

20-talsklassicism i Rörsjöstaden



BJURFORS

RÖRSJÖSTADEN

BELLMANSGATAN 1

RÖRSJÖSTADEN
MALMÖ

Bellmansgatan 1

En vacker bostad fylld av 20-talsklassicismens åtråvärda attribut.
Citynära adress och en del av välskötta Brf Ulrika med härlig
grönska på gården.

UTGÅNGSPRIS	2 795 000 kr
AVGIFT	4 496 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	67 kvm
VÅNINGSPLAN	1

*I avgiften ingår värme, vatten, Kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad tillkommer avseende bredband samt en fast elavgift om 55 kr/månad. Förbrukning av hushållsel debiteras utifrån faktisk 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 LECHÉ
Fastighetsmäklare
0739-20 66 52
fredrik.leche@bjurfors.se



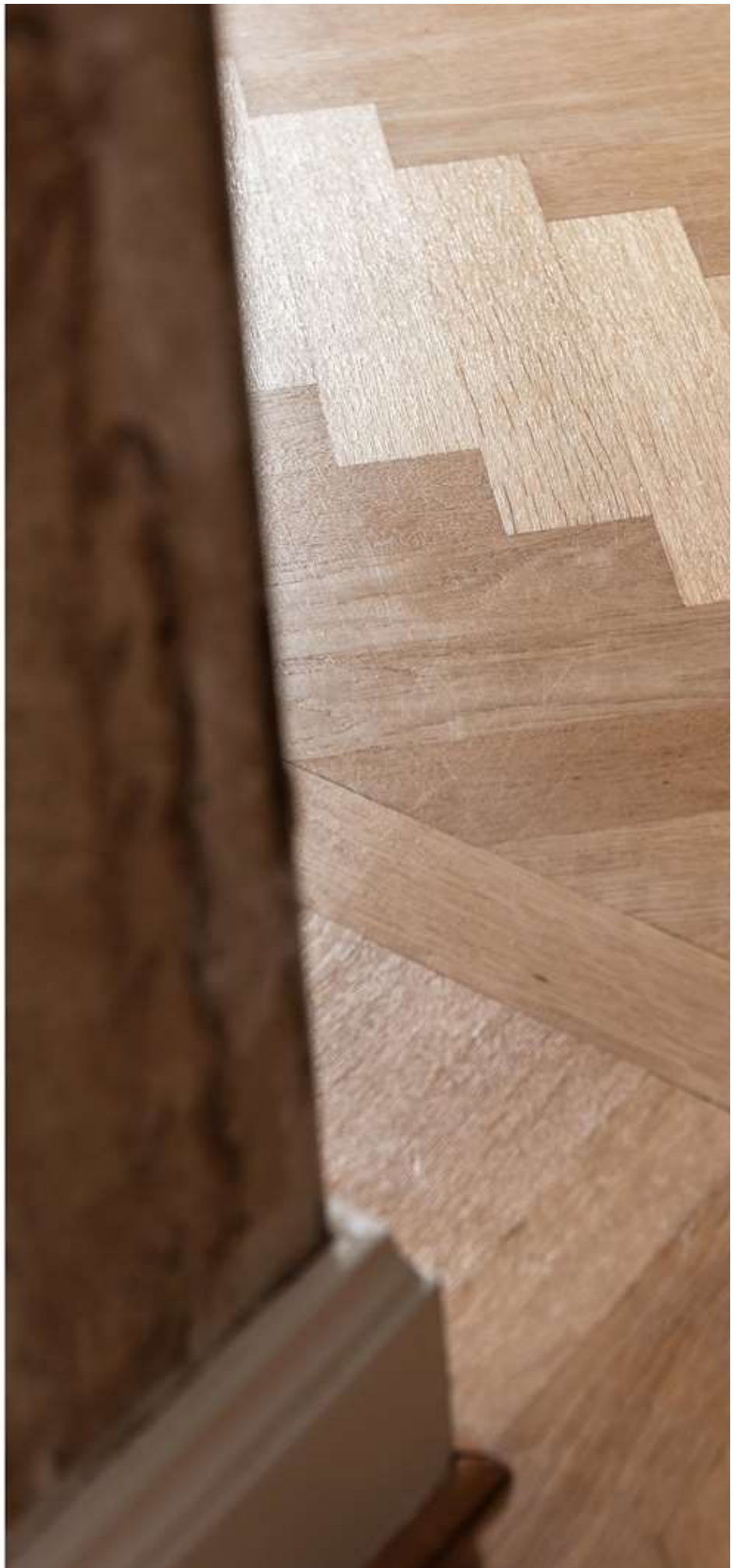
Välkommen

På citynära läge, i Rörslöstadens pittoreska kvarter, finner du denna rymliga sekelskiftespärla belägen i lågt belånad förening. Här välkomnas du till en välskött fastighet med tidsenliga detaljer och fantastisk gårdsmiljö. Bostaden är belägen på en halv trappa upp och erbjuder ett kök med matplats, ett ljust och trivsamt vardagsrum med vackert ljusinsläpp och ett matrum som ligger i fil, ett rymligt sovrum samt ett helkaklat badrum. Här varvas välbevarade originalattribut med moderna material vilket skapar en träffsäker mix av gammalt och nytt. Byggnadsåret gör sig påmint i form av bl a vackra golv, takstuckatur och tidstypiska spegeldörrar. Bostadsmiljön karaktäriseras av rymd, stora spröjsade fönster och den generöst tilltagna takhöjden.

I Brf Ulrika bor du på attraktivt cityläge med närhet till allt du kan tänkas önska. En kortare promenad genom Kungsgatans vackra allé tar dig till stadens breda utbud av butiker och restauranger. På promenadavstånd finner du även grönskande Rörslösparken och de mysiga kaféerna vid S:t Knut. För den som pendlar nås både buss och tåg på bekvämt avstånd.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Hall:

Välkomnande hall med fin fiskbensparkett och gråa väggar. Plats för avhängning av ytterplagg.

Sällskapsrum:

Trevligt sällskapsrum fina detaljer som stora originalfönster, fiskbensparkett samt takrosette. Här finns plats för stor soffgrupp och fåtölj.

Matsal:

Intill sällskapsrummet ligger matrummet med vacker fiskbensparkett som fortsätter och även här trevligt ljusinsläpp från dom stora fönsterna. Plats för matbord alternativt bra plats för sovrums eller arbetsrum.

Kök:

Köket ligger in mot den fina och välskötta innergården. Köket går i gult tillsammans med rostfri diskbänk. Brädegolv tillsammans med vacker, framtagna tegelvägg Köket är utrustat med spis, ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys.

Badrum:

Badrummet är helkaklat i grått tillsammans med grått klinker. Badrummet är utrustat med dusch, wc, vask med kommod.

Sovrum:

Från vänster i hallen når man sovrummet som är beläget mot den trevliga innergården. Plats för dubbelsäng och förvaring i garderob.





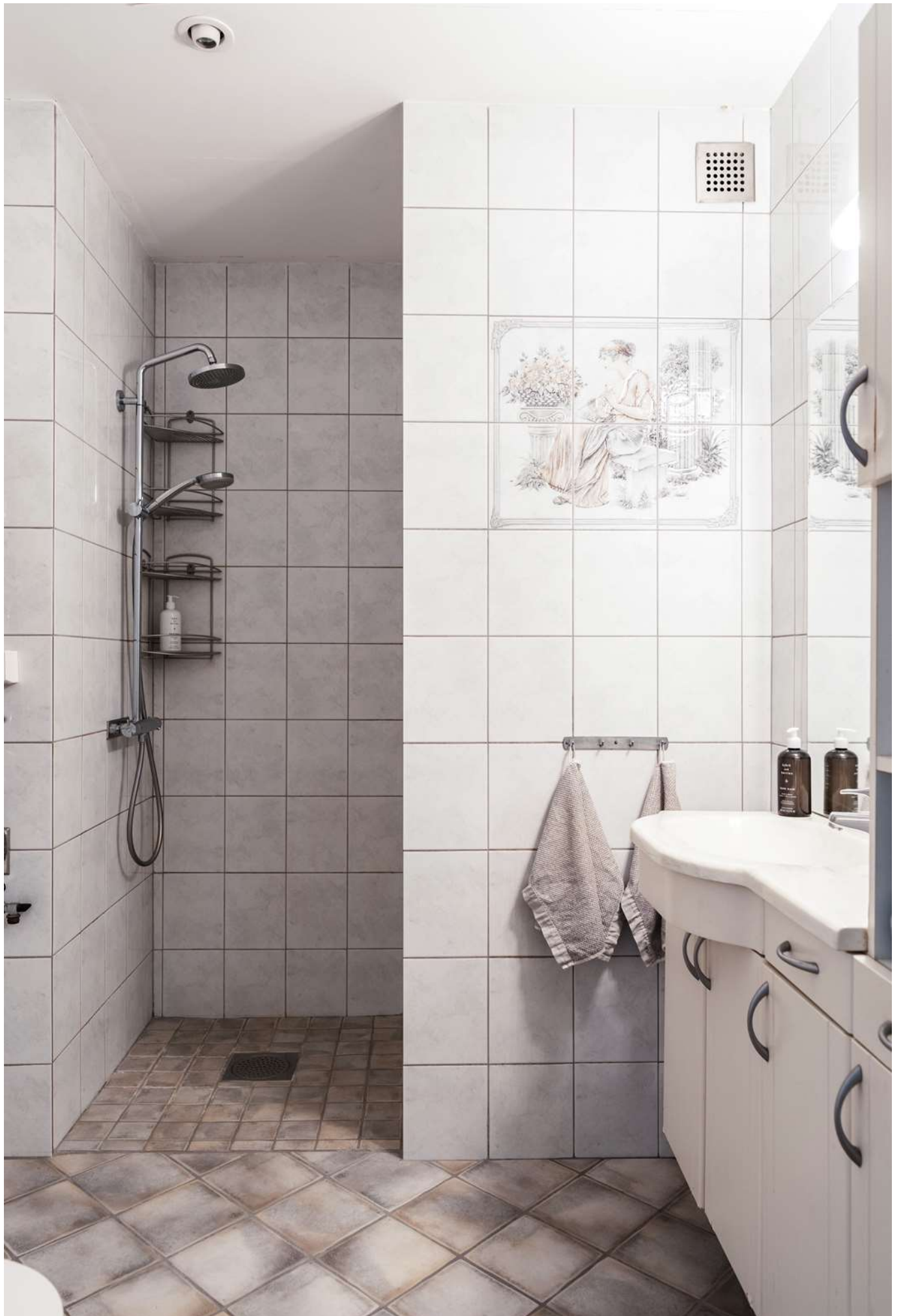






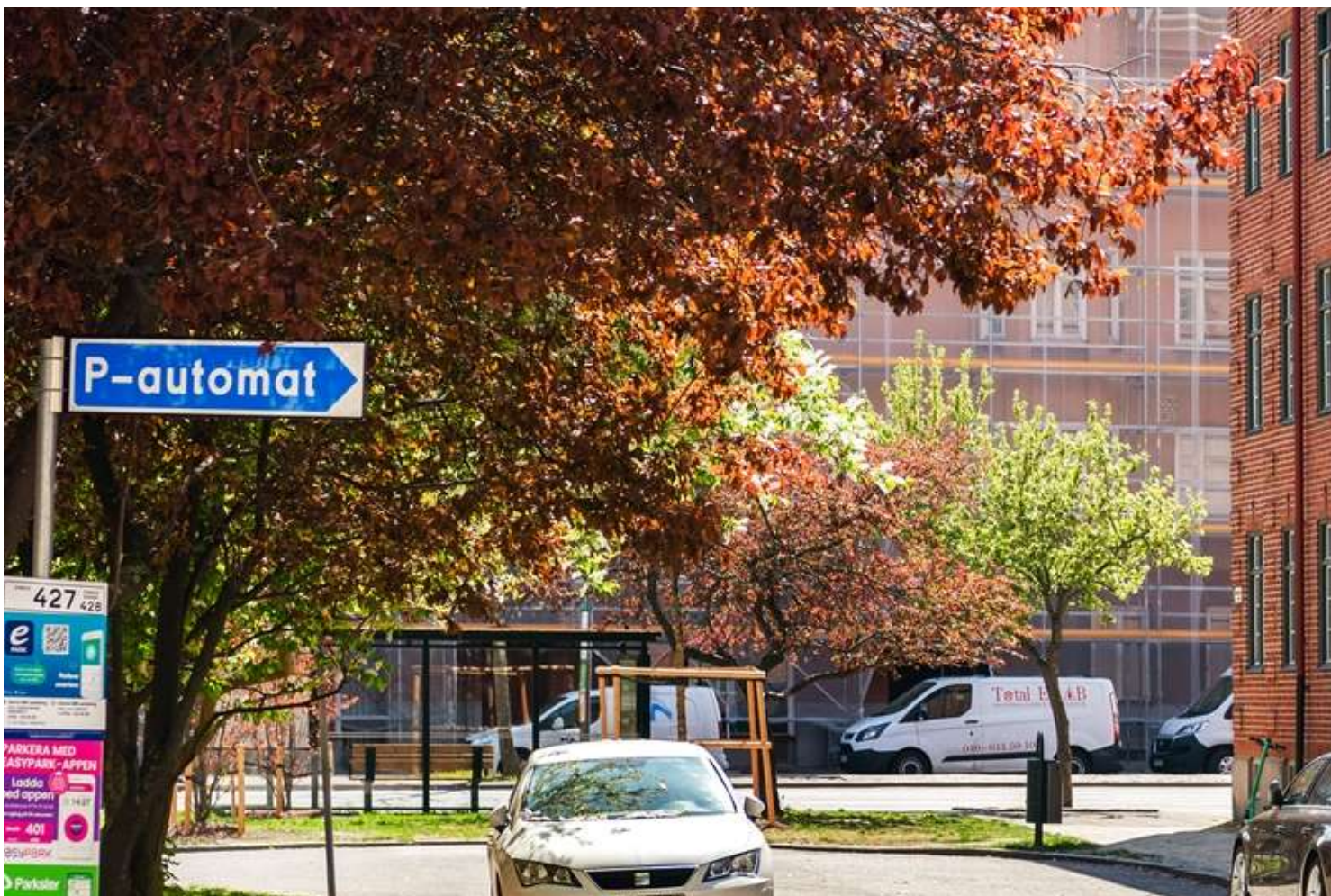
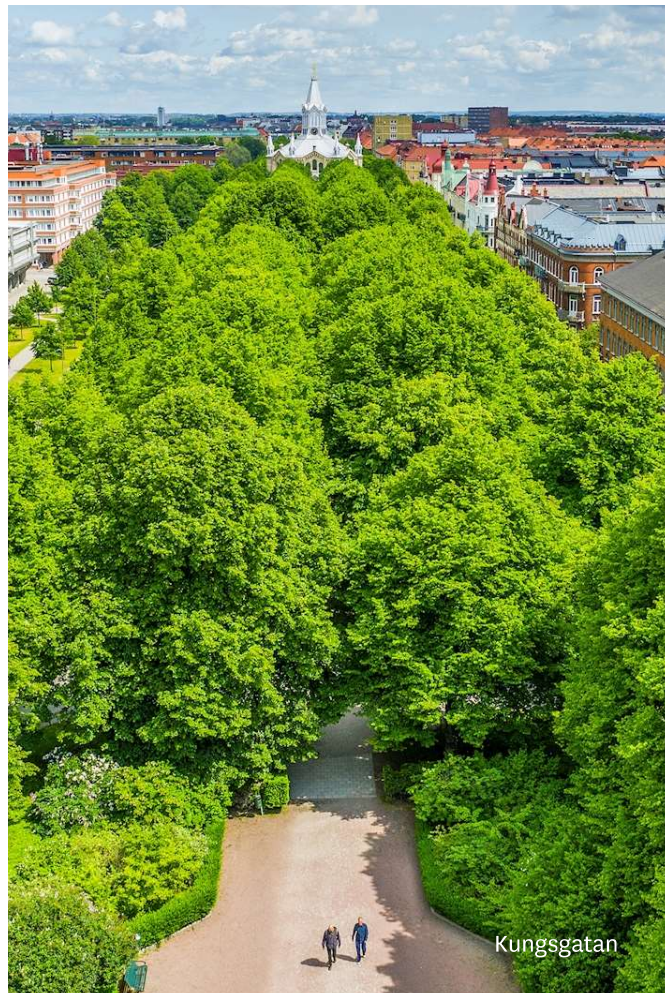
“

Bostaden bjuder fin fiskbensparkett och lampstuckaturer

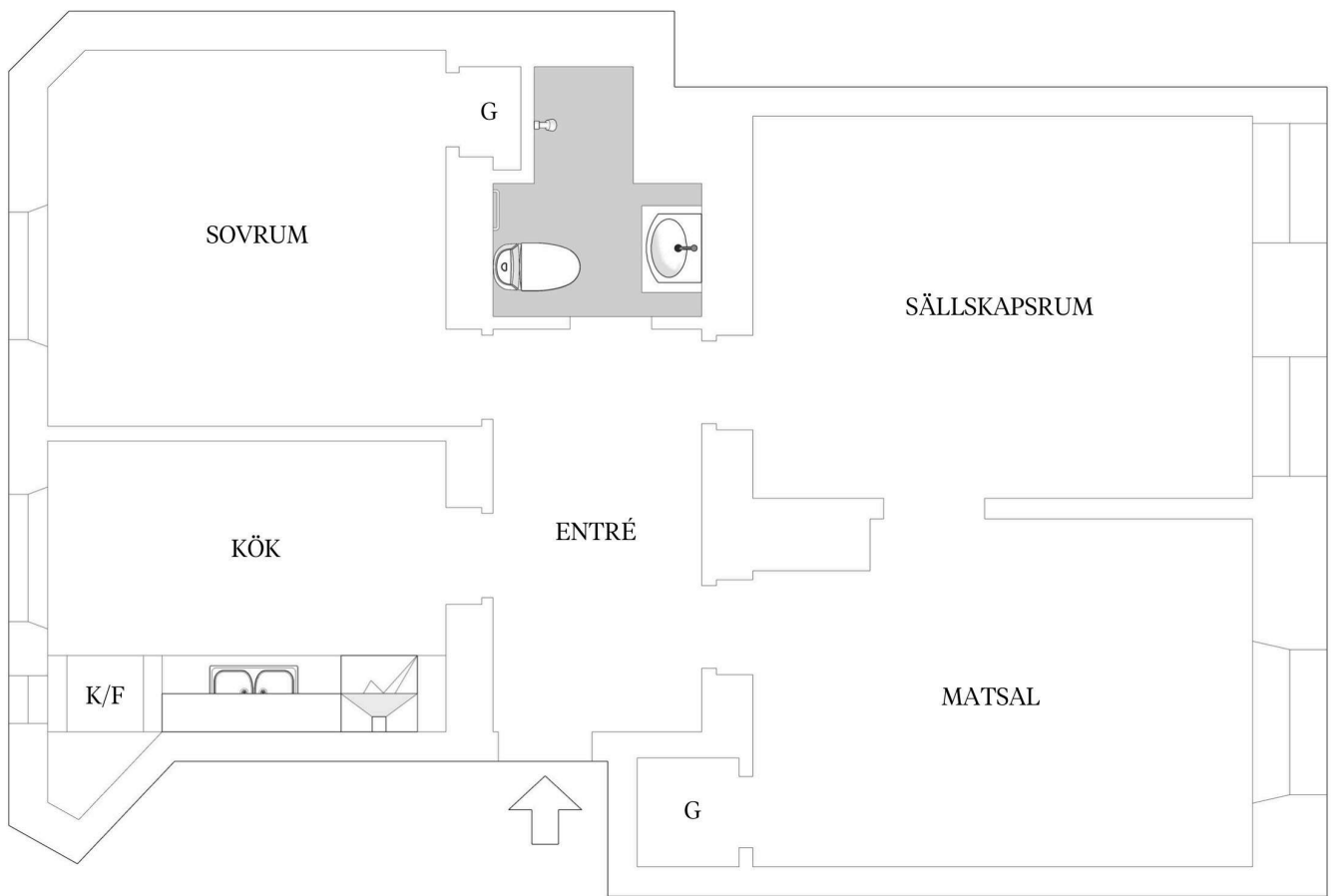












PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Fakta om bostaden

Bellmansgatan 1, MALMÖ
Utgångspris: 2 795 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 64 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.68%

ADRESS

Bellmansgatan 1, 212 13 MALMÖ

VÅNING

1 av 4.

ANTAL RUM

3 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

67 kvm.

Areakälla: Area enligt säljare. Area enligt lägenhetsförteckning 62,4 kvm

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 4 496 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, Kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 80 kr/månad tillkommer

avseende bredband samt en fast elavgift om 55 kr/månad. Förbrukning av hushållsel debiteras utifrån faktisk förbrukning.

Andel av årsavgift: 0.96488%

Andel i föreningen: 0.96488%

Andelstal: 0,0093

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

100 731 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: Ja, 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

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

Planerade/pågående renoveringar:

2023 - Fönsterrenovering

Första etappen är snart avklarad och etapp två ska påbörjas innan jul. Det är gårdssidan mot Föreningsgatan och Exercisgatan som ska renoveras. Därefter går de över till gatusidan och gör Fredmansgatan och Bellmansgatan. När detta blir vet vi inte i nuläget. (kontrollerat 2023-11-08)

Föreningen följer en underhållsplan.

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljhus

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Det finns 3 motorcykelplatser på innergården där man kan ställa sig i kö, kostnad 200 kr/mån, för tillfälligt ingen kö (kontrollerat 2023-11-08). 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

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

Marie Sein

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 prövningsrätt 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 vardagsekonomi 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 brutit 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. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: 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: 30 %
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **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 mäklarfirmor. 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 köplara 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](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)