RÖRSJÖSTADEN

EHRENSVÄRDSGATAN 5



Erik Olsson



RÖRSJÖSTADEN

Genomgående 3:a med funkisdetaljer och smakfullt renoverat kök!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Genomgående ljusinsläpp
Vacker fiskbensparkett
Modernt kök
Ljust och enhetligt

VÄLKOMMEN TILL EHRENSVÄRDSGATAN 5

På andra våningen och på bästa läge med närhet till både lummiga Rörsjöparken, myllrande Värnhemstorget och Citys mysiga kanalstråk finner vi denna väldisponerade lägenhet. Ett trivsamt hem med högt i tak, generösa sällskapsytor och genomgående planlösning samt ett väldigt fint ljusinsläpp tack vare de stora fönsterna som bidrar till en luftig atmosfär alltigenom. Vardagsrummet är spatiöst och här finns gott om plats för både soff- och matgrupp, perfekt för mysiga kvällar med nära och kära. Köket är smakfullt renoverat och erbjuder goda arbetsytor samt gott om förvaring. Lägg därtill två sovrum i bra storlek och helkaklat duschrum och wc. Lägenheten ligger i anrika Malmgården, uppförd av den kände byggherren Eric Sigfrid Persson år 1935. Här bor man i en populär förening med stor, lummig innergård, gemensam takterrass samt övernattningslägenhet. Det gemytliga området präglas av mysiga kvarter och har närheten till caféer, restauranger och Värnhemstorgets kommunikationer gör läget perfekt.
Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ehrensvärdsgatan 5, 212 13 Malmö
STORLEK:	73 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 864 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Det tillkommer obligatoriska tillägg om 80 kr/månad för fiberoptiskt bredband och 25 kr/månad för bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning av el som debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 400 kr/år (försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon (2 personers hushåll). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	511
LÄGENHETSNR SKV:	1104
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,41022 %, andel av årsavgift 0,41755 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	549 772 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:	2 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Malmgården, Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Kyle Croft
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och vita väggar. Goda avhängningsmöjligheter och spotlights i tak.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar med en fondvägg i tegel. Svart köksinredning med stänkskydd i tegel ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, integrerad diskmaskin och integrerad kyl/frys. Spotlights i tak.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett och vita väggar samt en fondvägg i rosa tapet. Spotlight i tak.

SOVRUM 1
Fiskbensparkett och vita väggar. Goda förvaringsmöjligheter i garderober med skjutdörrar och spotlights i tak.

SOVRUM 2
Fiskbensparkett och vita väggar.

WC
Brunt klinker och vitt kakel samt en vägg i brunt kakel. Toaletten är utrustat med wc, handfat med vit kommod, spegelskåp och handdukstork. Spotlights i tak.

DUSCHRUM
Beige klinker och vitt kakel och brunt kakel. Utrustat med dusch och spotlights i tak.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2018 renoverades köket, duschrummet och wc.



















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Malmgården, Malmö
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	281
VARAV HYRESRÄTTER:	13
ANTAL LOKALER:	11
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-23
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	182 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Malmgården köpte fastigheten 2007. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Drottninggatan 6 A-C, Döbelnsgatan 2-10, Kungsgatan 27 A-B, 29 och Ehrensvärdsgatan 1-9. Föreningen sänkte avgifterna med 3% i maj 2026. I dagsläget finns inga beslut kring eventuella avgiftsförändringar framåt (kontroll 2026-10-28). I föreningen finns 4 stora tvättstugor och en mindre expresstvättstuga, samtliga är belägna i källaren. De stora tvättstugorna är utrustade med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 torkrum samt 1 mangel. Föreningen har en övernattningslägenhet på Ehrensvärdsgatan 7 som kan nyttjas mot en kostnad om ca 300 kr/dygn. Det finns även ateljéer på föreningens vind, som kan hyras av såväl utomstående som medlemmar. Kontakta förvaltare vid frågor. Föreningen har en stor och fin innergård med mycket grönska, grillplats och utemöbler samt takterrass. På innergården finns även lekplats, cykelskjul och 2 källsorteringsstationer. Föreningen anordnar två gemensamma städdagar av innergården om året.
RENOVERINGAR:	1997 renoverades fasaden. 2002 målades trappuppgångar. Samma år målades räcken på de franska balkongerna. 2004-2006 utfördes en löpande renovering av hissarna. 2010 renoverades en tvättstuga. 2012 byttes samtliga tappvattenstammar och elstammarna byttes samtidigt som ny el drogs fram till samtliga lägenheter. 2013 byttes garageporten i föreningen. 2014 renoverades lekplatsen på innergården och fönstren renoverades där behov fanns. Samma år utfördes även en kontroll av fasad, balkonger, fönster och socklar samt vissa åtgärder utfördes.

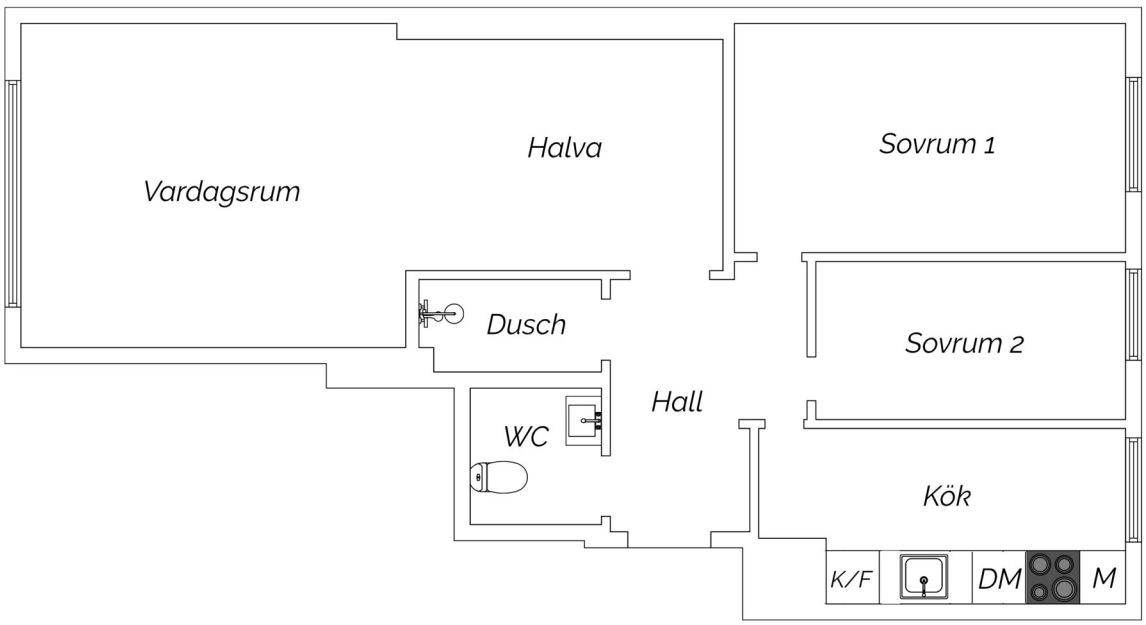
2015 renoverades en hyresrättslokal, gården fräschades upp och två miljöhus byggdes. Samma år gjordes tvättstugan på Drottninggatan om till en expresstvättstuga där två nya tvättmaskiner sattes in.
2016 utfördes dräneringsarbeten mot Ehrensvärdsgatan och Döbelnsgatan samt installation av fiberbredband i fastigheten och i samtliga lägenheter. Dessutom lades ett sedumtak på cykelskjulet för att förbättra vattenavrinningen och få ett estetiskt snyggt utseende.
2017/2018 utfördes omfogning av tegelfasaden, byte av fönster och balkongrenovering.
2018 restaurerades och återmonterades konstverket "Hemmets härd".
2019 byttes entréportar mot Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A samt utbyte av passagesystem. Det infördes även elektronisk bokning av tvättstuga som nu kan bokas via app.
2021 infördes gemensam el.
2022-2023 utfördes relining av avloppsstammarna.
2023 åtgärdades en vatteninträngning i skorstenen.
2025 fräschades innergården upp och trapphus- och källardörrar mot innergården renoverades.
Från 2027 och de närmast följande åren planerar föreningen att måla om fönster mot gatan och renovera fönster mot innergården. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I föreningen finns 50 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 718 kr/månad respektive ca 884 kr/månad beroende på platsstorlek. MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 640 kr/månad. Kösystem tillämpas. Kostnaden för garageplats indexhöjs årligen. 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 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



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 mail@erikolsson.se