

Med härligt ljusinsläpp


BJURFORS

RÖRSJÖSTADEN

DÖBELNSGATAN 1B

RÖRSJÖSTADEN
MALMÖ

Döbelnsgatan 1B

Välkommen till denna inflyttningsklara lägenhet i en av
Rörsjöstadens bästa föreningar!

UTGÅNGSPRIS	1 650 000 kr
AVGIFT	1 972 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	36.98 kvm
BYGGÅR	1928
VÅNINGSPLAN	3

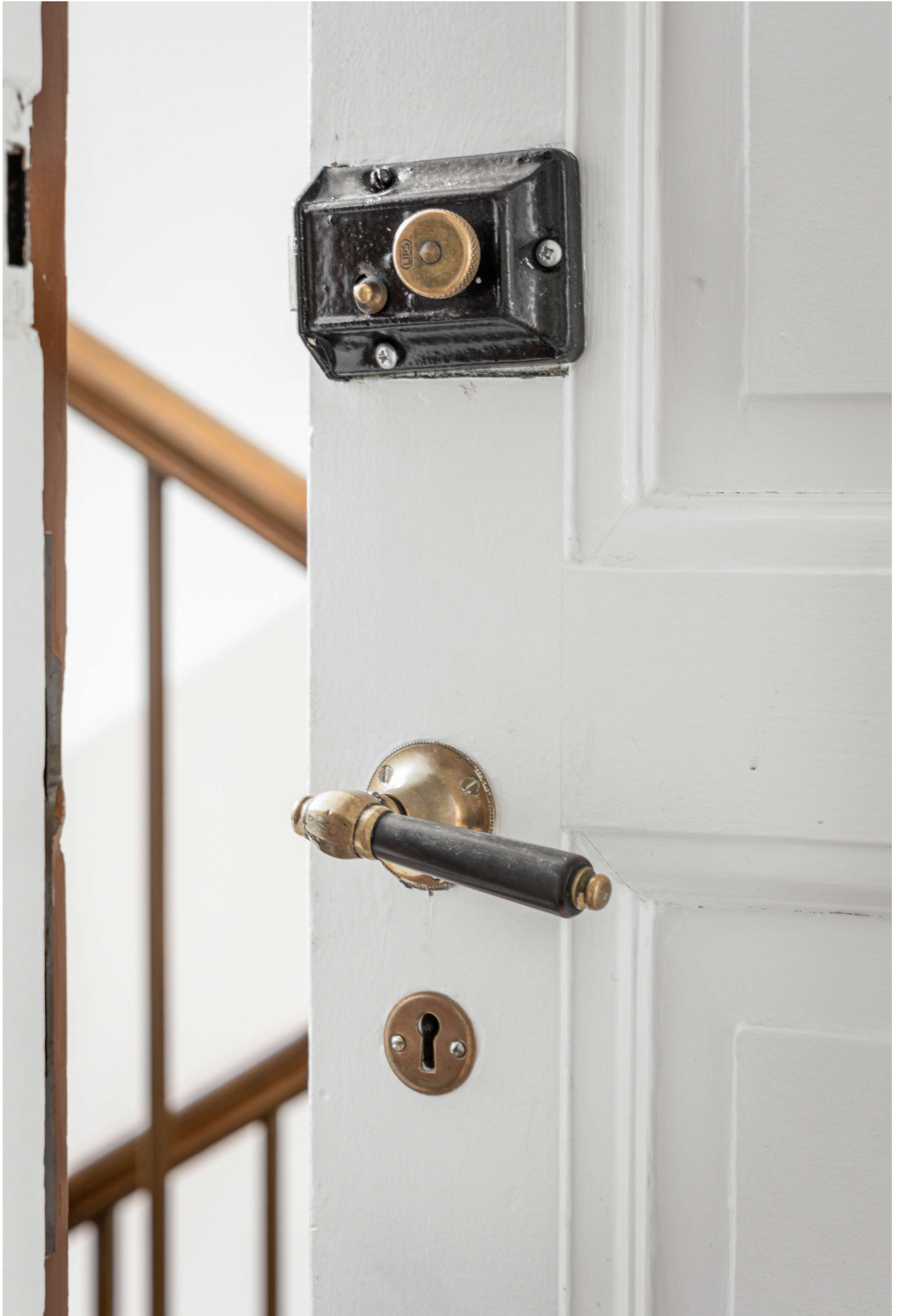
*I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband om 110 kr/månad samt el som debiteras månadsvis om 251 kr/mån.



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 tredje våningen erbjuds en ljus och genomgående 1:a anno 1920. Här är originalköket renoverat och alla detaljer från byggåret finns kvar. Planlösningen ger sällskapsytor i både kök och allrum, och i köket har man utsikt över lövverket utanför mot den trevliga och välskötta innergården. De spröjsade fönsterpartierna i kombination med brädgolv, stukaturer och spegeldörrar ger en känsla utöver det vanliga.

I bostadens närområde finns flera restauranger och matbutiker. För den som önskar avnjuta en god kopp kaffe frestar Rörsjöstadens mysiga fik alldeles runt hörnet. Vill du koppla av tar Rörsjöparkens gröna famn emot dig under årets varma månader. På kort promenadavstånd nås citys breda utbud av butiker och restauranger. För den som pendlar nås Centralstationen på gångavstånd samtidigt som de goda kommunikationerna vid Värnhemstorget underlättar vardagslivet.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall

Hallen välkomnar med ljusinsläpp från två håll. Här finns fina originalgolv och snickerier som följer oss igenom hela bostaden. Förvaringsmöjligheter i en större garderob.

Allrum

Stort och luftigt allrum med höga flaggfönster och härligt ljusinsläpp. Här ges plats för både soffgrupp, större säng samt skrivbord. Takhöjden i kombination med originalgolven bidrar till att rummet känns som 1920-tal.

Toalett

Det vitmålade rummet är utrustat med toalett och handfat tillsammans med mörkt klinkergolv. Här finns plats till förvaring i form av hyllsystem etc.

Duschrum

Vägg i vägg med toaletten finner vi det separata duschrummet. Detta är fräscht och ger en fullstor duschyta som ofta saknas i likande lägenheter. Helkaklat med klinkergolv.

Kök

Från hallen når du bostadens separata kök och det erbjuder bra arbetsyta och förvaringsmöjligheter i form av både över- och underskåp. Köksinredningen består av vita köksluckor samt bevarat överskåp i vitt. Bänkskivan går i trä och på golvet löper originalgolvet. Här finns plats för matplats om 4 personer.

Köksutrustningen består av kyl, frys, spis, ugn, kolfilterfläkt samt diskmaskin.











“

Underbar 20-talslägenhet







Fakta om bostaden

Döbelnsgatan 1B, MALMÖ
Utgångspris: 1 650 000 kr

ANDEL I BOSTADSFÖRENING, LGH NR 67

MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

ADRESS

Döbelnsgatan 1B, 212 13 MALMÖ

VÅNING

3 av 4.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

36.98 kvm.

Areakälla: 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 1 972 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband om 110 kr/månad samt el som

debiteras månadsvis om 251 kr/mån.

Andel i föreningen: 0.73%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas

Energiklass: Ej utförd

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

77 583 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 ljuvlig innergård med sittplatser och grillmöjligheter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bf Åsagården upa, org.nr. 746000-1006

Bf Åsagården upa bildades 1927 och består av 71 lägenheter och 2 lokaler.

Föreningens adresser är Döbelnsgatan, Celsiusgatan och Kungsgatan.

Bf Åsagården upa är en bostadsförening vilket är en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930. Det innebär att verksamheten sköts som en ekonomisk förening. Syftet med föreningen är att gemensamt äga och upplåta nyttjanderätter till fastighetens lägenheter på obegränsad tid. Det innebär att medlemmarna i föreningen tillsammans äger fastigheten och föreningens samtliga tillgångar utifrån andelsvärde, som motsvarar lägenhetens storlek. I detta fall har föreningens stadgar justerats för att uppfylla kraven i bostadsrättslagen och för medlemmarna innebär det ingen större praktisk skillnad att bo i en bostadsförening jämfört med att bo i en bostadsrättsförening. I båda fallen handlar det om en gemensam ägandeform som ger medlemmarna stora möjligheter att påverka sitt boende och

sin boendemiljö. Medlemmarnas rättigheter och skyldigheter regleras via beslut vid medlemsmöten och föreningens stadgar. Det innebär exempelvis att den som äger en bostad i föreningen kan sälja lägenheten hur och när han/hon vill, under förutsättning att köparen kan godkännas som medlem i föreningen.

Gemensam el

Föreningen har upphandlat ett gemensamt elavtal. Kostnaden för elen debiteras efter estimerad förbrukning utifrån faktisk förbrukning föregående år. Avräkning sker kvartal ett nästkommande år varefter ny preliminär avgift debiteras för resterande del.

Föreningen har i dagsläget ingen giltig energideklaration. De kommer att utföra en sådan när solcellerna är på plats, så någon gång under juni (Kontrollerat 2024-04-09).

Föreningsform: Bostadsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 71

Antal lokaler: 2

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande mellan förälder/barn även om det endast är barnet som ska bo i lägenheten. Minsta ägarandel är 20%.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte för föreningens medlemmar, den boende måste teckna detta själv.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomisk förvaltare: from Juli 2024 går föreningen över till SBC.

Avgiften höjdes med 7% 2023-01-01 sen med 8% 2024-01-01 (Kontrollerat 2024-04-09).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

1990 Elstammar

2010 Relining av avloppsstammar

2012 Renovering av tak och vissa fönster

2012 Fasadunderhåll och renovering av samtliga skorstenar

2013-14 Utvändig målning av samtliga fönster

2016 Renovering av tvättstugor

2018 Installation av rörelsedetektorer i

tvättstugan och installation av LED-lampor i alla trappuppgångar
2018 Byte av värmeväxlare
2018 Införande av gemensam el
2020 Byte av tappvattenstammar
2024 Trapphus

Planerade renoveringar (Kontrollerat 2024-04-09).

Renovera ytterdörrarna i trappa 7-11, startar 16/4 och avslutas senast 30/6. OBS kräver inte att medlem är hemma, allt arbete sker från utsidan
Solcellsmontage inleds 2/5, förväntas vara klart 30/5

BYGGNAD

Byggår: 1928

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök:

<https://malmo.se/boendeparkering>

I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök:

<https://malmo.se/boendeparkering>

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen erbjuder tre gemensamma tvättstugor med totalt åtta tvättmaskiner. I tvättstugorna finns även torktumlare och torkskåp. Två av tvättstugorna är belägna på vinden och en i källaren. Det finns även bokningsbara torkvindar och en mangel i källaren.

I föreningen finns en ombyggd tvårumslägenhet med tillhörande kök som medlemmarna kan boka för möten, fester och andra arrangemang. Utöver detta erbjuder föreningen en samlingslokal, ett hobbyrum (med arbetsbord och hyvelbänk) samt två bokningsbara badrum med dusch på vinden som får användas av föreningens medlemmar. Utrymme för förvaring av cyklar och barnvagnar finns i källaren.

TV OCH INTERNET

TV: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor. Basutbudet ingår i månadsavgiften.

Internet: Bredband via Bredband2.
Hastighet: 100/100 Mbit/s. Tillkommer obligatorisk kostnad om 110 kr/mån. För den som önskar finns möjlighet att uppgradera hastigheten till 1000/1000

Mbit/s mot en kostnad genom att kontakta Bredband2.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och en representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information: www.asagarden.net eller kontakta styrelsen på: styrelsen@asagarden.net

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://www.asagarden.net/>

NUVARANDE ÄGARE

Jesper Landegren

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 provningsrätt 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 brustit 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 mäkklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäkklaren 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**
Eminenta: 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)