

# Optimalt cityläge, högst upp i huset



BJURFORS

RÅDMANSVÅNGEN

RÅDMANSGATAN 23A

RÅDMANSVÅNGEN

MALMÖ

## Rådmansgatan 23A

Charmig bostad på ett av citys kanske bästa läge - precis vid citytunneln och Triangelns köpcenter.

|             |               |
|-------------|---------------|
| UTGÅNGSPRIS | 1 695 000 kr  |
| AVGIFT      | 4 003 kr/mån* |
| ANTAL RUM   | 2             |
| BOAREA      | 41 kvm        |
| BYGGÅR      | 1944          |
| VÅNINGSPLAN | 4             |
| HISS        | Hiss finns    |

\*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Utöver månadsavgiften tillkommer en administrativ elavgift om 12 kr/mån. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av el, kostnaden för den faktiska elförbrukningen tillkommer på månadsavin.



### 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](mailto:fredrik.leche@bjurfors.se)



# Välkommen

---

Beläget på ett av Malmös absolut mest attraktiva lägen intill Triangeln med kort promenadavstånd till gågatan med dess stora utbud av shopping och restauranger, Möllevångens myllrande krogliv samt det härliga grönområdet kring Pildammsparken finner vi Rådmansgatan. Med Malmö citys puls med Triangeln och Citytunneln strax runt hörnet är läget så gott som optimalt om vi så är student, pendlare eller vill bo centralt med tillgång till Malmös modernaste shopping, trendigaste caféer och lunchställen. Citytunnelns kommunikationsmöjligheter tar dig till Lund, övriga Skåne och över sundet till Köpenhamn och Kastrup på bara några få minuter.

Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

### Hall:

Välkommen in i den rymliga och hemtrevliga hallen. Svart vinylgolv tillsammans med vita väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring.

### Sällskapsrum:

Från höger i hallen når man det trevliga och ljusa sällskapsrummet med fin originalparkett tillsammans med vita väggar. Här finns plats för matbord och soffgrupp.

### Kök:

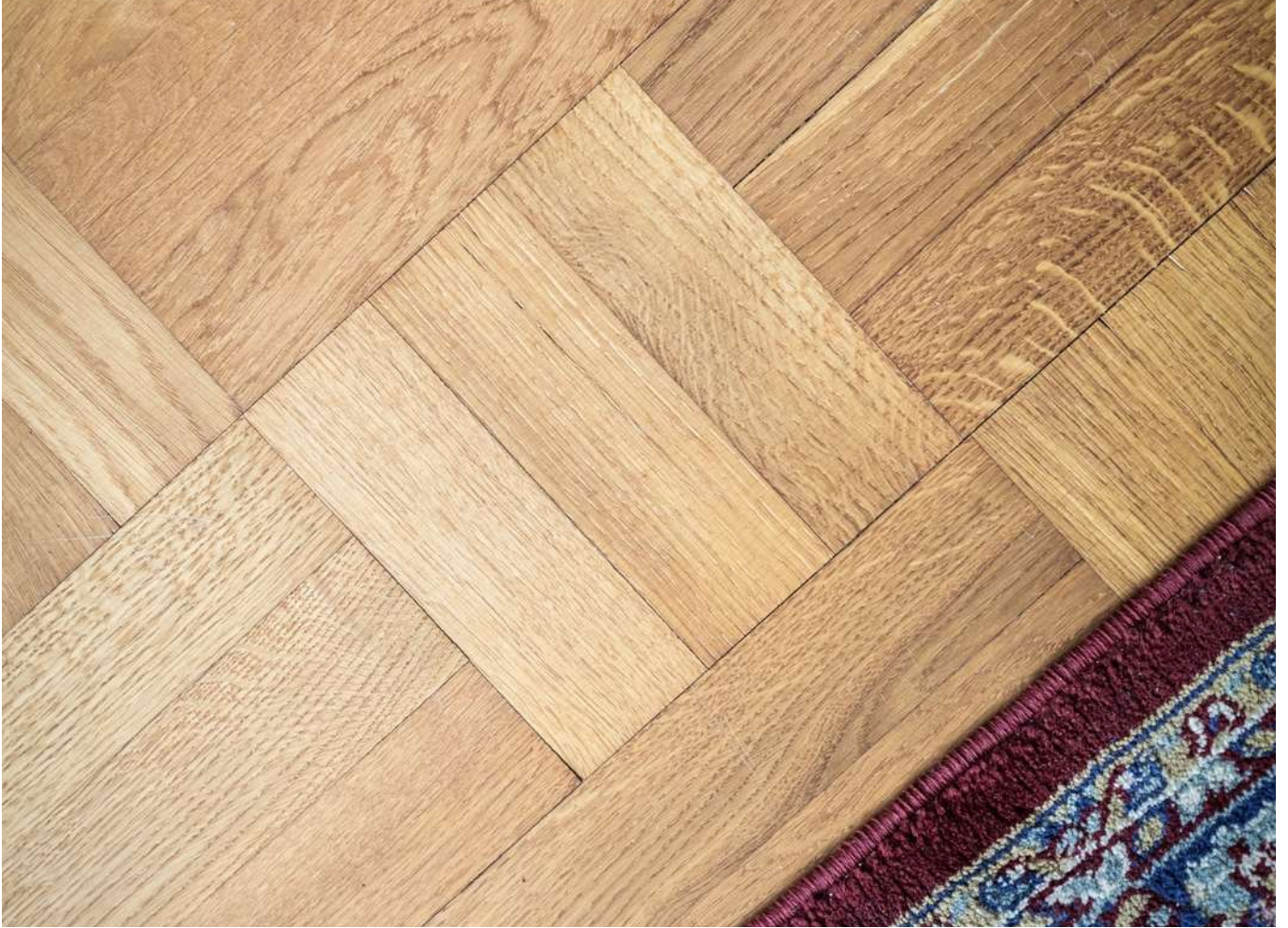
Fint kök med vit skåpinredning och utrustat med spishäll, ugn, fläkt, diskmaskin och kyl med frysack. Original parkett och gråa väggar.

### Sovrum:

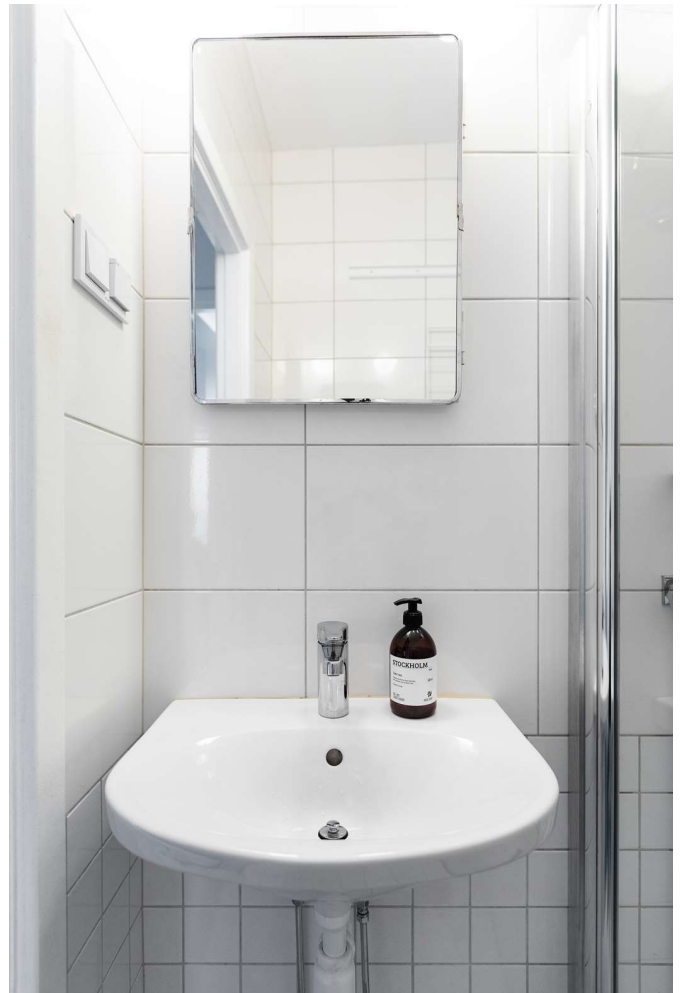
Rakt fram från hallen når man sovrummet. Plats för säng och skrivbord. Klick parkettgolv tillsammans med gråa väggar.

### Badrum:

Helkaklat badrum med duschdel, wc, handfat och spegel.









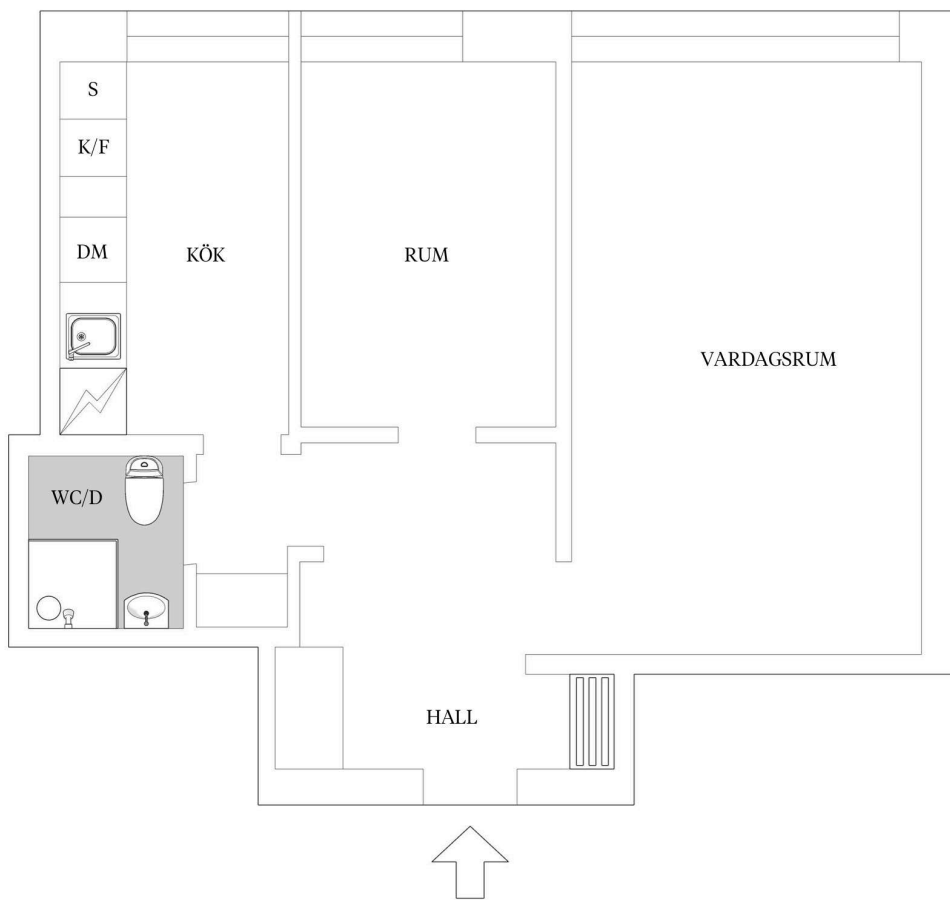




“

Med citypulsens runt hörnet och optimala pendlingsmöjligheter





**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



# Fakta om bostaden

Rådmansgatan 23A, MALMÖ  
Utgångspris: 1 695 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 113 MALMÖ KOMMUN.**

Skattesats 32.67%

## **ADRESS**

Rådmansgatan 23A, 211 46 MALMÖ

## **VÅNING**

4 av 4.

Hiss finns.

## **ANTAL RUM**

2 rum och kök varav 1 sovrum.

## **BOAREA**

41 kvm.

Arealkälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 4 003 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Utöver

månadsavgiften tillkommer en administrativ elavgift om 12 kr/mån. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av el, kostnaden för den faktiska elförbrukningen tillkommer på månadsavin.

Andel av årsavgift: 0.70736%

Andel i föreningen: 0.70736%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 142 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

453 735 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**

Föreningen erbjuder en gemensam innergård med härlig grönska, vackra planteringar och stensättningar. Till medlemmarnas förfogande finns möblemanng och grillmöjligheter.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

HSB Brf Pildammen i Malmö, org.nr. 746000-5585

HSB Brf Pildammen i Malmö bildades 1944 och fördelar sig över adresserna Rådmansgatan 23A-F samt Smedjegatan 21A-C. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 2. Huset är ritat av Malmöarkitekten Torsten Roos som även har ritat de tre andra husen längs Rådmansgatan och många andra hus i Malmö (bl a Kronprinsen).

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Medlemskap:

- Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/pers och en engångssumma tas ut första året



om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs via: [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo).

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 111  
Antal lokaler: 1  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Ja, föreningen accepterar delat ägande men den som ska bo i lägenheten måste äga minst 10% (kontrollerat 2024-02-28).

#### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har tecknat en kollektiv BR-tilläggsförsäkring via Länsförsäkringar (kontrollerat 2024-02-28).

#### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen höjde avgifterna med 5% den 1/1 -2024. Något nytt beslut gällande avgiftshöjning har inte tagits (kontrollerat 2024-02-28).

#### PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:  
1970-talet: Balkongrenovering.  
1992-93: Vattenstammar.  
1992-93: Elstammar.  
2003: Tak.  
2008: Bastu.  
2010: Tvättstugor och trappuppgång.  
2011-2012: Porttelefoner samt taggssystem till entréer och källare.  
2014: Byte av fönster i fastigheten. Uppdatering av undercentralen (värme och vatten).  
2015: Renovering av källarnedgångar inklusive räcken. OVK utfördes samt ventilation rensades. Renovering av gemensamhetslokalen. Relining av en avloppsstam på Smedjegatan 21C.  
2017: Relining av 6 st avloppsstammar på Rådmansgatan 23D-F.  
2018: Nytt låssystem till gården, omfogning av skorstenar samt inplåtning av skorstenskronorna.  
2022: OVK utförd  
2023: Utbyte av hissar Rådmansgatan 23D-F.  
2023 Relining av avloppstammar

Kommande renoveringar (kontrollerat 2024-02-28):  
Man planerar att renovera trapphusen 2025-2026.

#### BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljhus  
Byggår: 1944

#### ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

#### BILPLATS

Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser. I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök: [www.malmo.se/boendeparkering](http://www.malmo.se/boendeparkering)  
Föreningen tillhandahåller inga egna parkeringsplatser. I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök: [www.malmo.se/boendeparkering](http://www.malmo.se/boendeparkering)

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

- I föreningen finns tre gemensamma tvättstugor som är belägna i källarplan på Rådmansgatan 23B och 23E samt Smedjegatan 21B. Vardera tvättstuga är utrustad med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en mangel och en strykbräda. Det finns också ett torkrum på Rådmansgatan 23C samt ett mangelrum med stenmangel på Smedjegatan 21C.  
- I föreningen finns även en gemensamhetslokal som kan hyras för 250 kr/tillfälle (för t ex fester eller övernattningar), en bastu som kan hyras till en kostnad om 250 kr/år samt ett hobbyrum.  
- I källaren finns cykelrum. I cykelrummen finns det även möjlighet att förvara barnvagnar.  
- Lägenhetsförråd finns på vinden och i källaren.

#### TV OCH INTERNET

TV: Kabel-TV via Tele2. Grundutbudet ingår i avgiften.  
Internet: Bredband via Ownit. Kostnad och hastighet beror på vilket avtal som tecknas.

#### ÖVRIGT

Ovanstående information är inhämtad från styrelsen, årsredovisning och föreningens hemsida. Spekulanter uppmanas att själva kontrollera uppgifterna med representant från föreningen. För mer information besök gärna föreningens informativa hemsida: [www.pildammen.se](http://www.pildammen.se)

#### FÖRENINGENS HEMSIDA

[www.pildammen.se](http://www.pildammen.se)

#### NUVARANDE ÄGARE

Ingela Seger

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 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 kannat 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](http://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](http://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](http://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](mailto:malmo@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



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