

## Objektsbeskrivning

### Hästhagen - Carl Herslowsgatan 11C



*Mellan de stora parkerna i Malmös innerstad ligger vänliga kvarter. Längor av bostadshus på Carl Herslowsgatan har grönskande trädgårdar som omringar. En halvtrappa upp finner vi en trivsamt ljus som omfamnar 70 karaktärsfulla kvadrat. Vida fönsterpartier, stavparkett, generös takhöjd och sovrum med brädgolv skapar en ljuvlig bas. Extra karaktär finner vi i exklusiva materialval i kök och badrum. Här bor ni i lugna kvarter, den enkelriktade gatan utanför gör läget perfekt, men på några minuter når man gågatan. Grönområdena bäddar in till staden och ni bor ett par kvarter ifrån de stora parkerna. Varmt välkomna!*

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| <b>Pris</b>         | 2 695 000 kr eller högstbjudande |
| <b>Månadsavgift</b> | 5 052 kr                         |
| <b>Objekttyp</b>    | Lägenhet                         |
| <b>Antal rum</b>    | 2,5                              |
| <b>Boarea</b>       | 70 m <sup>2</sup>                |

---

## INTERIÖR

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Antal rum</b>    | 2,5   |
| <b>Boarea</b>       | 70 m <sup>2</sup>   |
| <b>Areakälla</b>    | faktisk uppmätn norm SS 021054:2009<br>Mätbevis finns.  |
| <b>HALL</b>         | Släta vita väggar och genomgående originalparkett. Garderob. Säkerhetsdörr.   |
| <b>KÖK</b>          | Släta ljusa väggar och vitt trägolv. Ljus köksinredning med marmorskiva och stänkskydd i ljust kakel. Spis, kyl/frys, fläkt, diskbänk och diskmaskin. |
| <b>BADRUM</b>       | Vitt kakel och marmormosaik med golvvärme. Wc, dusch, spegel, handdukstork och handfat med kommod. Renoverat 2014. Kvalitetsdokument finns.           |
| <b>SOVRUM</b>       | Släta ljusa väggar och brädgolv i ljus färg. Naturligt ljusinsläpp från fönster.  |
| <b>HALVA</b>        | Släta ljusa väggar och genomgående originalparkett. Garderob. Rummet används som matplats men är även perfekt för hemmakontoret.                      |
| <b>SÄLLSKAPSRUM</b> | Generöst rum med släta ljusa väggar och genomgående originalparkett. Naturligt ljusinsläpp från stort fönsterparti.                                   |
| <b>SOVRUM</b>       | Släta ljusa väggar och genomgående originalparkett. Naturligt ljusinsläpp från fönster.   |

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Beskrivning</b>                    | Mellan de stora parkerna i Malmös innerstad ligger vänliga kvarter. Längor av bostadshus på Carl Herslowsgatan har grönskande trädgårdar som omringar. En halvtrappa upp finner vi en trivsamt våning med vackert ljus som omfamnar 70 karaktärsfulla kvadrat. Vida fönsterpartier, stavparkett, generös takhöjd och sovrums med brädgolv skapar en ljuvlig bas. Extra karaktär finner vi i exklusiva materialval i kök och badrum. Sällskapsytan är rymlig och djup med matplats intill och nu en alternativ plan med en vägg som delar av för att få till ett andra sovrums. Anno 1943 med en modern inredning och avslappnade stil passar så fint ihop, här känner man sig hemma. Sovrums och kök ligger åt motsatt håll. Ett ljust kök har vita släta luckor vacker köksbänk i marmor och mässingshandtag. En trären dörr ger fin karaktär. Fin plats vid fönstret har sittplats för tre. Här bor ni i lugna kvarter, den enkelriktade gatan utanför gör läget perfekt, men på några minuter når man gågatan. Grönområdena bäddar in till staden och ni bor ett par kvarter ifrån de stora parkerna. Varmt välkomna! |
| <b>Adress</b>                         | Carl Herslowsgatan 11C, 21147 MALMÖ  |
| <b>Lägenhetsnummer förening</b>       | 6  |
| <b>Lägenhetsnummer adressregister</b> | 1003   |

AS773

Sida 2 av 8

**Våning** 1 av 5. En halv trappa upp.

---

## EKONOMI

---

**Månadsavgift** 5 052 kr. Inkl. Värme, vatten, kabel-tv, bostadsrättstillägg.  
(Obligatoriskt tillägg om 75 kr tillkommer för bredband).

**Andel i förening** 2,1403 %

**Andel av årsavgift** 2,1403 %

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 332 581 kr

**Pantsättning** Bostadsrätten är inte pantsatt.

---

## FÖRENING

---

**Namn** HSB Brf Kanslern (org.nr 746000-6054)

**Adress** Carl Herslowsgatan 11A, 21147 Malmö

**Allmänt om föreningen** Den slutgiltige köparen ombeds att själv bekräfta nedanstående information med föreningens styrelse då avvikelser kan förekomma.

HSB brf Kanslern bildades 1943 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens byggnader uppfördes år 1943 och består av ett bostadshus med adresserna Carl Herslowsgatan 11 A-D. Föreningen består av 58 lägenheter och en lokal. Samtliga lägenheter samt lokal upplåts med bostadsrätt. Föreningen äger marken.

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)

### ÖVRIGT

- SBA: Systematiskt brandskyddsarbete/kontroll genomförs årligen.
- Bredband/TV: Föreningen har förlängt bredband- och televisionavtal med Bahnhof och Tele2 med en besparing om ca 20% årligen.
- Gemensam el: Föreningen har gemensamt elavtal. Föreningens medlemmar debiteras efter individuell förbrukning och kostnaden för detta tillkommer månadsavgiften. Debitering sker månadsvis.

### UTFÖRDA RENOVERINGAR/UNDERHÅLL

2000: Byte av tappvattenstammar.

2002: Byte av elstammar och el i lägenheterna. Jordfelsbrytare installerades.

2009: Utvändigt målning av fönster samt byte av tätninglistor.

2010: Renovering av sockel. Husgrund nätad och putsad. Målning i källarutrymmen samt renovering av källartrappan. Byte av fjärrvärmeväxlare.

2012: Nytt sedumtak på tvättbyggnaden.

2015/2016: Renovering av fasad, tak, balkonger och tvättstuga samt bättring av fönster utvändigt.  
2017: Nytt miljörum.  
2018: OVK.  
2019: Relining avloppsstammar.  
2021: Seriekopplade brandvarnare installerades.  
2021: Kollektiv el, gemensamt abonnemang.  
2022: Nytt passersystem med tagg/appsystem, byte av elcentraler och ny el installerades på vinden.  
2023: Byte av en torktumlare.  
2023: Byte SBC till HSB.

#### KOMMANDE RENOVERINGAR/UNDERHÅLL

2024: Renovering/byte av två hissar kommer utföras under året.  
2024: Genomgång utav värmesystemet, byte av expansionskärl samt eventuellt avtal med HSB om att löpande sköta värmeförbrukningen för att årligen reducera "spill" om ca 5-10%.  
2024: OVK  
2024/2025: Mindre renovering av träfönster.

|  |   |
|--|---|
| <b>Antal lägenheter</b>                  | 58 st   |
| <b>Antal lokaler</b>                     | 1 st  |
| <b>Gårdsplats</b>                        | På föreningens gård finns en gemensam uteplats med utemöbler samt cykelställ.   |
| <b>Parkering</b>                         | I området råder boendeparkering. För mer information besök:<br><a href="https://malmo.se/boendeparkering">https://malmo.se/boendeparkering</a> .  |
| <b>Tv &amp; bredband</b>                 | Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof (hastighet 100/100 Mbit/s). Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg på 75 kr/mån för bredbandet.  |
| <b>Gemensamma utrymmen</b>               | Föreningens har två tvättstugor med tillhörande torkrum beläget i ett fristående hus på gården. Tvättstugorna är båda utrustade med två tvättmaskiner och en torktumlare. I en av tvättstugorna finns även ett torkskåp.<br>Föreningen har även hobbyrum, samlingslokal, soprum samt övernattningslägenhet som medlemmar kan boka för ca 150 kr/natt.<br>Det finns även tre rum för cykel och barnvagnar. |
| <b>Försäkring</b>                        | Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.   |
| <b>Överlåtelseavgift</b>                 | 1 470 kr, betalas av köparen  |
| <b>Pantsättningsavgift</b>               | 588 kr  |
| <b>Äkta/oäkta förening</b>               | Äkta  |
| <b>Tillåter föreningen delat ägande?</b> | Vid delat ägande bedömer föreningen från fall till fall, men anser att den boende bör äga åtminstone 50 %.  |
| <b>Äger föreningen marken?</b>           | Ja.   |

---

**BYGGNAD**

---

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Byggnadstyp</b>       | Flerfamiljshus   |
| <b>Byggår</b>            | 1943   |
| <b>Fönster</b>           | 3-glas   |
| <b>Uppvärmning</b>       | Fjärrvärme   |
| <b>Ventilation</b>       | Självdug   |
| <b>Hiss</b>              | Hiss finns.  |
| <b>Tv &amp; bredband</b> | Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof (hastighet 100/100 Mbit/s). |

---

**ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

---

Vind- och källarförråd finns.

---

**ENERGIDEKLARATION**

---

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <b>Status</b>                          | Utförd 2020-04-30                 |
| <b>Energiprestanda primärenergital</b> | 155 kWh per m <sup>2</sup> och år |

---

**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**

---

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

|             |                 |     |                      |
|-------------|-----------------|-----|----------------------|
| Uppvärmning | El              | 350 | Vatten/avlopp        |
| Renhållning | Samfällighet/GA |     | Vägavgift/snö        |
| Sotning     | Försäkring      | 150 | Underhåll            |
| Övrigt      |                 |     |                      |
|             |                 |     | <b>Summa</b>         |
|             |                 |     | <b>månadskostnad</b> |
|             |                 |     | <b>500</b>           |

**Kommentar** Driftkostnader är beräknade enligt schablon.

---

**BOENDEKOSTNAD**

---

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## OMGIVNING

---

### Allmänt om området

Hästhagen tillhör Västra Innerstadsområdet i Malmö och begränsas av Regementsgatan, Östra Rönneholmsvägen, Fersens väg och Carl Gustavs väg. Namnet kommer ifrån att jorden användes som donationsjord och betesmark fram till början på 1900-talet. Området låg, förutom betesmark och små gårdar, helt obebyggt fram till att området började byggas runt 1908, då Baltiska Utställningen började ta form inför 1914. Gatorna i området knyter främst an till den svenska stormaktstiden. Området är mycket omtyckt, lugnt och tryggt.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



### Ansvarig mäklare

Alexander Szüts  
*Reg fastighetsmäklare*  
0735-70 90 20

[alexander@bo-laget.se](mailto: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.



AS773

Sida 7 av 8



AS773

Sida 8 av 8