CITY

BALTZARSGATAN 14F





CITY

Ljus 2:a med balkong på lugnt gårdsläge mitt i City

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljust hörnläge
Balkong i sydostläge
Öppen & social planlösning
Uppfräschat kök

VÄLKOMMEN TILL BALTZARSGATAN 14F

I ett gårdshus på bästa cityläge väntar denna välplanerade tvårummare med en trivsam känsla och fina kvaliteter. Hörnläget, den öppna planlösningen och balkongen i sydostläge skapar tillsammans ett hem som känns både luftigt och ombonat. Takhöjden på ca 2,7 meter förstärker rymden medan fönster i två väderstreck ger ett fint ljusflöde från flera håll.
Planlösningen är genomtänkt med en öppen och social del där kök och vardagsrum möts med en köksö som delar av. Från vardagsrummet nås balkongen i sydostläge, där stora träd utanför bäddar in platsen i grönska och skapar en rofylld känsla. Sovrummet erbjuder en walk-in-closet som ger gott om förvaring, medan hallen kompletterar med ytterligare bra förvaringsmöjligheter.
Badrummet är utrustat med badkar och en praktisk tvättavdelning, vilket gör vardagen både smidig och bekväm.
Brf Concordia är en välskött förening med en parkliknande innergård, och med hissen når du även föreningens garage. Stadens puls, restauranger och service finns precis runt hörnet samtidigt som bostaden erbjuder ett lugnt och avskilt läge att landa i efter dagens slut.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Baltzarsgatan 14F, 211 36 Malmö
STORLEK:	64 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 552 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 49 kr/månad tillkommer för fiberoptiskt bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal och hushållselen debiteras månadsvis, med tre månaders eftersläpning, utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 644 kr/år (försäkring: 1 644 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (1 persons hushåll). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	722
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,38477 %, andel av årsavgift 0,62059 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	442 861 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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Concordia i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Pernilla Nilsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







RUMSBESKRIVNING

HALL
Grå klinker och ljusa väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

KÖK
Fiskbensparkett i vitlaserad ek och ljusa väggar. Köksinredning med grå luckor, ljusbeige kakel och bänkskiva i gråmelerad stenkomposit. Utrustat med integrerad kyl och frys i halvhöjd (2025), induktionshäll (Neff 2025), inbyggd ugn (Neff 2025), inbyggd mikrovågsugn (Neff 2025) och integrerad diskmaskin (Neff 2025). Köksö med extra arbetsyta och förvaring. Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns matplats för ca 4-6 personer.

VARDAGSRUM
Fiskbensparkett i vitlaserad ek och ljusa väggar. Utgång till balkong i sydostläge.

SOVRUM
Fiskbensparkett i vitlaserad ek och ljusa väggar. Stora fönster ända ned till golvet med utsikt mot balkongen och den mysiga innergården. Walk-in-closet med ingång från två håll med skjutdörrar och Elfa-inredning i grått.

BADRUM/TVÄTT
Mörk klinker och ljust kakel. Utrustat med badkar, vägghängd wc, handfat med underskåp, spegel, spegelskåp med belysning och handdukstork. Här finns även tvättmaskin och torktumlare i pelare, rostfri bänk med vask samt under- och överskåp.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2025: Renovering av kök med ny diskmaskin, spis, mikro, ugn, kyl och frys, bänkskiva, kakel, blandare och nymålade/sprutlackerade köksluckor.
2021: Ommålning av ytskikt, ny fiskbensparkett i ek, klinker på balkongen, ny Elfa-inredning i hall- och sovrumsgarderober samt nya skjutdörrar med spegelglas i hall.

















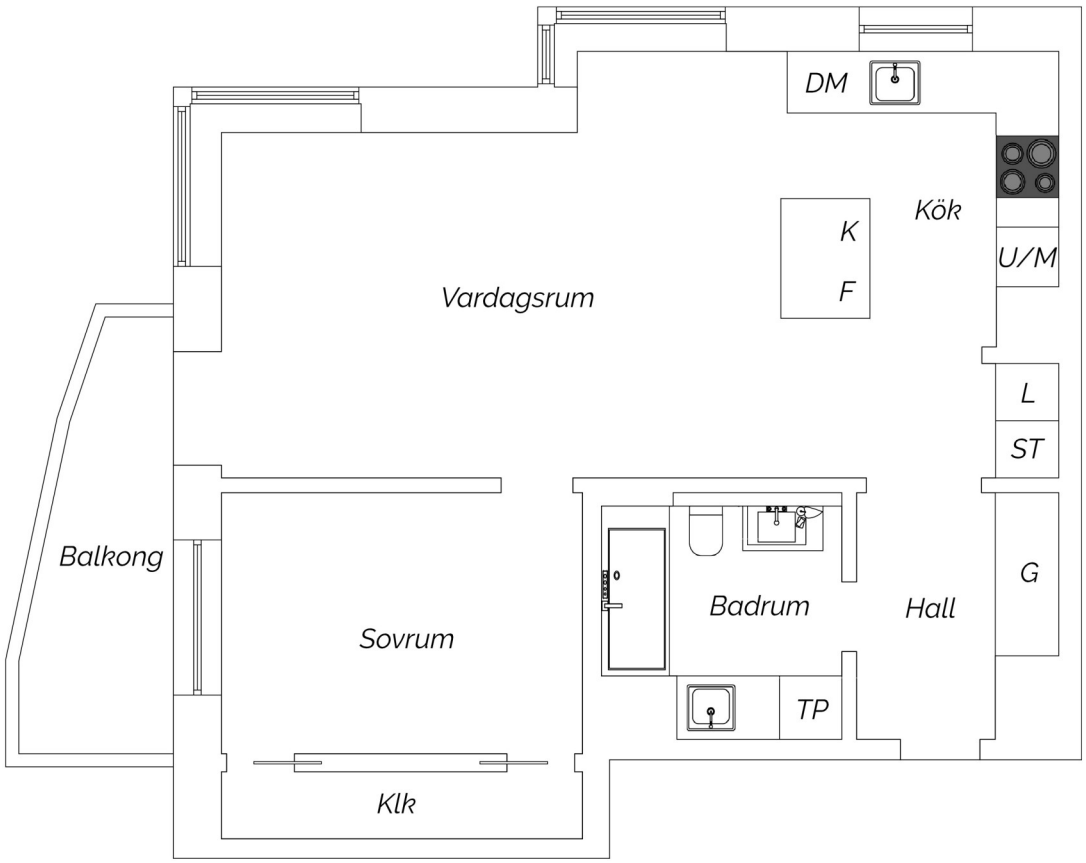


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Concordia i Malmö
BYGGÅR:	2006
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	129
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-23
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Concordia köpte fastigheten 2004. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Baltzarsgatan 14 A-F och Fabriksgatan 6-8. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 4% från 1 januari 2027. Tvättmöjligheter finns i samtliga lägenheter. I föreningen finns en gästlägenhet om 3 rok som medlemmarna har möjlighet att hyra till en kostnad om 500 kr/natt. Lägenheten är utrustad med sängplatser med täcken och kuddar för 6 personer, barnsäng, barnstol, kostnadsfritt internet samt TV. Cykelparkering finns i källaren. Föreningen har en fin och grönskande innergård som gör det svårt att tro att man är mitt i city, med tillgång till gemensamma utemöbler och grillar. Det finns även cykelparkering under tak på gården. Fastigheten är byggd enligt handikappanpassningsnormer.
RENOVERINGAR:	2011 målades balkongerna och allt trä på fasaden om. 2012 isolerades entréporten, klinkers lades om och fiberkabel drogs in i fastigheten. Samma år installerades även ny trädgårdsbelysning. 2013 genomförde föreningen statuskontroll i alla lägenheter. Detta görs med 3 års mellanrum. Då kontrolleras bland annat elinstallationer och våtutrymmen. 2014-2015 byttes merparten av balkongglasen ut. 2015 utfördes byte av garagelampor till LED-lampor och byte av taggsystem. 2016 utfördes en OVK-besiktning, spolning av avloppsstammar och en statuskontroll av el samt våtutrymmen i alla lägenheter. Dessutom uppdaterades kamerasystemet, brandlarm installerades i garaget och i anslutande källarutrymmen. 2018 utfördes en injustering av värmeanläggningen och 8

	laddstationer för elbilar installerades i garaget. 2019 utfördes en OVK-besiktning. 2020 slipades och lackades alla trädörrar till entrédörrarna och avloppsstammarna spolades. 2022 installerades ytterligare 24 laddstationer för elbilar i garaget och en OVK-besiktning utfördes. 2023 utfördes stamspolning. 2024 byttes elmätare i trapphusen. 2025 utfördes legionellasanering och ny sandlåda anlades på gården. Pågående i föreningen är en mindre fasadrenovering, arbetet beräknas slutföras i december 2026.
PARKERING:	I föreningen finns 101 garageplatser för bil, varav 33 är avsedda för elbilar, och 8 garageplatser för MC belägna i fastigheten. Platserna nås smidigt via hiss. Garageplats för bil går att hyra till en kostnad om 900 kr/månad, plats för elbil går att hyra till en kostnad om 1150 kr/månad + rörlig elförbrukning och garageplats för MC går att hyra till en kostnad om ca 150 kr/månad. Kösystem tillämpas, kontakta Riksbyggen för mer information.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 samt 1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband och telefonitjänster från InfraCom Group.
	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