RÅDMANSGATAN 23D

RÅDMANSVÅNGEN / TRIANGELN





RÅDMANSVÅNGEN /TRIANGELN

Genomgående & insynsskyddad trea med balkong på lugnt cityläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Luftig vy
Generöst vardagsrum med burspråk
Balkong i öster
Insynsskyddat

VÄLKOMMEN TILL RÅDMANSGATAN 23D

Högt upp i huset väntar en ljus och genomgående trea på insynsskyddat läge och med en luftig vy! Här möter 40-talets fina originaldetaljer ett uppdaterat boende, där originalgolv, inbyggd förvaring och generös takhöjd samspelar med renoverat, komplett utrustat kök i tidlöst vitt samt ett helkaklat badrum. Den genomgående planlösningen låter ljuset flöda genom hemmet och bidrar till en luftig helhet med gott om karaktär. Vardagsrummet är generöst tilltaget med plats för både en inbjudande soffhörna och matmöblemang. Det fina burspråket ger en naturlig plats för matbordet där måltiderna får en extra fin inramning av ljuset och den fria vyn. Från vardagsrummet nås balkongen i österläge, med utsikt mot S:t Johanneskyrkan och Triangeln - en härlig plats att börja dagen med morgonsolen som sällskap. De två sovrummen vetter mot den lugna gården och den inbyggda förvaringen hjälper till att ta tillvara på ytorna och bidrar till ett hem där funktion och karaktär går hand i hand. Dessutom går hissen från trapphuset hela vägen ner till källaren och upp till vinden vilket gör det smidigt att nyttja bostadens båda förråd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Franzén

072-189 14 74
therese.franzen@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Rådmansgatan 23D, 211 46 Malmö
STORLEK:	75 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 949 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, fiberoptiskt bredband och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 15 kr/månad för administrativ elavgift. Föreningen har ett gemensamt elavtal. Medlemmen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 327 kr/år (el: 3 327 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	73
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,1361 %, andel av årsavgift 1,1361 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 819 039 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 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Pildammen i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Jan Thulin, Solveig Thulin
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse























RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Inbyggda garderober och säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan arbetsbänk i trä. Integrerad kyl/frys, keramisk häll, inbyggd ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin.

VARDAGSRUM
Parkettgolv i original och vita väggar. Burspråk och utgång till balkong i öster.

SOVRUM
Parkettgolv i original och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv i original och vita väggar.

BADRUM
Mörkgrå klinker och vitt kakel. WC, handfat med kommod, spegelskåp och takdusch med infällbara duschdörrar.

RENOVERINGAR
Nuvarande ägare har installerat vikdörrar i duschen, renoverat innerdörrar och installerat ny spisfläkt.
Föregående ägare renoverade badrummet, nytt kök, slipade parkettgolven i vardagsrummet och i sovrummen samt målade samtliga väggar.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett vinds- och ett källarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att hyllor och skåp i förråd ingår i köpet. Löst spegelskåp i inbyggd garderob i hallen, kryddhylla i köket, ihopfälld stol på vägg i hallen och lösa garderober i det lilla sovrummet ingår ej i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Pildammen i Malmö
BYGGÅR:	1944
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	111
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-04
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Pildammen i Malmö köpte huset i samband med byggnationen 1944 (äger marken sedan november 2021). Föreningens lokal upplåtes med bostadsrätt. Till föreningen hör Rådmansgatan 23 A-F och Smedjegatan 21 A-C. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om ca 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. 1/1 har föreningen beslutat att höja avgiften med 4 %. I föreningen finns 3 gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med vardera 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel och 1 strykbräda. Det finns även ett torkrum på Rådmansgatan 23 C samt ett mangelrum med stenmangel på Smedjegatan 21 C. I föreningen finns en gemensamhetslokal som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/tillfälle för t.ex. fester eller övernattningar. Det finns även en bastu som kan nyttjas kostnadsfritt, ett hobbyrum och pingisrum. I källaren finns cykelrum med möjlighet att ställa barnvagnar i. I föreningen finns en trevlig och grönskande innergård med utemöbler, grill samt gemensamhetsodling av grönsaker.
RENOVERINGAR:	1990 byttes balkongplattor. 1993-1994 byttes elstigare och samtliga vattenstammar. Samma år byttes även aggregaten till uppvärmningen. 2000 installerades nya tvättmaskiner. 2003 lades nytt tak, fönster målades och fasaden renoverades. 2008 renoverades bastu. 2009 upprättades en ny miljöstation för källsortering på gården. 2010 byggdes tvättstugor om med en helt ny maskinpark. Samma år byggdes även ett nytt föreningskontor, fönster målades och trapphusen fräschades upp. 2011 installerades nya, säkrare källardörrar mellan trapp- och källarutrymmen. Dessutom målades alla fönster utvändigt och

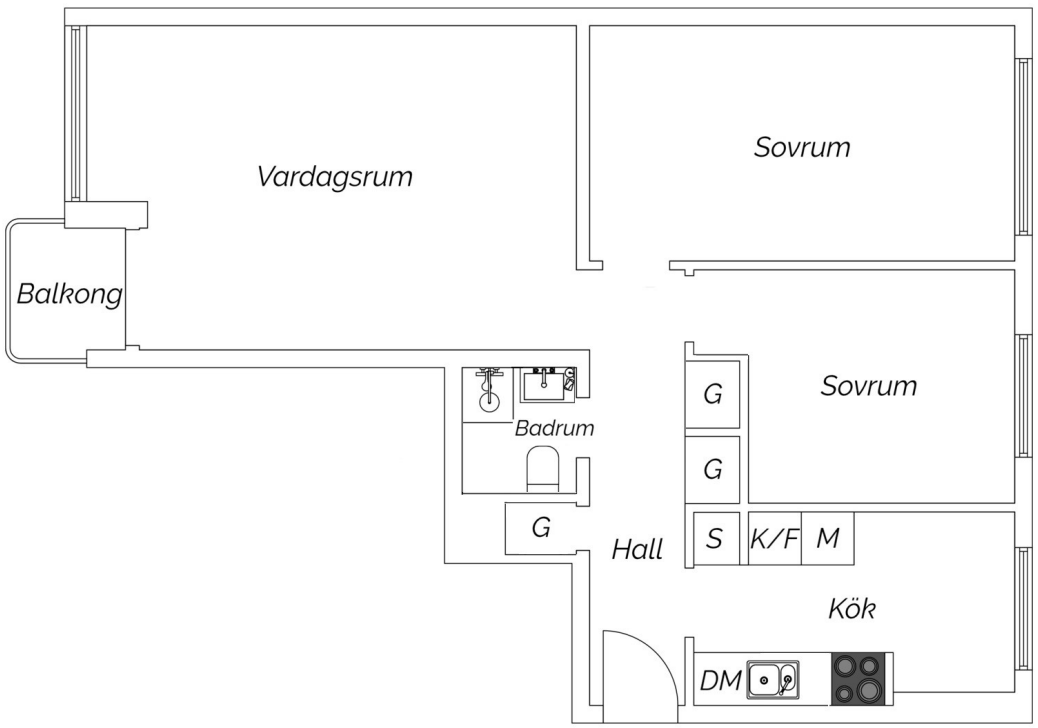
avloppsstammarna filmades.
2012 installerades nytt porttelefonsystem och nyckelsystem med taggar.
2013 gjordes en komplettering av grönytor med nya växter och träd.
2014 byttes alla fönster till moderna treglasfönster. Samma år uppdaterades undercentralen (värme och vatten) med ny reglercentral.
2015 renoverades gemensamhetslokalen och räckena i källarnedgångarna. Relining av avloppsstam på Smedjegatan 21 C genomfördes som ett prov på eventuella framtida åtgärder. Samma år utfördes underhåll av markytor kring fastigheten, OVK-besiktning, inventering av radiatorer/termostater och nedgångarna till källare renoverades.
2017 genomfördes en relining av 6 st avloppsstammar till köket på Rådmansgatan 23 D-F.
2018 infördes ett elektronisk låssystem på föreningens gårdsgrindar. Samma år murades skorstenarna.
2019 infördes gemensam el utefter faktisk förbrukning och besiktning av fastigheten gjordes.
2020 tvättades stenbeläggningen och soprummet på gården, nya utemöbler beställdes och åtgärdat skador samt målat källarnedgångarna.
2021 installerades 3 nya tvättmaskiner.
2022 utfördes OVK-besiktning och hiss byttes.
2023-2024 relinades avloppsstammarna.
2025 bytte föreningen hissar på Rådmansgatan 23 D-F och balkongerna besiktigades.
Ca 2027-2028 planerar föreningen underhålla hissarna på Smedjegatan 1 A-C och Rådmansgatan 23 A-C
Ca 2028-2029 planerar föreningen att underhålla trapphus.
I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING: I området råder boendeparkering. 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se