

Ljus lägenhet med välbevarad charm!



BJURFORS

RÖRSJÖSTADEN

FREDMANSGATAN 3A

RÖRSJÖSTADEN
MALMÖ

Fredmansgatan 3A

Genomgående planlösning med trevliga detaljer och vacker innergård med närhet till citypulsen.

UTGÅNGSPRIS	3 295 000 kr
AVGIFT	4 618 kr/mån*
ANTAL RUM	2.5
BOAREA	73.67 kvm
BYGGÅR	1926
VÅNINGSPLAN	1
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad tillkommer avseende bredband samt en fast elavgift om 55 kr/månad. Förbrukning av hushållsel debiteras utifrån förbrukning.



ANSVARIG MÄKLARE

Fredrik har en lång karriär som säljare och chef bakom sig, och har bland annat studerat företagsekonomi. Han brinner för att göra varje kund helnöjd med sin bostadsaffär genom sitt stora engagemang för affärer och service, och han satsar på en hög tillgänglighet för att skapa långa kundrelationer. Eftersom Fredrik är uppvuxen och bosatt i centrala Malmö har han ett stort kontaktnät i området och mycket god lokalkännedom.

FREDRIK LECHE

Fastighetsmäklare
0739-20 66 52
fredrik.leche@bjurfors.se



Välkommen

På en lugn återvändsgata, nära Kungsgatans lummiga trädallé, ligger en stilfull bostad som representerar byggåret 1926 väl. Här har man lyckats genomföra en omfattande renovering med ett modernt uttryck samtidigt som originaldetaljerna blomstrar. Gammalt och nytt blir till en harmonisk helhet tack vare att man har varit trogen stilspråket. En väldigt ljus lägenhet med marmorbänkar, stuckaturer och tilltagen takhöjd är några av originaldetaljerna som påträffas. Lägenheten är genomgående och luftig med en fin planlösning där två generösa sällskapsrum vetter mot gatan medan kök och sovrum är placerade mot innergården.

Här bor du mitt i Rörsjöstadens prakt med ett promenadavstånd på 15 minuter in till Malmös innerstad. Alldeles runt hörnet finns ett flertal restauranger, matbutiker och kollektivtrafik.

Den stora innergården är sannerligen en oas och bjuder på mycket grönska, odlingslådor, uteplatser, stensatta gångar, platser för lek och umgänge. Tack vare lägenhetens placering på första våningen är det lätt att utnyttja den flitigt under varma sommardagar. Fånga solens strålar på en filt i gräset eller duka upp kvällsmiddag här, som om det vore din egen trädgård. Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Innanför en vacker ytterdörr med blyinfattat, frostat glas stiger du in i en möblerbar hall med generös takhöjd, parkettgolv och ljusa väggar. Direkt till höger finns en klädkammare för klädförvaring.

Kök

Till vänster om entrén nås köket som är mysigt och tidstypiskt med ett stort spröjsat fönsterparti mot gården. Köksinredningen går i lantlig stil med ljusa profilerade luckor, laminat-träbänkskiva och vitkaklad vägg ovanför arbetsytorna samt bra förvaring i originalskaferi. Väggarna i övrigt är ljust gröna tillsammans med parkettgolv. I köket ryms ett litet köksbord för två. Köket är utrustat med ugn, spis, fläkt, vask, kyl/frys samt diskmaskin.

Sovrum

Sovrummet är svalt, luftigt och vackert med stora fönsterpartier mot gården samt vacker takrosette. Väggar i ljust grön färg tillsammans med ljust parkettgolv. Här finns plats för stor säng samt förvaring i platsbyggda garderober.

Matsal och vardagsrum

Till höger om hallen nås matsalen som ligger i öppen planlösning med vardagsrummet. På golvet ligger det parkettgolv och väggarna är ljus gråa. Här ryms ett stort matbord för flera middagsgäster. Mellan matsal och vardagsrum finns en vacker detalj; en fönsternisch med infälld hylla nedtill i väggen. Båda

rummen vetter mot gatan och har stora fönsterpartier som ger ett vackert ljusinsläpp.

Badrum

Rakt fram i hallen ligger badrummet som har grått klinker på golvet och vitkaklade väggar. Här finns dusch, tvättställ med badrumsskåp och wc samt ett högsåp.













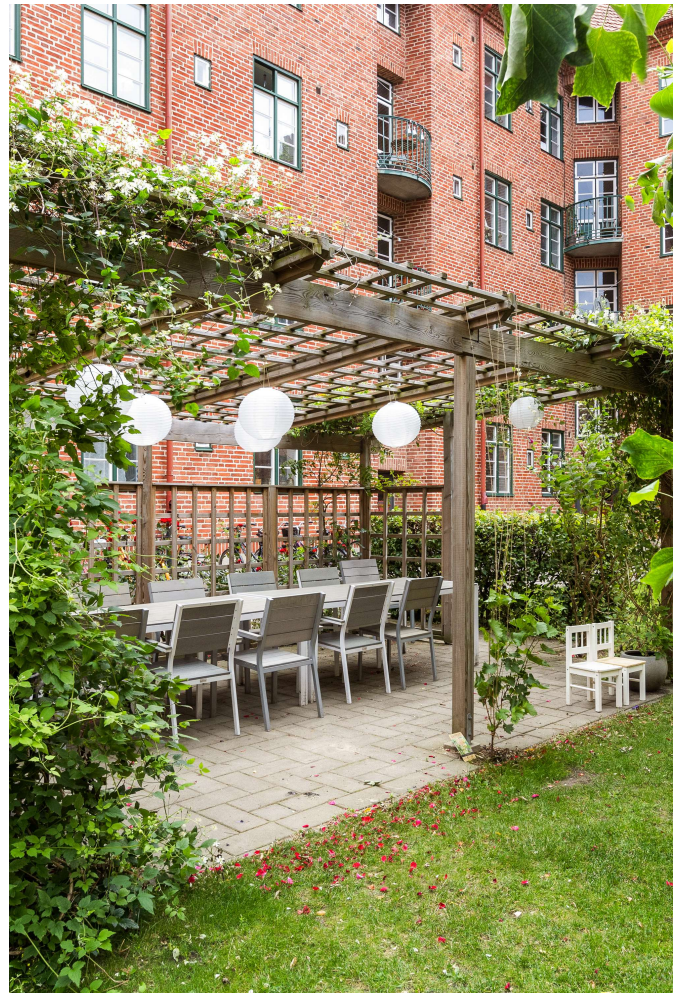




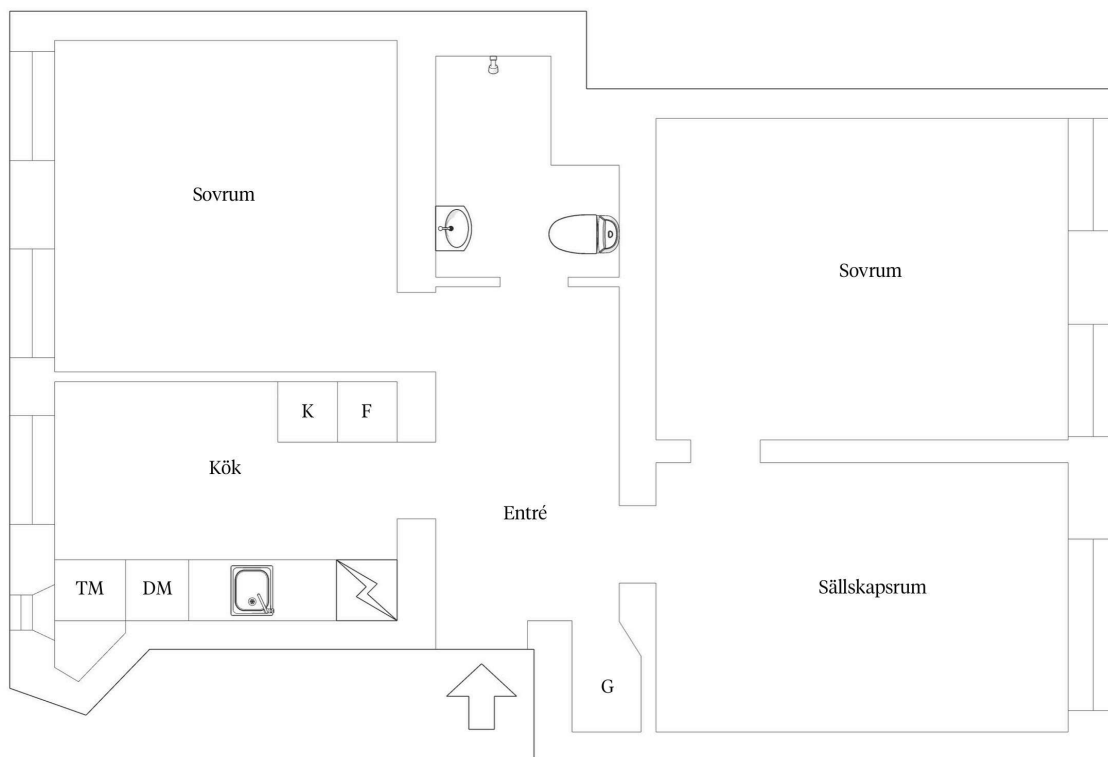




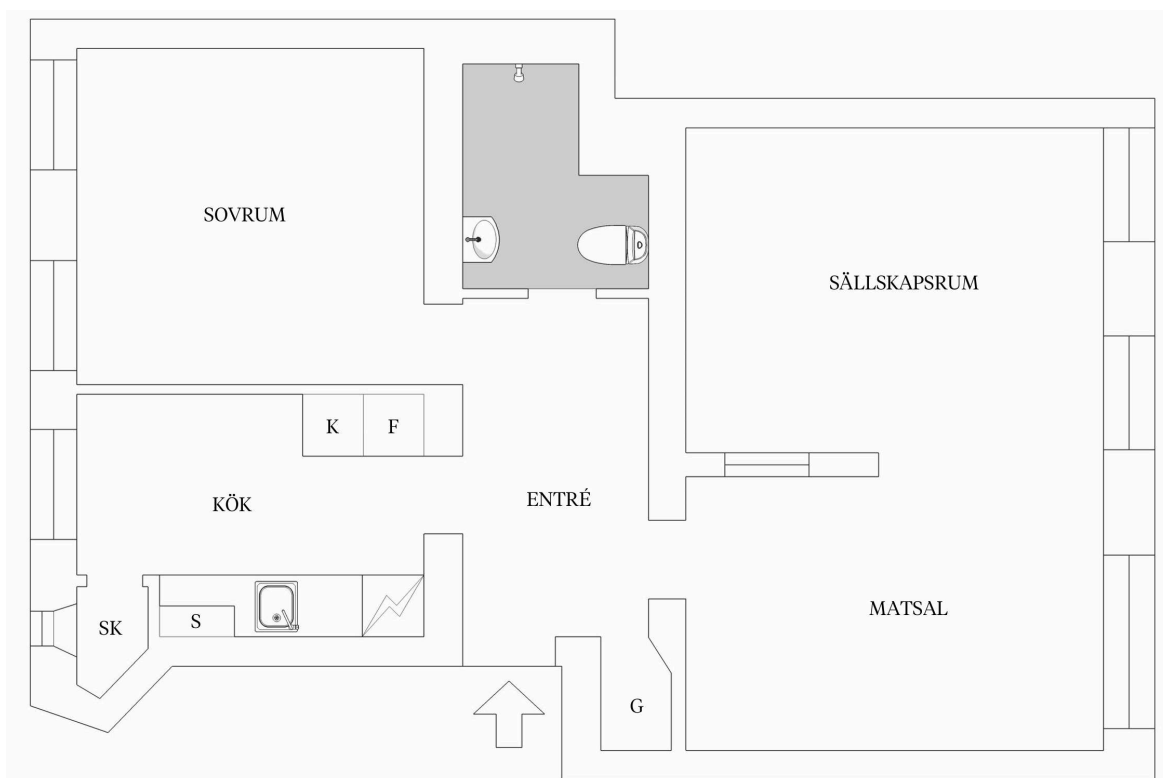
Nyrenoverad fasad och fönster







ALTERNATIV PLANLÖSNING



Fakta om bostaden

Fredmansgatan 3A, MALMÖ
Utgångspris: 3 295 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 87 + 89 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

ADRESS

Fredmansgatan 3A, 212 13 MALMÖ

VÅNING

1 av 4.

ANTAL RUM

2.5 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

73.67 kvm.

Areakälla: Area enligt uppmätning
SS21054:2009

Boarea enligt mäklARBILD 64,1 och 2:a
enligt mäklARBILD

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.
Den köpare som anser arean vara av
betydelse för köpet bör därför vidta en
uppmätning.

EKONOMI

Avgift 4 618 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-

TV. Ett obligatoriskt tillägg om 80
kr/månad tillkommer avseende bredband
samt en fast elavgift om 55 kr/månad.
Förbrukning av hushållsel debiteras
utifrån förbrukning.

Andel av årsavgift: 0.99104%

Andel i föreningen: 0.99104%

Överlåtelseavgift: 2 006 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 860 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 149 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

137 585 kr.

Bostadsrättens indirekta
nettoskuldsättning baseras på
föreningens skulder/lån minus
föreningens räntebärande tillgångar och
likvida medel. Beräkningen är gjord och
baseras enbart på den senaste
tillgängliga årsredovisningen. För mer
information kontakta ansvarig
fastighetsmäklare.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Hela innergården är gemensam och där
finns många olika sittgrupper bl.a. finns
en pergola som är trevlig att sitta under.
Gemensam grill finns.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ulrika, org.nr. 746000-2228

Brf Ulrika är en äkta förening som har
funnits sedan husen byggdes 1926.
Föreningen består av 110 lägenheter
upplåtna med bostadsrätt samt en lokal
upplåten med hyresrätt.
Adresserna är Exercisgatan 30-32,
Fredmansgatan 1-3, Bellmansgatan 1-3
och Föreningsgatan 69-71.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 110

Antal lokaler: 1

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter
inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Delat ägande
accepteras i föreningen, tex en förälder
och ett barn kan dela på ägandet. Det
finns inga krav på ägarandelar.

FÖRSÄKRINGAR

I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. De boende behöver alltså endast teckna hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av SBC.

Avgifterna höjdes med 10% från och med 2024-01-01

Föreningen kommer att höja räntan årligen framöver, mellan 5-10 %. Orsaken är framtida underhåll, avskrivningar samt höjda räntekostnader både för befintliga lån och nya som löpande tas upp med anledning av fönster renoveringen (Kontrollerat 2024-05-02).

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

1995 Vattenstammar utbyte.

1997 Elstambyte.

2002-2003 Trapphus.

2004-2005 Renovering av samtliga fönster, omläggning tak.

2005 Översyn trädgård.

2006 Renovering tvättstugor.

2010 Avloppsstammar relining.

2012-2013 Renovering samtliga fasader och balkonger. I samband utfördes ommålning av fönster.

2014 Porttelefon, tvättstugor.

2015 Målning dörrar och portar (insida).

2017 Gårdsrenovering. Totalrenovering av innergård, inklusive dränering mot gårdssidan.

2017 Bytt värmeväxlare.

2018 Plattsättning på innergården

2022 Byte av tvättmaskiner och torktumlare i vindtvättstugor

Pågående renoveringar: (2024-05-02).

2024 - Fönsterrenovering

Just nu renoveras bågarna på gårdssidan av Föreningsgatan, Exercisgatan är helt klar.

Föreningen vet inte vilket datum som gatusidan på Bellmans- och Fredmansgatan ska påbörjas, men det blir tidig sommar sannolikt.

Föreningen följer en underhållsplan.

BYGGNAD

Byggår: 1926

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Det finns 3 motorcykel platser på innergården där man kan ställa sig i kö,

kostnad 200 kr/mån, för tillfälligt ingen kö (kontrollerat 2024-05-02). För bil gäller boendeparkering via Malmö Stad. Det finns 3 motorcykel platser på innergården där man kan ställa sig i kö, kostnad 200 kr/mån, för tillfälligt ingen kö (kontrollerat 2024-05-02). För bil gäller boendeparkering via Malmö Stad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns tre gemensamma tvättstugor i föreningen, en i källaren och två på vinden.

Föreningen har en hobbylokal som kan användas för enklare hantverksarbeten samt ett återbruksrum där man kan fynda vad andra medlemmar har lämnat ifrån sig.

Föreningen har även cykel- och mc-parkering, miljöhus för källsortering samt barnvagnsförråd.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV (grundutbud) från Tele2 ingår i månadsavgiften.

Bredband (100/100 mbit/s) levereras via Ownit och debiteras obligatoriskt tillsammans med månadsavgiften med ett tillägg på 80 kr/månad.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Önskar ni få kontakt med någon i styrelsen går det bra att maila till styrelsen@brfulrika.se.

Föreningens trivselgrupp anordnar en grillfest på sensommaren och någon gång då och då anordnas en Husfest där man minglar runt i varandras lägenheter. Innan jul brukar man träffas och dricka glögg på gården.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<https://varbrf.sbc.se/ulrika>

NUVARANDE ÄGARE

Stina Andersdotter, Diego Artigas
Peraltas

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



SEB

seb.se/bjurfors

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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. 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.

När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningsarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningsarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminenta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

malmo@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors