

Objektsbeskrivning

Rörsjöstaden - Kommendörsgatan 5A



Sommaren har lagt sig som ett grönt tak över Kungsgatans allé, där de utbredda trädkronorna skapar ett svalkande och vackert ljusspel över den grusade gången. Vi viker av till Kommendörsgatan, en lugn och vilsam tvärgata mitt i stadens hjärta. Fyra trappor upp välkomnar en magnifik sekelskiftesvåning om 88 kvadratmeter. Läget högt upp i huset är helt genomgående, vilket låter det klara sommarljuset strömma fritt från två väderstreck och fyller hemmet med en härlig luftighet. Här möts du av en välbevarad arkitektur som gifter sig perfekt med en personlig, eklektisk inredning - ett hem där historiska attribut möter modiga konst- och färgval. Varmt välkommen till ett tidlöst hem där sekelskiftets elegans möter ett oslagbart ljus och läge.

Pris	4 595 000 kr
Månadsavgift	7 153 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3,5
Boarea	88 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3,5
Boarea	88 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 021054:2020 Biarea hänvisar till mindre tillhörande "tvättrum" belägen utanför lägenheten. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Golv i stavparkett med ljusa släta väggar. Plats för både avhängning och sittbänk.
KÖK	Genomgående golv i fiskbensparkett, väggar i ljus färg, stuckaturer samt generös takhöjd. Köksinredning med ljus bänkskiva och stänkskydd. Utrustning: Kyl/frys, integrerad varmluftsugn, integrerad diskmaskin, undermonterad singelvask, större induktionshäll samt köksfläkt. Rummet är generöst med gott om plats för exempelvis stor matplats.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående golv i fiskbensparkett, ljusa släta väggar, stuckaturer samt härlig takhöjd. Naturligt ljusinsläpp från två stora fönster med utsikt över Kommendörsgatan.
RUM	Genomgående golv i fiskbensparkett, ljusa släta väggar, stuckaturer samt härlig takhöjd. Naturligt ljusinsläpp från fönster med utsikt över Kommendörsgatan. Genom dubbla spegeldörrar når man sällskapsrummet.
RUM	Golv i stavparkett med ljusa släta väggar där ena väggen har tapet från William Morris. Naturligt ljusinsläpp från fönster mot gården. Utgång till "pigtrappa".
HALVA	Golv i stavparkett med släta ljusa väggar samt förvaring i garderobsvägg. Härifrån nås även lägenhetens charmiga balkong som vetter in mot gården.
BADRUM	Helkaklat ljust badrum med golv i mörkare klinker, tak med inbyggd punkt-belysning samt duschvägg i glasblock. Utrustning: WC, Handfat, kommod med utdragbara lådor, badrumsspegel, handdukstork samt dusch.
TVÄTT	Utanför lägenhetens andra utgång till "pigtrappan" finns ett eget privat "tvättrum". Här finns såväl tvättmaskin samt torktumlare installerat men också möjlighet till förvaring.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Sommaren har lagt sig som ett grönt tak över Kungsgatans allé, där de utbredda trädkronorna skapar ett svalkande och vackert ljusspel över den grusade gången. Vi viker av till Kommendörsgatan, en lugn och vilsam tvärgata mitt i stadens hjärta. Fyra trappor upp välkomnar en magnifik sekelskiftesvåning om 88 kvadratmeter. Läget högt upp i huset är helt genomgående, vilket låter det klara sommarljuset strömma fritt från två väderstreck och fyller hemmet med en härlig luftighet. Här möts du av en välbevarad arkitektur som gifter sig perfekt med en personlig, eklektisk inredning - ett hem där historiska attribut möter modiga konst- och färgval. Höga fönsterpartier med djupa nischer står gärna på glänt mot sommarbrisen, och ståtliga dubbeldörrar öppnar upp mellan rummen i fil mot gatan där snirkliga stuckaturer pryder taket. Det spatiösa köket
--------------------	---

utgör våningens hjärta. Den stålgrå köksinredningen och den ljusa bänkskivan möter den klassiska fiskbensparketten i en perfekt balans mellan modern funktion och historisk charm. Från köket når du den härliga balkongen – en privat plats i högt läge in mot den lugna, lummiga innergården. De två salongerna i fil mot gatan ger disponibel planlösning och valfri funktion av rummen, och längst in i våningen ligger det självklara sovrummet. På Kommendörsgatan bor du på en tyst gata, med sommaröppna uteserveringar, trendiga caféer, gröna promenadstråk och gågatan bara några minuter bort. Varmt välkommen till ett tidlöst hem där sekelskiftets elegans möter ett oslagbart ljus och läge.

Adress	Kommendörsgatan 5A, 211 50 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	11
Våning	4 av 4
Balkong/uteplats	Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift	7 153 kr. Inkl. Värme, Vatten, Kabel-TV och bostadsrättstillägg.
Andel i förening	8,2425 %
Andel av årsavgift	9,33095 %
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Viggen (org.nr 769614-5759)
Adress	Kommendörsgatan 5A, 21150 MALMÖ
Allmänt om föreningen	<p>Den slutgiltige köparen ombedes själv att bekräfta nedanstående information med föreningens styrelse.</p> <p>Brf Viggen bildades 2006 och förvärvade fastigheten Flora 3 i oktober 2009. Föreningen omfattar 16 lägenheter och en lokal med adresserna Kommendörsgatan 5A och B. Föreningens byggnad är uppförd 1898. Riksbyggen sköter den ekonomiska förvaltningen.</p> <p>UTFÖRDA RENOVERINGAR/UNDERHÅLL 2025 - Målning av trapphus. 2025- Dränering. 2023 - Ny tvättmaskin. 2022 - Spolning av stammarna. 2022 - Delar av elnätet byttes. 2020 - Rensning av ventilation, förstärkning/målning port, OVK genomfört. 2019 - Ny tvättmaskin, ny el i källare samt utrustat fastighet med brandsläckare.</p>

2018 - Installation av ny hydrotork i torkrummet samt tryckstyrd takfläkt i gathuset. Samtliga avlopps- och dagvattenrör har spolats och filmats. Frånluftsventilationen har rensats och stuprör spolats.

2017 - Byte stamventiler.

2015 - Utvändigt plåtarbete på huskropp samt renovering värmeväxlare.

2014 - Installationer, fläkt för krypgrund.

2009 - Fasadputsning och takrenovering.

Omfattande renoveringar har skett på 1950-talet och en på 1970-talet.

1975 byttes avlopps- samt vattenstammarna.

Övrigt: Föreningen genomför gemensamma städdagar 2 ggr/år.

Senaste tillgängliga årsredovisning finns att ladda ner på www.bo-laget.se

Adresser i föreningen

- Kommendörsgatan 5A, 211 50 MALMÖ
- Kommendörsgatan 5B, 211 50 MALMÖ

Antal lägenheter

16 st

Antal lokaler

1 st

Gårdsplats

Lummig innergård med sittplatser och odlingslådor för medlemmar med gröna fingrar. Här finns även grill - mysig plats för den som vill anordna en sommartillställning eller liknande.

Parkering

Boendeparkering råder i området. Kontakta Malmö Stad för mer information.

Tv & bredband

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Tele2 vilket tecknas separat av medlemmen.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torkrum samt 1 mangel.

Det finns även ett miljörum för sopsortering samt cykelparkering.

Ekonomi

Föreningen höjde månadsavgifterna med 10% 2026-01-01

Försäkring

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Överlåtelseavgift

1 480 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift

592 kr

Äkta/oäkta förening

Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare?

Nej

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1898
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft)
Hiss	Hiss saknas.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Nuvarande innehavare av bostadsrätten disponerar över ett vindsförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-02-19
Energiprestanda primärenergital	144 kWh per m ² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	EI	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	Underhåll
Övrigt		
		Summa
		månadskostnad
		0

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Hela Rörsjöstadens var ända fram till slutet på 1870-talet en grund sjö, som dikades ur för att expandera Malmö. Området är uppbyggt kring Kungsgatans grönskande allé och för tankarna till Paris. De äldsta delarna av Rörsjöstadens ligger närmst centrum och innefattar Löjtnantsgatan, Kommendörsgatan och Kornettsgatan. Rörsjöstadens karaktäriseras av en varierande arkitektur med inslag från både nationalromantik, jugend och nordisk klassicism. Området är vackert, ligger nära centrum och har fina Rörsjöparken som sin lunga. Mysiga krogar och bagerier kantar gatorna – här finns det

mesta!

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Alexander Szüts
Reg fastighetsmäklare
0735-70 90 20

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.



kok

AS02004

Sida 7 av 22





AS02004

Sida 9 av 22



sällskap





Alexander Szüts
Reg. fastighetsmäklare
0735 70 90 20

hemnet-fasadbild AS 2
alexander@bo-laget.se

Bolaget



AS02004

Sida 11 av 22



AS02004

Sida 12 av 22





AS02004

Sida 14 av 22



AS02004

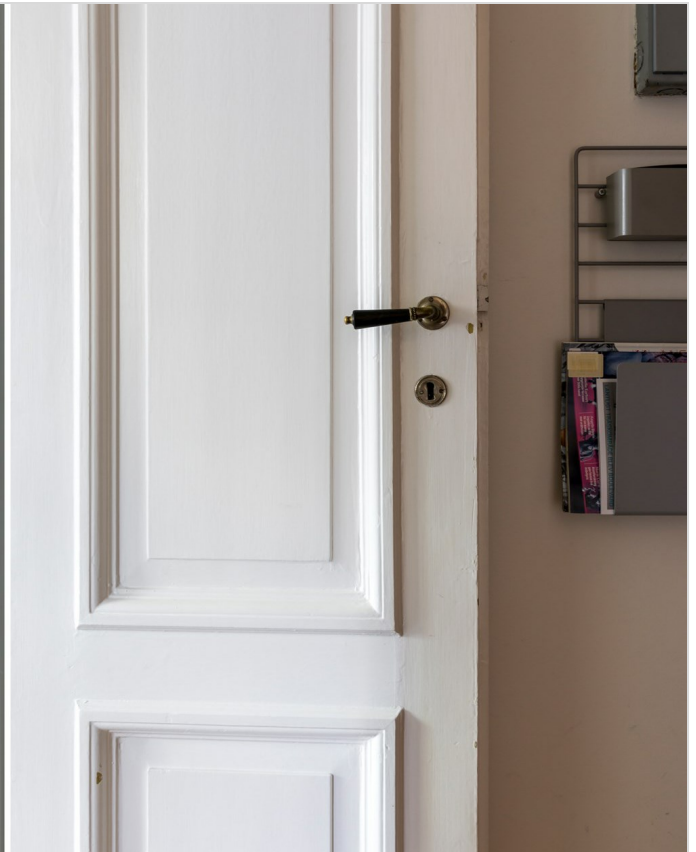
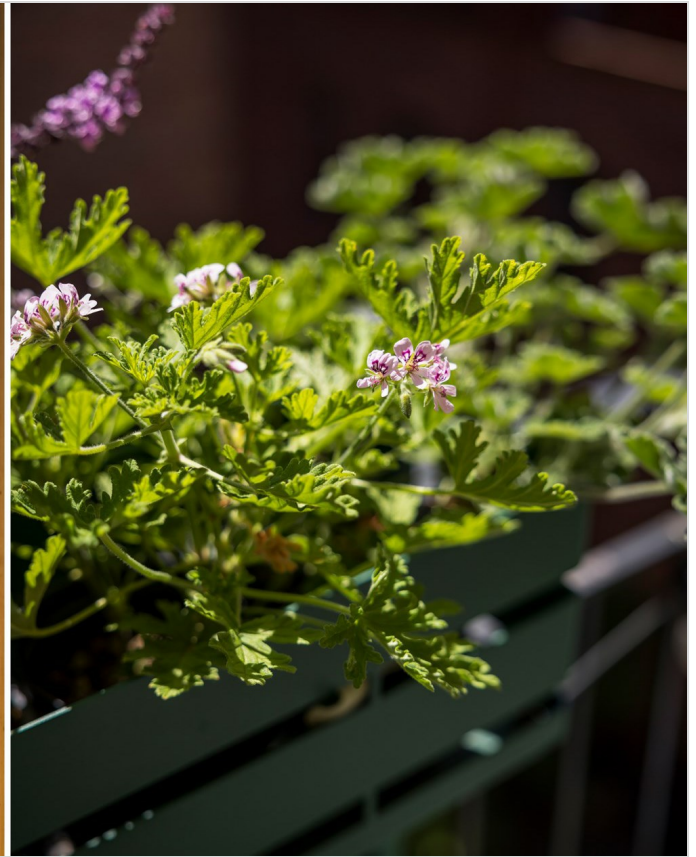
Sida 15 av 22



SOV



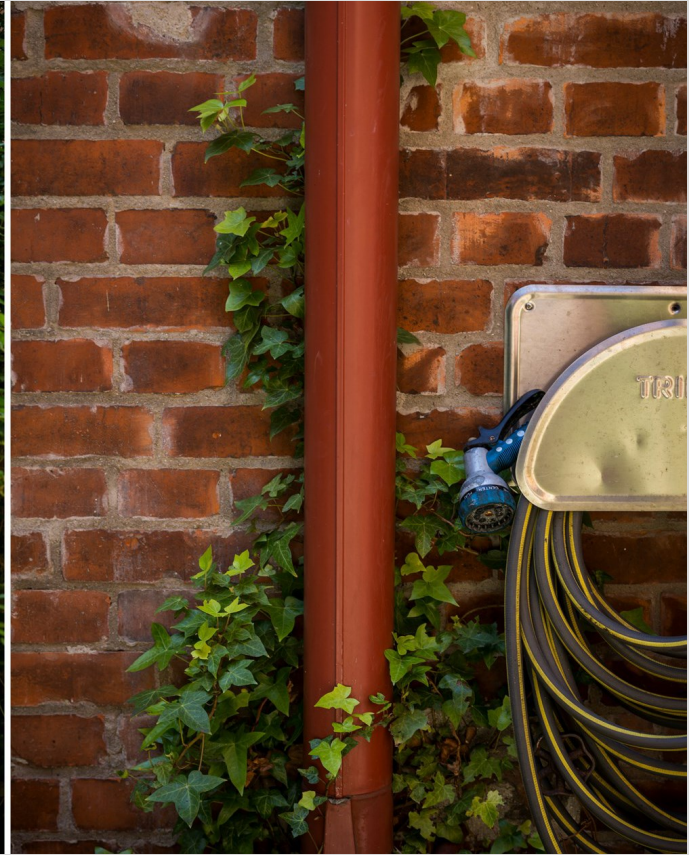
sov hall





AS02004

Sida 18 av 22





fasad innergard



fasad





omg

