavgift 7,03728 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	540 063 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:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Floragården
NUVARANDE ÄGARE:	Sébastien Daudi
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Brädgolv och äggskalsvita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Brädgolv och vita väggar. Grå köksinredning (Vedum) med bänkskiva och stänkskydd i marmor. Utrustat med kyl/frys, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn/mikrovågsugn samt diskmaskin (2023). Samtliga vitvaror är från Siemens. Generöst med förvaring. Plats för mindre matbord. Utgång till gårdsvänd balkong i sydvästläge.

VARDAGSRUM

Brädgolv och greige väggar. Takstuckatur. Kakelugn (ej brukbar). Två ingångar i form av tidstypiska dubbeldörrar. Vägghängd belysning på var sida om öppning till matsalen.

MATSAL

Brädgolv och greige väggar. Två ingångar i form av tidstypiska dubbeldörrar.

SOVRUM

Brädgolv och mörkblå väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob längs ena väggen med djup och hög förvaring som utnyttjar takhöjden.

SOVRUM/ARBETSRUM

Brädgolv och greige väggar. Ingång till klädkammare.

BADRU

Schackrutig klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, svängda vikbara duschväggar, vägghängd wc, handfat med svart kommod, spegelskåp, stor väggspegel längs ena väggen, handdukstork och kombinerad tvättmaskin/torktumlare (LG).

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2024: Målat om väggar och tak i hall. 2023: Dragit om el och installation av dimmer i hall. 2022: Målat om väggar och tak i arbetsrum.











FÖRENING:	Brf Floragården
BYGGÅR:	1898, ombyggt 1977
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	15
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-02-04
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	136 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Floragården köpte fastigheten 2002. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Kommendörsgatan 11 och Föreningsgatan 39 A-B. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 5% i januari 2026. Gemensam tvättstuga finns belägen på markplan i Föreningsgatan 39 och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Cykelförråd och barnvagnsförråd finns på innergården. Föreningen har en trevlig innergård med tillgång till gemensamma utemöbler och grill. Städning av gården sköts av föreningens medlemmar enligt ett separat schema som finns uppsatt i trapphusen. I gårdsstädningen ingår förutom att hålla gården ren även att skotta snö på vintern och vattna blommorna dagligen på sommaren. Två söndagar per år är det gemensam gårdsstädning då alla medlemmar deltar.
RENOVERINGAR:	1977 byttes avloppsstammar och tappvattenstammar i kök och badrum som var i behov av byte, även fönster och elledningar byttes. 2002 renoverades tvättstugan och nya maskiner installerades. 2004 renoverades taket. 2005 monterades isoleringsglas i fönster mot Föreningsgatan och trappuppgången målades. 2006 genomfördes en besiktning av samtliga V/A-stammar med godkänt resultat. Dessutom spolades och filmades V/A-stammar detta år och fönster renoverades. 2007 renoverades fasaden. 2010 byttes fjärrvärmeanläggning samt utfördes underhåll av avloppsrör i källarutrymmen. 2012 byggdes balkonger. 2014 gjordes innergården om och dränering utfördes på både innergårdssida och utsida av fastigheten. 2019 drogs fiber in.

2020 renoverades trapphus.

2021 installerades nytt skalskydd (portar, dörrar, taggläsare, porttelefoner etc) samt nya stuprör.

2024 utfördes stamspolning och filmning av rör.

2025 utfördes OVK.

Föreningen planerar att inom de kommande fyra åren utföra relining av samtliga avloppsstammar. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

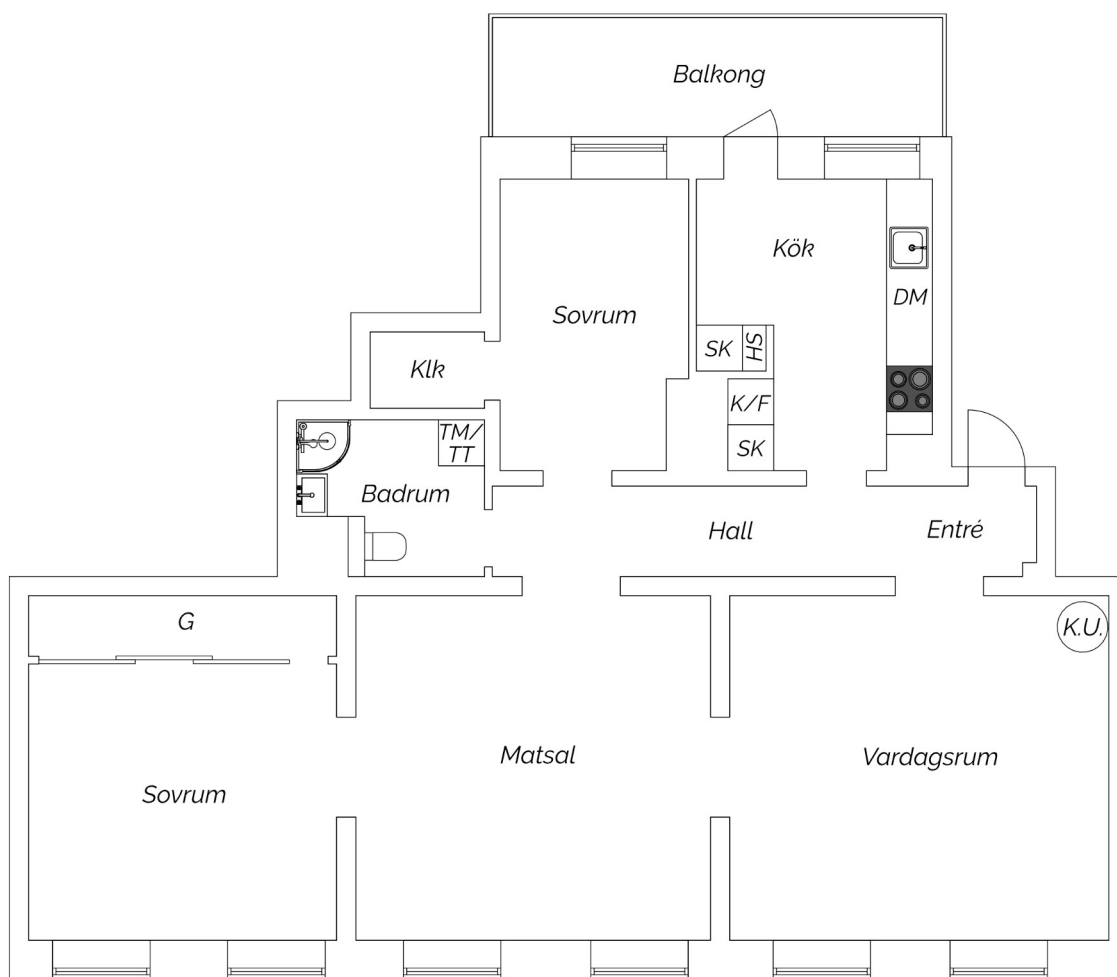
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till fiberoptisk TV och bredband via Telia.

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 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 (äкта) 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 anläta 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 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.

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 tillträdesdatum. 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 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 mail@erikolsson.se