

Objektsbeskrivning Spånehusvägen 49A



Det är ett speciellt lugn och en riktig hemmakänsla över kvarteren på S:t Knut, här dröjer man sig gärna kvar. Gatorna kantas av låga pastellfärgade hus med ljuvliga små trädgårdar, kring torget samsas härliga caféer och småbutiker. På Spånehusgatan 49 A högst upp i huset bjuder vi in till en fin hörnvåning med två balkonger och ett genomgående läge som ger ljus från tre väderstreck. 30-tals charmen är tydlig, här andas funkis från golv till tak i vida fönsterpartier, originalkök och en alldeles speciell volym. Varmt välkomna att uppleva atmosfären i kvarteret.

Pris	3 695 000 kr
Månadsavgift	7 178 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	4
Boarea	85 m ²

INTERIÖR

AS01214

Sida 1 av 20

Antal rum	4
Boarea	85 m ²
Areakälla	säljarens information Enligt föreningens register står boarea angivet på följande sätt: lgh 25: 41,5 m ² / lgh 26: 40 m ² .
HALL	Från huvudentrén nås hallen med parkettgolv samt ljusa väggar och tak. Lägenheten var innan två lägenheter som slagits ihop och därav finns två in/utgångar, den andra finner man i sällskapsrummet.
SOVRUM	Genom skjutdörr nås första sovrummet med parkettgolv och väggar i somber rosa samt takrosett.
SOVRUM	Parkettgolv med ljusa väggar och tak med takrosett. Förvaringsmöjlighet i garderober samt även utgång till en av lägenhetens balkonger belägen i nordost.
RUM/TVÄTT	Brädgolv med ljusa väggar och tak. Rymlig garderob med skjutdörrar där även en kombi-tvättmaskin (ny) med automatisk vattenfelsbrytare finns.
SÄLLSKAPSRUM	Parkettgolv med ljusa väggar och tak. Gott om utrymme för sällskapsmöblerna. Öppen planlösning mot matplatsen samt naturligt ljusinsläpp från flera fönster. Bakom draperi döljs såväl generös platsbyggd garderob som en extra ut-/ingång.
MATPLATS	Parkettgolv med ljusa väggar och tak med takrosetter. Naturligt ljusinsläpp från både fönster samt balkong i nordost.
KÖK	Dubbla skjutdörrar öppnar upp mot köket med brädgolv och ljusa väggar. Ljus originalinredning med väggskåp upp till taket. Stänkskydd i vitt kakel med rostfri bänkskiva. Utrustning: ugn, gasspis, fläkt, kyl/frys samt diskmaskin (ny).
BADRUM	Golv i mörkgrå klinker och väggar i vitt kakel. Utrustning: handfat, WC, dusch och badrumsskåp.
ÖVRIGT	2021 renoverades ytskikten, ny dörröppning samt garderob byggdes till och planlösningen ändrades. Bostaden är registrerad i föreningens register som två separata lägenheter men nyttjas idag som en. Kontakta ansvarig mäklare för mer information.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Det är ett speciellt lugn och en riktig hemmakänsla över kvarteren på S:t Knut, här dröjer man sig gärna kvar. Gatorna kantas av låga pastellfärgade hus med ljuvliga små trädgårdar, kring torget samsas härliga caféer och småbutiker. På Spånehusgatan 49 A högst upp i huset bjuder vi in till en fin hörnvåning med två balkonger och ett genomgående läge som ger ljus från tre väderstreck. 30-tals charmen är tydlig, här andas funkis från golv till tak i vida fönsterpartier, originalkök och en alldeles speciell volym. Sällskapsrum och kök anknyter till varandra på ett öppet vis, skjutdörrar kan dela av. Härifrån nås våningens ena balkong, den andra från det större sovrummet. De tre sovrummen ligger samlat och har fin förvaring. Här bor ni mellan S:t Knut och det livliga
--------------------	---

Folkets park med bekvämt promenadavstånd in till city. Varmt välkomna att uppleva atmosfären i kvarteret.

Adress	Spånehusvägen 49A, 21158 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	25+26
Lägenhetsnummer adressregister	1201
Allmänt om lägenheten	Bostaden är registrerad som två bostadsrätter (lgh 25 och lgh 26) men har byggts ihop till en men kan återställa om så önskas. Därav har bostaden två lägenhetsnummer, två avgifter, andelstal osv.
Våning	3 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns. 2st balkonger.
Övrigt	Bostaden är registrerad i föreningens register som två separata lägenheter men nyttjas idag som en. Kontakta ansvarig mäklare för mer information.

EKONOMI

Månadsavgift	7 178 kr. Värme, vatten, kabel-TV, bredband, IP-telefoni (exkl. samtal) samt bostadsrättstillägg. Den angivna månadsavgiften representerar summan av båda bostadsrätters månadsavgift. Avgift för lgh 25: 3 589 kr/månad. Avgift för lgh 26: 3 589 kr/månad.
Andel i förening	4,8722 %
Andel av årsavgift	4,8722 %
Kommentar till andelstal	Det angivna andelstalet representerar summan av båda bostadsrätters andelstal. Andelstal (lgh 25): 2,4361 % Andelstal (lgh 26): 2,4361 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	268 492 kr. Bostadsrättens Indirekta nettoskuldsättningen som angivits representerar summan av båda bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning. Indirekta nettoskuldsättning (lgh 25): 134 246 kr. Indirekta nettoskuldsättning (lgh 26): 134 246 kr.
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	HSB Brf Rodret i Malmö (org.nr 746000-5668)
Hemsida	https://www.hsb.se/malmo/brf/rodret/

AS01214

Sida 3 av 20

Adress Spånehusvägen 49A, 21158 MALMÖ

Allmänt om föreningen HSB Brf Rodret i Malmö omfattar fastigheten Rodret 2 vilken innehåller 22 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 st lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningens byggnader färdigställdes 1939. Förvaltningen sköts av HSB.

Föreningen har ett gemensamt elavtal där varje hushåll debiteras enligt individuell förbrukning.

Föreningen planerar att höja avgiften med 2% from 2025-04-01.

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas.

HSB tar ut en andelsavgift som är en engångskostnad om ca 500 kr/person för att bli medlem. Andelsavgiften återbetalas om du någon gång lämnar HSB. Utöver andelsavgifter tar HSB även ut en årsavgift om ca 300 kr/hushåll.

Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo.

UTFÖRDA RENOVERINGAR/UNDERHÅLL

1987 - Byttes uppvärmningssystem.

1990 - Målning av trapphus. Samma år byttes samtliga vattenstammar i kök och badrum.

1994 - byttes samtliga fönster.

2002 - renoverades samtliga balkonger.

2005 - Renoverades fasadens sockel.

2005 - Renovering av tvättstuga. Byte av samtliga tvättmaskiner, luftavfuktare installerades, tvättstugan målades.

2007 - Taket lades om.

2009 - Relining av avloppsstammar i kök och badrum.

2009 - Byte av radiatorer och ny värmecentral.

2010 - Ommålning av trapphus.

2011 - Omfogning av fasad.

2013 - Nytt soprum på gården och separat förvaring av cyklar och barnvagnar.

2014 - Besiktning av elen i föreningens byggnader.

2016 renoverades elstammarna i fastigheten.

2018 genomfördes en OVK-besiktning.

2020 utfördes mindre underhåll på fasad, ytterdörrar och träräcken.

2021 renoverades och målades balkonggolven.

2022 utfördes renovering av innergården.

2023 Brandvarnare i källare uppdaterades.

2024 OVK-besiktning, renovering av lokal inför uthyrning till ny hyresgäst.

PLANERADE RENOVERINGAR/UNDERHÅLL

Föreningen har diskuterat omfogning av tegelfasaderna 2026, inga vidare beslut är tagna i dagsläget.

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

Årsredovisning och stadgar finns att ladda ner på www.bo-laget.se.

Adresser i föreningen

- Spånehusvägen 49 A-C, 211 58 MALMÖ
- Falsterbogatan 1, 211 58 MALMÖ

- Ronnebygatan 4, 211 58 MALMÖ

Fastighetsbeteckning	Rodret 2
Antal lägenheter	22 st
Antal lokaler	4 st
Gårdsplats	Föreningen har en fin och lummig gård med odlingsmöjligheter samt tillgång till gemensamma utemöbler och grill.
Parkering	I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se .
Tv & bredband	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2 där grundutbudet ingår i föreningsavgiften.
Gemensamma utrymmen	I föreningen finns en tvättstuga belägen i källaren som är utrustad med 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkrum. Cykelrum och barnvagnsparkering finns på gården samt i källaren.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg för alla hushåll i föreningen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt.
Överlåtelseavgift	1 470 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	588 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Övrigt	Föreningen anordnar gemensam vårstädning med frivilligt deltagande.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1939
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag, FTX (till/frånluft med värmeåtervinning).
Hiss	Hiss saknas.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

3st källarförråd disponeras av bostadsrättsinnehavaren.

ENERGIDEKLARATION

AS01214

Sida 5 av 20

Status Utförd 2018-08-23

Energiprestanda primärenergital 149 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	338	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring		Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	338

Kommentar Föreningen har ett gemensamt elavtal, medlemmar debiteras utefter faktisk förbrukning. Det tillkommer även kostnad för gas som varierar beroende på förbrukning, enligt säljarna ligger kostnaden runt 120 kr/månad.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

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.





Alexander Szüts
Reg. fastighetsmäklare
0735 70 90 20

fasad-hemnetbild AS | alexander@bo-laget.se



AS01214

Sida 9 av 20



kok matplats





AS01214

Sida 12 av 20



sov balkong





AS01214

Sida 14 av 20



SOV

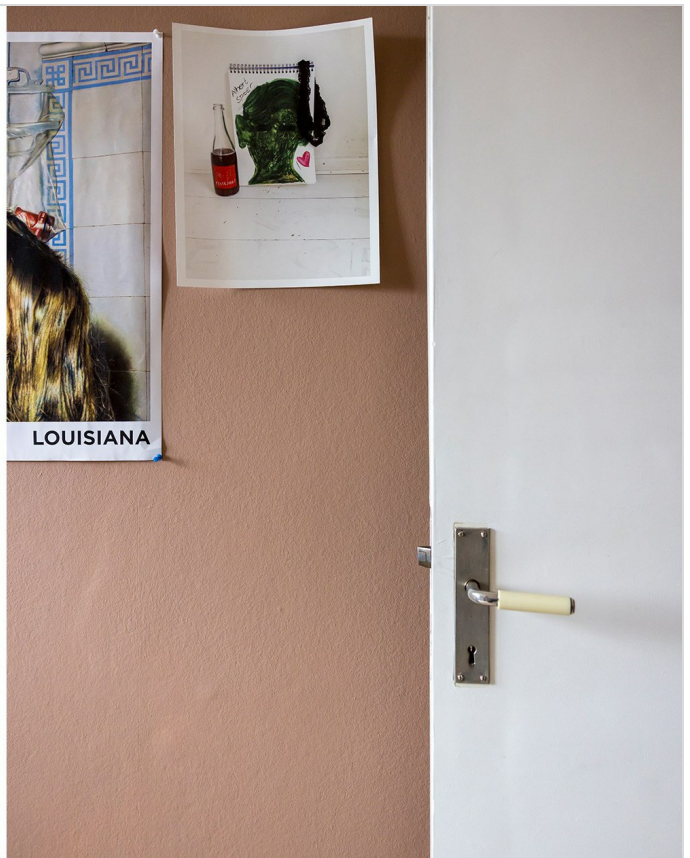


bad





rum tvatt



kok balkong





balkong





fasad



fasad innergard





