

RÖRSJÖSTADEN

DÖBELNSGATAN 4



Enik Olsson



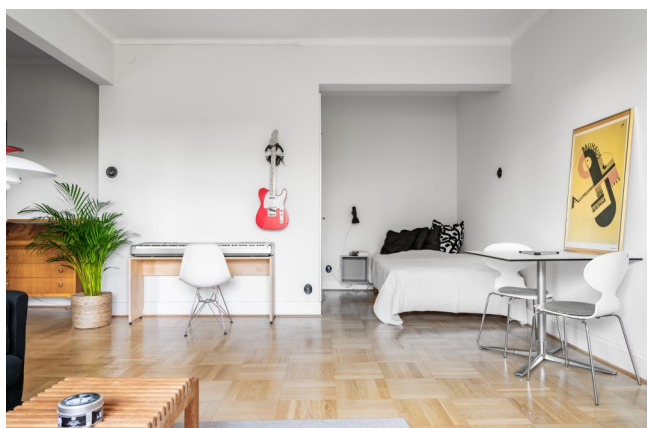
RÖRSJÖSTADEN

Ljus & högt belägen bostad med luftig planlösning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Anno 1935
Våning 4 av 6
Vacker utsikt
Stora fönsterpartier

VÄLKOMMEN TILL DÖBELNSGATAN 4

Fyra våningar upp välkomnas vi in till denna charmerande bostad i mjuka trivsamma toner med fantastisk utsikt över lummiga Rörslöparken. Här möts vi av klassiskt brädgolv och vacker parkett som löper genom bostaden. Köket går i en bevarad 1900-talsanda om inbyggt skafferi, överskåp till tak och en prydlig spröjsad glasdörr. Vidare leds vi in i ett luftigt vardagsrum som rymmer såväl soffgrupp, matplats och en avskild sovalkov med inbyggd garderob. Här bjuds vi även på en praktisk halva som går att inreda som en trevlig läshörna eller varför inte eget hemmakontor. Lägg därtill ett badrum med lyxen om badkar och vi lär här trivas! På föreningens skyddade innergård erbjuds flertal sittplatser, lekplats och en gemensam grill. Det gemytliga området präglas av grönskande promenadstråk och kanalen men även bekvämligheter som närhet till city och Entré med allt dess utbud. Runt knuten når vi även Värnhem där vi lättstamt tar oss vidare till Köpenhamn och omgivande skånska städer.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Nilsson

073-385 42 96
emma.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Döbelnsgatan 4, 21213 MALMÖ
STORLEK:	44 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 445 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Det tillkommer obligatoriska tillägg om ca 80 kr/månad för bredband och ca 25 kr/månad för bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 280 kr/år (försäkring: 2 280 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	433
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 0,26692 %
BOSTADENS INDIREKTA	381 467 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Malmgården
NUVARANDE ÄGARE:	Tommy Ljungdell
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

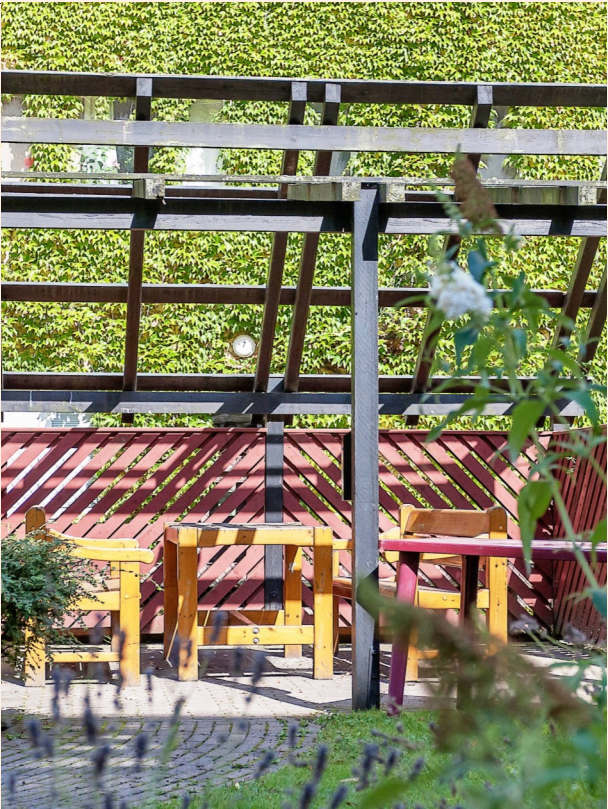












HALL

Grå kiselplattor och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Brädgolv i ek och ljusgrå väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan bänkskiva i trä. Köket är utrustat med induktionshäll (Electrolux), varmluftsugn (Menuett), fläkt (Electrolux), inbyggt skafferi och kyl/frys (Samsung). Infällda spotlights ovan bänk och fönsterbräda i sten. Dekorativt spröjsad glasdörr.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i ek och ljusa väggar. Plats för soffgrupp, matgrupp och sovalkov med förvaring i inbyggd garderob. Fönsterbräda i sten.

HALVAN

Parkettgolv och ljusa väggar.

BADRUM

Schackrutig klinker samt koboltgrön/turkost kakel i original och vita väggar. Badrummet är inrett med wc, handfat, spegelskåp, förvaringsskåp och inkaklat badkar.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2012 lades nytt golv i köket.

2012/2022 bredspacklades och målades samtliga väggar.

2021-2022 byttes kökskåpen samt förbereddes för diskmaskin.

2022 målades lister och dörrar.

ÖVRIGT

I köpet ingår hatthyllan.



FÖRENING:	Brf Malmgården
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	281
VARAV HYRESRÄTTER:	19
ANTAL LOKALER:	11
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-23
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	182 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Malmgården köpte fastigheten 2007. Lokalerna är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Drottninggatan 6 A-C, Döbelnsgatan 2-10, Kungsgatan 27 A-B, 29 och Ehrensvärdsgatan 1-9. 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 övernattningsslägenhet 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 fiberbroadband 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 hård".

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.

Föreningen planerar att måla om trapphusen, renovera undercentralerna, lägga om tak och renovera/byta fönster mot gata och gård. I dagsläget är inga vidare beslut tagna om när detta kommer ske.

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.

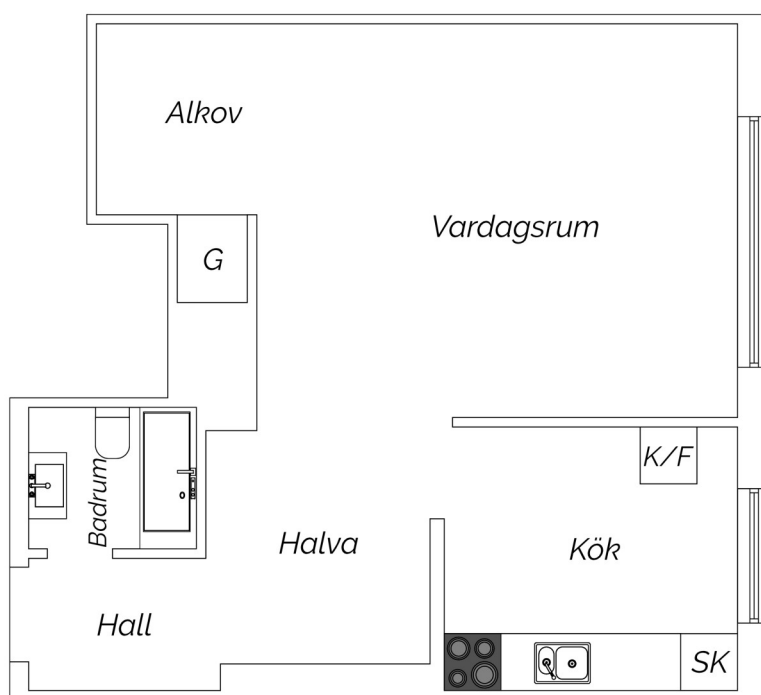
PARKERING:

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. 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.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Boka fri värdering få 500 kr hos Nordic Nest

På Erik Olsson arbetar vi efter en genomtänkt metod där alla steg är viktiga för att nå en lyckad försäljning. Vi har bland annat branschens främsta digitala marknadsföring och ett upparbetat spekulantregister samtidigt som vi är generösa med visningar. Vår styrka sitter i detaljerna, och det är där vi gör skillnad. Kontakta oss för en fri värdering senast den 30/11 2023 där vi berättar hur du kan höja värdet på din bostad inför en försäljning. Som tack får du ett värdebevis på 500 kr hos Nordic Nest.

Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

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 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 marknadsföreningen. 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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