

RODERGATAN 20

VÄSTRA HAMNEN



Erik Olsson



VÄSTRA HAMNEN

Smakfullt
renoverad
etagevåning med
solvänd takterrass
& garageplats i
välskött förening

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bekvämt boende i två plan
Lugnt läge i Västra Hamnen
Smakfullt renoverad 2022
Takterrass om ca 40 kvm

VÄLKOMMEN TILL RODERGATAN 20

Den här drömmiga etagevåningen i Västra Hamnen erbjuder det bästa av stadsboende med en touch av lyx och elegans. Här väntar ljusa och öppna ytor som sträcker sig över två våningsplan, och den nyrenoverade interiören är alltigenom harmonisk med enhetliga material- och kulörval. Våningen har inte mindre än tre balkonger men höjdpunkten är ändå den magiska takterrassen i soligt västerläge. Här kan ni bjuda in till grillfest och njuta av sommarkvällar med vänner och familj samtidigt som ni har en härlig utblick över hustaken med en glimt av Öresundsbron. Bostadens sociala planlösning skapar en inbjudande atmosfär som är perfekt för umgänge och det ges fina sällskapsytor på båda våningsplanen. På ovanvåningen möts vi av ett stort luftigt allrum samt de tre sovrummen. Med badrum både uppe och nere varav ett med egna tvättmöjligheter är bekvämligheten maximal. Dessutom går hissen ända ner till garaget där ni har en egen parkeringsplats med laddstolpe till förmånligt pris. Föreningen är otroligt välskött och det lugna läget i Västra Hamnen gör detta till ett fridfullt boende, samtidigt som ni har kort gångavstånd till badplats och strandpromenad samt cykelavstånd in till citypulsen. Varmt välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Rodergatan 20, 211 16 Malmö
STORLEK:	146 kvm (faktisk uppmätn norm SS 021054:2020). Boarea 136 kvm enligt föreningens information.
ANTAL RUM:	5 rum och kök enligt nuvarande disponering. 3 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Etagelägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 758 kr/mån I avgiften ingår kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har individuell mätning av värme, varmvatten och hushållsel. Det tillkommer obligatoriska tillägg om 1550 kr/månad för värme, 744 kr/månad för hushållsel och 88 kr/månad för varmvatten enligt schablon. Schablonkostnaden är baserad på föregående års förbrukning och i slutet av varje år görs en avläsning, avräkning och justering inför nästkommande år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 960 kr/år (försäkring: 3 960 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1231
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 4,86306 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	954 576 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 & 4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Oskarsgrundet i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Emelie Hansen, Ralf Dowler
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







ENTRÉPLAN**HALL**

1-stavs ekparkett och beige väggar. Plats för avhängning i kapprum.

KÖK/MATPLATS

1-stavs ekparkett och beige väggar. Mörkbeige köksinredning med bänkskiva och stänkskydd i beige kvartskomposit. Utrustat med integrerad kyl och frys, induktionshäll, fläkt, varmluftsugn och integrerad diskmaskin. Samtliga vitvaror är från 2022. Infällda spotlights i tak. Köksö med sittplats och förvaring. Plats för ett större matbord. Utgång till balkong i sydvästläge från både kök och matplats.

VARDAGSRUM

1-stavs ekparkett och beige väggar. Utgång till balkong i nordostläge. Trappa upp till övre plan.

BADRUM/TVÄTT

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med duschvägg i glas, vägghängd wc, handfat med vit kommod, infälld spegel och handdukstork. Tvättmaskin (Bosch 2022) och torktumlare (Bosch 2022) samt förvaring. Elburen golvvärme och spotlights i tak.

ÖVRE PLAN**ALLRUM**

1-stavs ekparkett och beige väggar. Takhöjd om som mest ca 3,3 meter. Utgång till takterrass i västerläge.

SOVRUM 1

1-stavs ekparkett och väggar målade med kalkfärg (Jotun Hipster brown). Förvaring i en öppen garderob. Fönsterdörr med fransk balkong.

SOVRUM 2

1-stavs ekparkett och gröna väggar. Inbyggd garderob. Utgång till balkong i nordostläge.

SOVRUM 3

1-stavs ekparkett och gröna väggar. Garderobsvägg. Utgång till takterrass i västerläge.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med duschvägg i glas, vägghängd wc, handfat med grå kommod, infälld spegel, högskåp och handdukstork. Elburen golvvärme och infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar ett rymligt källarförråd.

RENOVERINGAR

2022 utfördes följande:

Nytt kök samt köksö med stenskiva och en vägg togs bort för att öppna upp i köket. Ny ekparkett lades i hela lägenheten. Samtliga tak, väggar, golvlister, dörrar, dörrfoder, fönster och fönsterkarmar samt element målades. Trappan renoverades, slipades och lackades. Nya eluttag och strömbrytare installerades i hela lägenheten. Nya spotlights installerades i kök och badrummet på övre plan samt fick två garderober ny belysning. Nya trösklar/karmar i sten sattes i samtliga öppningar till balkongerna. Väggar och dörrar togs ner i två garderober för att öppna upp. 2023 utfördes följande:

Nya skjutdörrar och förvaringshyllor sattes in i badrummet på nedre plan. Ny trappa byggdes till takterrassen, tak sattes upp på en del av terrassen samt installerades vattenutkastare här.

2024 utfördes följande:

Nytt handfat, kommod och badrumsskåp installerades i badrummet på övre plan. Nytt handfat och kommod installerades i badrummet på nedre plan.

ÖVRIGT

Ett rum har byggts till där det tidigare varit öppet mellan våningsplanen, därav den utökade boarean.

Sprinklersystem är installerat i lägenheten.













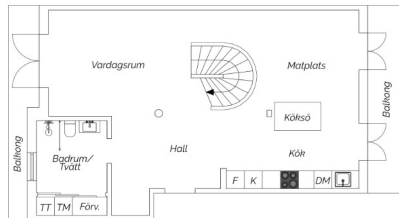




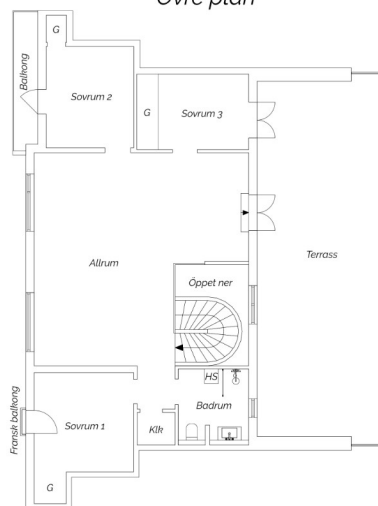
FÖRENING:	Brf Oskarsgrundet i Malmö
BYGGÅR:	2002
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-10-21
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	51 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Oskarsgrundet i Malmö köpte fastigheten 2002. Till föreningen hör adresserna Rodergatan 18-22 och Salongsgatan 17-21. Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. Cykelrum finns beläget i garaget och cykelställ finns på gården. I föreningen finns en trevlig och mycket grönskande innergård med fruktträd, kryddträdgård, lekhus, sandlåda och tillgång till gemensam grill samt utemöbler. Föreningen anordnar gemensamma städdagar varje vår och höst med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	2006 målades fasaden. 2013 målades fasaden om på de ställen där det behövdes. 2016 målades fasaden. 2017 lades ny trätrall på balkongerna. 2017-2020 bygge av trähus och mindre underhåll. 2018/2019 byttes samtliga altandörrar. 2019 installerades solceller på taket. 2021-2022 byttes samtliga värme- och varmvattenmätare, fönsterdörrar på Salongsgatans balkonger renoverades samt utfördes målning av fasad och trapphus. 2022 byttes stolpar och regler på terrasserna, avloppen i samtliga lägenheter underhållsspolades och hissen på Rodergatan 18 underhölls. 2023 byttes elmätare och fasaden målades om på de ställen som behövdes. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2073.
PARKERING:	I föreningen finns garageplatser belägna under fastigheten som kan hyras till en kostnad om 750 kr/månad. Till samtliga större lägenheter hör en garageplats försedd med laddstolpe. Till föreningens mindre lägenheter finns ca 10 garageplatser till vilka kösystem tillämpas.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och Telia samt 1Gbit fiberoptiskt bredband via Telia.

PLANRITNING

Entréplan



Övre plan



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

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, tex. 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 BOSTADSRÄTTEN 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se