





## Unik trea med rofyllt gårdsläge i Rörsjöstaden

I ett gårdshus från 1869 i en välskött förening på Kommendörsgatan nio finner du denna mycket trivsamma och sociala trea. Lägenheten har en spännande planlösning i fil med en härlig kombination av välbevarade attribut från byggnadsåret och en urban elegans. Tidstypiska valv och delar av gamla trapphus som bevarats och infogats i lägenheten. Bostaden passar perfekt för såväl en singel som ett par. Väl tilltagna sällskapsytor med kök och vardagsrum i öppen planlösning. Hallen och master bedroom skiljs med en glasvägg i industriell design. Det andra sovrummet används idag som en rymlig walk-in-closet men fungerar lika bra som arbetsrum eller sovrum. Genomgående vita väggar och slipade parkettgolv. Läget i Rörsjöstaden är oslagbart med en grönskande innergård, underbar arkitektur, parker och boulevarderna och Malmös citypuls ligger endast fem minuter bort.

Varmt välkommen till Kommendörsgatan 9C!

**Kommendörsgatan 9C | Malmö | Rörsjöstaden**  
**3 rok | 70 kvm | 4 352 kr/mån**  
**3.195.000 kr/bud**

*Varmt välkommen.*

Lajla af Trolle, 076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att  
se objektet på vår hemsida.



# Beskrivning

## Hall

Hallen är centralt placerad och erbjuder plats för jackavhängning och förvaring. Vackert slipat parkettgolv och vitmålade väggar ger ett välkomnande första intryck.

## Vardagsrum och kök

Två fönster i söderläge fyller bostadens vardagsrum med ljus och skapar en härlig luftig sällskapsyta. Vardagsrum och kök är i enhet i en öppen planlösning med plats för både soffgrupp och matbord. Köket är välplanerat och stilrent med släta vita luckor. Avvsaknaden av överskåp ger köket luftig känsla och här finns gott om svängrum för hemmakocken och gäster runt köksön på hjul. Ugnen, fläkten är i vit design och diskmaskinen och tvättmaskin är integrerad i köksinredningen medan kylen/frysen är flyttad till tidigare del av trapphus med ytterligare förvaringsmöjligheter. Väggarna är vitmålade och golvet är belagt med vackert slipad parkett.

## Sovrum 1

I den privata delen av bostaden skiljs hallen och sovrummet med en platsbyggd glasvägg i industriell stil. Här ryms en dubbelsäng och nattduksbord. Även här är väggarna målade i vitt och golvet belagt med vackert slipad parkett.

## Sovrum 2

Det mindre rummet fungerar idag som en walk-in-closet, men kan enkelt göras om till ett kontor eller sovrum.

## Badrum

Badrummet totalrenoverades 2014, inrymmer dusch, tvättställskommod, spegelskåp och toalett. Dubbelduschen skärmas av med glasörrar. Väggarna är i microcement och halvkaklade i vitt och golvet belagt med mörkgrå klinker. Innanför badrummet gömmer sig en privat viloplats eller extra förvaring i formad av det gamla trapphuset.



## Fakta

Adress: Kommendörsgatan 9C, 211 50 Malmö  
Område: Rörsjöstaden  
Kommun: Malmö  
Antal rum: 3 Bostaden är registrerad som 2 rok.  
Enligt bostadsrättsföreningen.  
Antal sovrum: 1 till 2  
Lägenhetsnummer: 1001  
Våning: 1  
Avgift: 4 352 kr/mån  
Ingår i avgiften: Värme vatten och kabel-TV  
(grundutbud)  
Pris: 3 195 000 kr/bud  
Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggnadsår: 1896  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Fönster: 2-3-glas  
Förråd: Källarförråd  
Hiss: Nej  
Tv- och internetutbud: Tele2  
Ventilation: Självdrag  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr  
Överlåtelseavgift, betalas av: Köparen

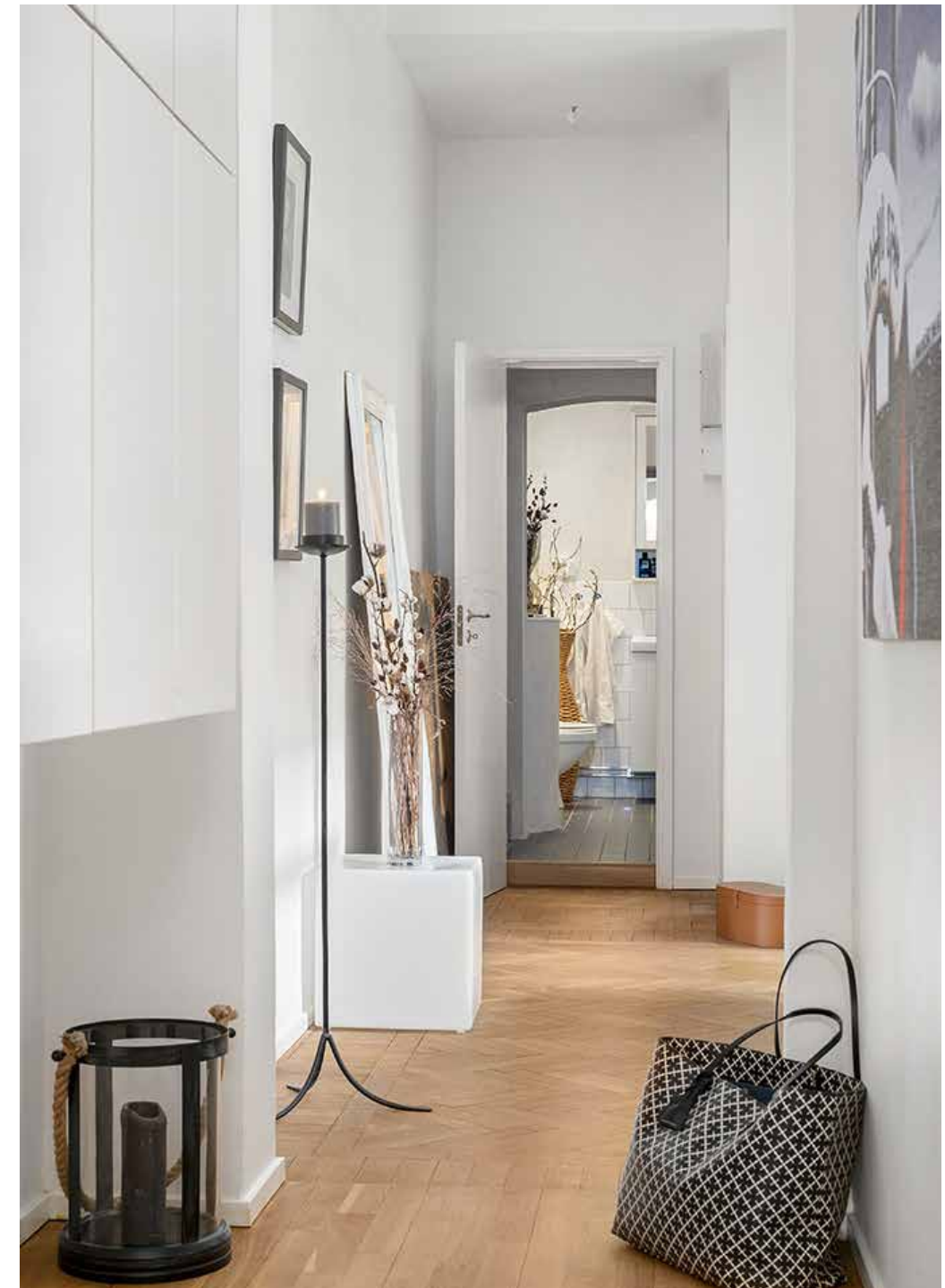
Storlek  
Boarea: 70 kvm

Förening  
Förening: Brf Kommendörsnian  
Org.nr: 716439-0945  
Ägandeform: Lägenhet - Bostadsrätt  
Nettoskuldsättning: 178 424 kr

Driftskostnader  
Kommentar:  
Bredband via Tele2, obligatoriskt tillägg på avgiften  
om 200 kr/månad (100/10 mbit).  
Personer i hushåll: 1  
El: 500 kr/mån  
Försäkring: 193 kr/mån  
Övrigt: 200 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 893 kr/mån

Energi  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 153 kWh per kvm och år  
Energi klass: F  
Registrerad: 2023-10-23

Andelstal  
Avgift: 5.29879%  
Brf: 5.29879%















## Förening

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening som består av 13 lägenheter, med adressen Kommendörsgatan 9A-C i Malmö. Föreningen består av byggnaden som uppfördes 1896 och föreningen bildades 1990. Föreningens förvärvade fastigheten 2004 och tomt är friköpt. Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Nabo.

Föreningen har en underhållsplan som togs fram i samband med förvärvet. Tappvattenstammarna och avlopps-stammarna byttes under en omfattande renovering under 80-talet.

### Genomförda renoveringar

2012 Taket lades om i samband med att vinden inreddes  
2013 Fönsterarbeten  
2013 Gårdsarbeten  
2014 Värmeväxlare  
2014 Ventilationsarbeten  
2014 Trapphusrenovering  
2015 Byte ståldörrar  
2015 Balkongbygge (bygget finansierades av respektive lägenhetsinnehavare som valt att ha balkong)  
Föreningen har sålt ut råvinden till ett byggföretag som har byggt lägenheter där. I samband med detta lades taket om.  
2018 Nyinstallation av tvättmaskin och värmepumpstorktumlare.  
2019 Nya ytterdörrar.  
2020 Tvättstugan är renoverad och färdigställd, fönster samt port mot gatan är målade under sommaren.  
2021 Renovering av mur mot grannar. Nytt skärmtak för cyklar.

### Kommande renoveringar/underhåll

Inga betydande renoveringar 2022-2023. Inget större är heller inplanerat för 2024 enligt gällande underhållsplan. Den har dock några år på nacken och vi är vi i färd med att uppdatera den, samt genomföra OVK och Energideklaration. Det kan föranleda renoveringar 2024.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.

### Tvättstuga

Föreningen har en gemensam tvättstuga som är belägen på gatuplan. Här finns två tvättmaskiner, en ny torktumlare och ett torkskåp.

### TV/bredband

Kabel-TV: Via Tele2, basutbudet ingår i månadsavgiften. Bredband via Tele2, obligatoriskt tillägg på avgiften om 200 kr/månad (100/10 mbit).

### Gårdsplats/innergård

Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill.

### Gemensamma utrymmen

På bottenplan finns en gemensam tvättstuga med tvättmaskin, torkskåp och torktumlare. Samtliga bostäder har ett tillhörande förråd i källaren.

### Åtaganden

Föreningen anordnar gemensamma städdagar varje år, en på våren och en på hösten.

### Övrigt

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

Informationen är kontrollerad 2024-03-18.

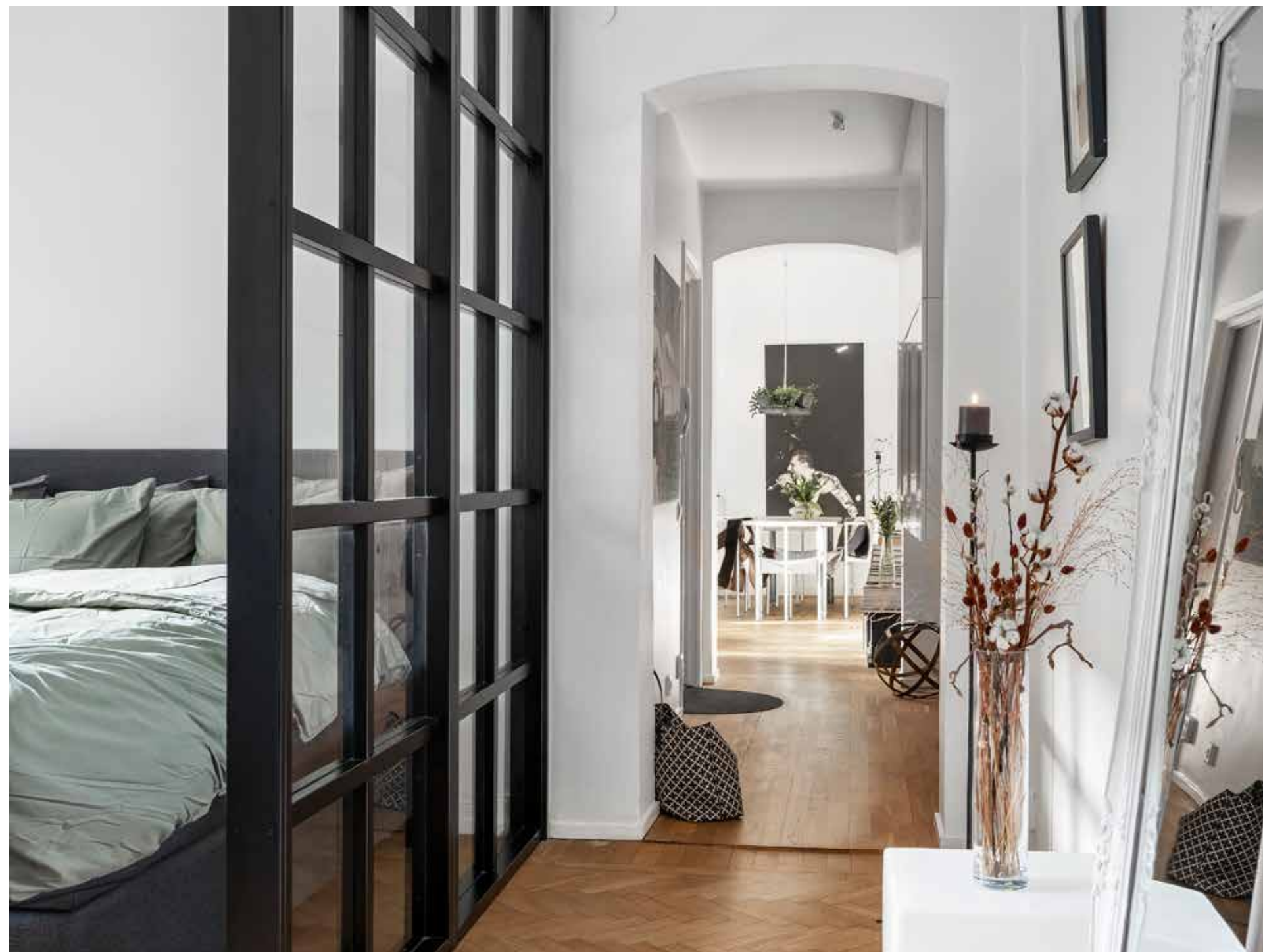
### Parkering

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











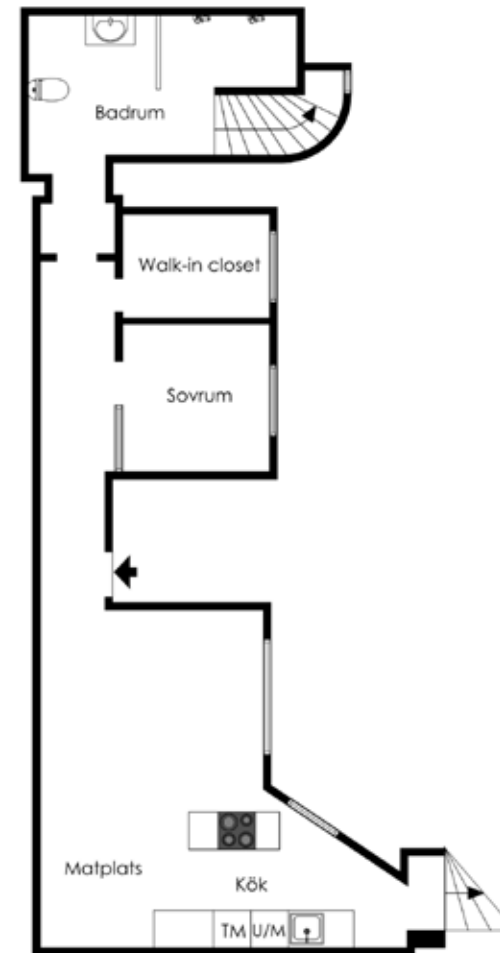






## Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.





## Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare  
076-344 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se

Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasinet som

när rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponeras vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekkanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller slutna budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutna budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständig-

heterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



