

Objektsbeskrivning

Triangeln - Spångatan 16A



Det är en disig morgon i kvarteret Örnen alldeles vid Triangeln, det centrala läget är praktiskt och lugnt, de större vägarna håller sig på avstånd. Det putsade huset på Spångatan 16 A har pampiga kolonner kring porten och över oss ser vi de svängda balkongerna. På tredje våningen väntar dryga 76 genomgående kvadrat med stora fönsterpartier ut mot gatan och sovrum in mot innergården. Välkommen till en modern cityvåning i trevliga miljöer!

Pris	2 495 000 kr
Månadsavgift	5 777 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	76,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2
Boarea	76,5 m ²
Areakälla	föreningens information
ENTRÉ	Genomgående parkettgolv och ljusa släta väggar. Hatthylla med krokar för avhängning.
BADRUM	Helkaklat badrum i mörk färg totalrenoverades 2010. Utrustning: WC, Handfat i kommod, spegelskåp med belysning, inkaklat badkar med dusch, badrumsskåp. Litet fönster ut mot gård.
HALVA	Genomgående parkettgolv och ljusa släta väggar samt en mörk fondvägg. Öppning med glasblocksväggar mot sällskapsyta och kök. Förvaringsmöjlighet i generös klädkammare.
SOVRUM	Genomgående parkettgolv och ljusa släta väggar. Plats för dubbelsängen. Förvaring i garderobsvägg. Naturligt ljusinsläpp från fönster ut mot gården.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående parkettgolv och ljusa släta väggar med fondvägg i ljust mönster. Generöst rum med öppen planlösning mot matplats och kök. Naturligt ljusinsläpp från flera fönster samt dubbla balkongdörrar ut mot lägenhetens balkong i söderläge.
KÖK	Mörkt klinkergolv med kaklade väggar i ljus färg. Modern köksinredning

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Det är en disig morgon i kvarteret Örnen alldeles vid Triangeln, det centrala läget är praktiskt och lugnt, de större vägarna håller sig på avstånd. Det putsade huset på Spångatan 16 A har pampiga kolonner kring porten och över oss ser vi de svängda balkongerna. På tredje våningen väntar dryga 76 genomgående kvadrat med stora fönsterpartier ut mot gatan och sovrum in mot innergården. Ett generöst sällskapsrum har matplats i förlängning och ett svart kök i vinkel. Balkongdörrarna står öppna och utanför finns fin sittplats och härliga solchanser. Den öppna planlösningen är välkomnande och här är lätt att få till den hemtrevliga känslan. På innergården är det härlig aktivitet, här finns sittplatser och lekplats samt fina planteringar, helt omringad av fastigheter. Välkommen till en modern cityvåning i trevliga miljöer!
Adress	Spångatan 16A, 21144 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	84
Lägenhetsnummer adressregister	1205
Våning	3 av 4
Balkong/uteplats	Balkong finns. Söderläge

EKONOMI

AS01091

Sida 2 av 7

Månadsavgift	5 777 kr. inkl värme, vatten, bredband, TV (grundutbud) och bostadsrättstillägg.
Andel i förening	0,54983 %
Andel av årsavgift	0,53989 %
Bostadsrättens indirekta nettoskulsättning	547 150 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Örenen (org.nr 716407-0406)
Hemsida	www.ornen.nu
Adress	Föreningsgatan 16, 21144 Malmö
Allmänt om föreningen	Brf Örenen bildades 1981 och består av 167 lägenheter samt 1 lokal på adresserna Föreningsgatan (16, 18, 20), Norra Skolgatan (1, 3, 5, 7, 9), Spångatan (12, 14, 16, 18) samt Mjölnearegatan (4, 6, 8). Föreningen äger marken. Nabo sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget.
(Kontrollerat med styrelsen 2024-09-20)

RENNOVERVERINGAR / UNDERHÅLL

2024 - Byte av de sista 5 hissarna (etapp 3 av 3).
2023 - Byte av 5st hissar (etapp 2 av 3), OVK-kontroll, nya torktumlare i vissa tvättstugor.
2022 - Byte av 5st hissar (etapp 1 av 3) samt nya fasta utemöbler och gemensam grill på stora gården
2021 - Trapphus målades om.
2020 - Bytt ut maskiner i tvättstugor.
2019 - Installation av nya porttelefoner.
2019 - Uppfräschning av lekplatserna.
2018 - Målningsarbete för balkonger mot Föreningsgatan samt väggar på innergård.
2018 - Modernisering av fjärrvärmecentralen.
2016 - OVK.
2016 - Den sista av de 3 målningsetapperna, samt grunder.
2014 - Målningsarbete av plåttaken.
2013 - Ombyggnation av tornhuset på gården till lägenheter.
2012 - Nya lekmiljöer.
2012 - Renovering av övernattningslägenhet.
2011 - Ny grind mot Spångatan samt nya fönster i tvättstuga.
2011 - Målning av två trapphus.
2010 - Delar av fasad renoverades, delar av fönsterbleck byttes samt rensning av imkanaler.
2009 - Brandskyddsarbete, ombyggnad ventilationsrum.

2008 - Takreovering.

KOMMANDE RENNOVERINGAR / UNDERHÅLL

(Föreningen följer en underhållsplan).

Föreningen har innan diskuterat att eventuellt i framtiden starta ett solenergiprojekt med solceller på taken. Det finns inga planer på det i närtid, men utesluts inte i framtiden.

Föreningsinformationen är inhämtad från senaste årsredovisning, föreningens hemsida samt kontakt med styrelsen 2024-09-19. Avvikelser kan förekomma och köpare uppmanas att själva kontrollera informationen med föreningens styrelse.

För mer information gå in på föreningens hemsida www.ornen.nu eller kontakta dem på brfornenmalmo@gmail.com

Senaste årsredovisning kan laddas ner från annonsen på vår hemsida www.bo-laget.se

Adresser i föreningen

- Föreningsgatan 16, 211 44 MALMÖ
- Föreningsgatan 18, 211 44 MALMÖ
- Föreningsgatan 20, 211 52 MALMÖ
- Norra Skolgatan 1, 211 52 MALMÖ
- Norra Skolgatan 3, 211 52 MALMÖ
- Norra Skolgatan 5, 211 52 MALMÖ
- Norra Skolgatan 7, 211 52 MALMÖ
- Norra Skolgatan 9, 211 52 MALMÖ
- Spångatan 12, 211 44 MALMÖ
- Spångatan 14, 211 44 MALMÖ
- Spångatan 16, 211 44 MALMÖ
- Spångatan 18, 211 44 MALMÖ
- Mjölånaregatan 4, 211 44 MALMÖ
- Mjölånaregatan 6, 211 44 MALMÖ
- Mjölånaregatan 8, 211 44 MALMÖ

Fastighetsbeteckning

Örnen 15

Antal lägenheter

167 st

Antal lokaler

1 st

Gårdsplats

Innergårdarna är lite av en oas mitt i stan med bänkar, lekplats, planteringar samt pingisbord. Föreningen har en fin gemenskap och gårdarna är mycket populära bland barn. En årlig gemensam grillning anordnas på stora gården och ibland en loppis på mellangården.

Parkering

I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

Tv & bredband

Bredband via Telenor (250/100 Mbit/s) samt kabel-TV via Tele2 (basutbud) ingår i månadsavgiften.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 11st tvättstugor vardera utrustad med 2st tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel.
Här finns även tre cykel-/barnvagnsutrymmen i källaren, ett miljörum samt pingisbord både ute och inne.
Utöver detta har föreningen även en övernattningslägenhet på två rum utrustad med fyra sängar, TV, Toalett, dusch samt pentry med kylskåp. (ca 300 kr/natt. Max 3 nätter i

följd).

Ekonomi	I senaste årsredovisningen (2023) står att föreningens skulder till kreditinstitut beräknas vara oförändrade om 5 år. Enligt styrelsen valde föreningen att pausa sina amorteringar under en tid då kapital använts för stora renoveringar av hissar. Formuleringen i årsredovisningen baserades på ett dåvarande osäkert framtidsläge men som i dagsläget ser bättre ut enligt styrelsen. Föreningen planerar att påbörja amortering igen inom kort, det sker nödvändigtvis inte nästa år men planen är att så snart som möjligt återgå till en normal amorteringstakt.
Information om månadsavgift	Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget. (Kontrollerat med styrelsen 2024-09-20)
Försäkring	Bostadsrättstillägg ingår i föreningsavgiften.
Överlåtelseavgift	1 433 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	573 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Föreningen tillåter delat ägande för makar, registrerade partners samt sambo (se föreningens stadgar 5-6 §).
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Enligt beslut av föreningsstämman ska säljaren se till att lägenheten bli synad senast på nye ägarens tillträdesdag. Tid för tillsyn bokas före föreningens hantering av medlemskapet. Tillsynen kostar 500 kr och betalas kontant till tillsynsmannen mot kvitto.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1988
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Hiss	Hiss finns.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

AS01091

Sida 5 av 7

Källarförråd finns.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2019-07-29

Energiprestanda primärenergital 153 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	366	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	166	Underhåll	
Övrigt				
			Summa månadskostnad	532

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Triangeln är ett av Malmös mest lättillgängliga kvarter med sin stora hållplats för kollektivtrafik. Utöver att husera en av Citytunnelns största stationer har flera region- och stadsbussar hållplats här. Området rymmer förutom flera bostadshus, både äldre fastigheter från början av 1900-talet och funkisfastigheter från mitten av samma århundrade. Här ligger också ett av stadens största shoppingcenter – Triangelns köpcentrum. I området återfinns all tänkbar dagligservice. Ett stenkast bort ligger Malmös största park Pildammsparken samt Gamla Idrottsplatsen som än i dag står värdplats för flertalet stora sportevenemang året runt. Triangelområdet har flera uppskattade restauranger och caféer. Bageri Leve ligger precis runt hörnet, liksom café Nostra & Ciao. Från Triangelstationen når du Kastrop på 18 minuter. Vid Triangeln bor du centralt och bekvämt med närhet till både grönska och cityliv.

ÖVRIGT

Säljarna upplyser om att det inte finns några kända fel eller brister

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Alexander Szüts

Reg fastighetsmäklare

0735-70 90 20

alexander@bo-laget.se

Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.