



Flora 10, Amiralsgatan Malmö

## Nya bostadsrätter i renoverad fastiget.

Bostäder utvecklade av

**insig**

Fastighetsbyrån 

## Området

# Rörsjöstaden, Malmö

Rörsjöstaden var från början en grund sjö, Östra Rörsjön, belägen utanför Malmös fästningsverk. Den dikades ut på 1800-talet för att ge plats åt stadens expansion. De äldsta husen byggdes på 1870-talet och ligger på Löjtnantsgatan, Kommendörsgatan och Kornettsgatan.

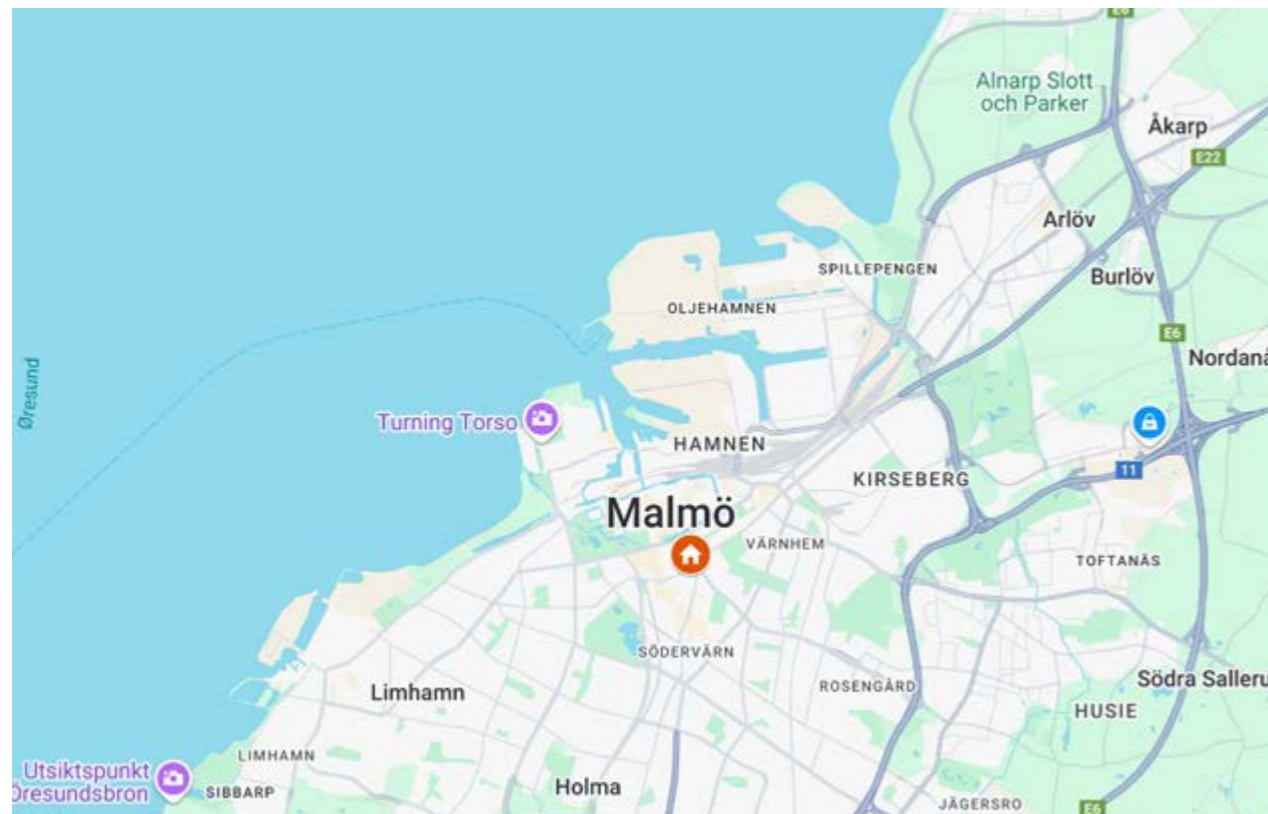
Området är uppbyggt kring den populära Kungsgatan vars ståtliga lindallé med promenadstråk löper från Storgatan i väster till Rörsjöparken och Värnhemstorget i öster. Här finns gott om mysiga caféer där man gärna slår sig ner och njuter av folklivet och de vackra byggnaderna.

Rörsjöstaden kallas ibland för Slottstadens lillasyster - ett tryggt och lugnt, näst intill bilfritt område med lika nära till stadens mitt som till de karaktärsfulla och restaurangtäta områdena S:t Knut och Möllevången.

Rörsjöstaden är omgärdad av grönska i form av Kungsgatans allé, Rörsjöparken,

S:t Pauli Kyrkogårdar och Zeniths koloniområde. Längs Kungsgatan löper ett av Malmös viktigaste cykelstråk. Även pendlaren bor bekvämt här, med närhet till flera busslinjer och med Triangeln och Citytunneln på promenadavstånd. I anslutning till Rörsjöstaden förtätas det gamla industriområdet Sorgenfri med ny, spännande arkitektur i form av bostäder, skolor och service samt nya parker och platser.

Rörsjöstaden med omnejd utvecklas ständigt och är ett populärt och citynära läge!



Ansvarig mäklare

## Kenan Hasanoglu

Med stor flexibilitet och hög tillgänglighet hjälper Kenan sina kunder att driva deras bostadsaffär – hela vägen i mål. För att uppnå bästa möjliga resultat jobbar han för att möta varje kunds behov med en personlig och skräddarsydd lösning.

076-180 13 96  
kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se



Extra kontakt

## Haris Horozovic

070-963 41 81  
haris.horozovic@fastighetsbyran.se



## Här möts historia och nutid på Amiralsgatan 8 i Malmö

– en fastighet med karaktär som får ett varsamt ansiktslyft.

Byggnaden, belägen i hjärtat av Malmö, bär på en rik och intressant historia. Byggnaden, som uppfördes i slutet av 1800-talet, har varit en del av stadens utveckling i över ett sekel och har sett Malmö gå från industristad till modern metropol.

Flora 10 kombinerar det genuina med det uppdaterade – en plats att kalla hem i hjärtat av Malmö

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Antal bostäder</b>   | 23 st  |
| <b>Antal rum</b>        | 1-5  |
| <b>Tillträde</b>        | Hösten 2025  |
| <b>Boarea</b>           | 19 - 145 kvm   |
| <b>Upplåtelseform</b>   | Bostadsrätt  |
| <b>Adress</b>           | Amiralsgatan 8   |
| <b>Ansvarig mäklare</b> | Kenan Hasanoglu, 076-180 13 96<br><a href="mailto:kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se">kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se</a> |



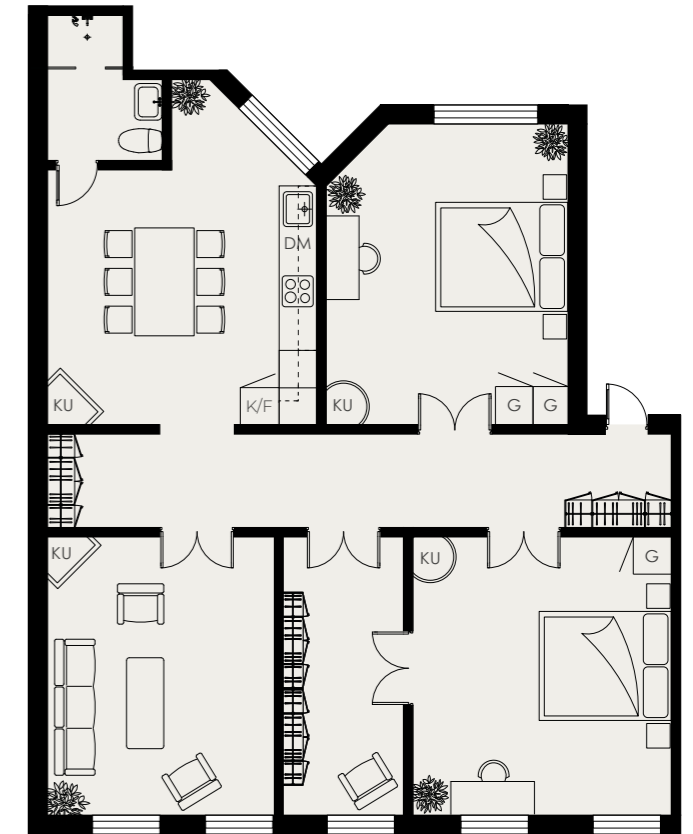
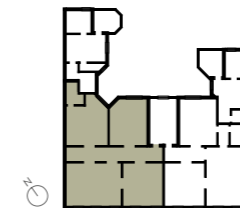
## Exempelplanlösningar

**Lägenhet 8A 1202**  
**Antal rum: 4 RoK**  
**Boarea: 118 m<sup>2</sup>**  
**Våning: 2**

En utav två lägenheter över 100 m<sup>2</sup> i fastigheten. Med bevarat trägolv och kakelugn är detta en mycket vacker och unik lägenhet.

0 1 2 3 4 5m  
 1:100

FRD - Förråd  
 KU - Kakelugn  
 DM - Diskmaskin  
 K/F - Kyl/Frys  
 G - Garderob



### PROJEKTBEKRIVNING

## BRF Flora 10

**VISION** Äntligen blir Amiralsgatan 8 en bostadsrättsförening. En spännande fastighet med flertalet olika mindre lägenheter. Möjlighet att välja mellan en vindsvåning med fönster mot takåsarna, en gårdslägenhet med unik planlösning i en mindre tvåa eller ett mindre boende mot Amiralsgatan och citypuls. Här finns även tre mini 1:or mot gården, helt nybyggda.

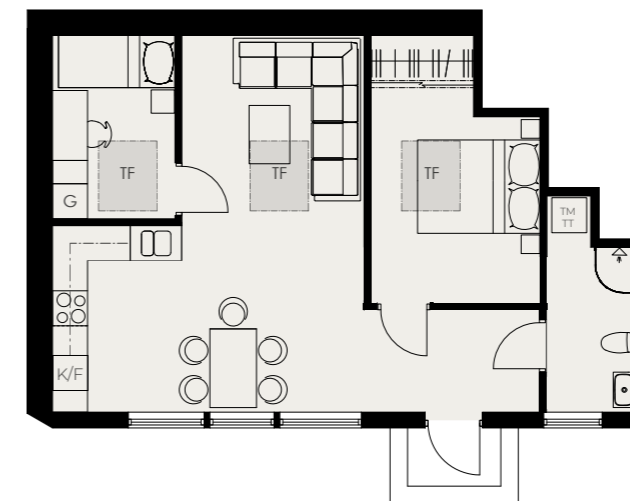
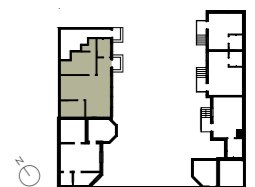
Även möjlighet att köpa som juridisk person, vilket säkert är positivt för en del. Söker du en charmig lägenhet i en äldre fastighet finns det även den del större alternativ. Här har du möjlighet att gå på visning av den befintliga lägenheten och möjlighet att diskutera ett tillträde som kan passa just dig och din boende-situation. Prata med oss så finner vi lösningar framåt.

**Lägenhet 8C**  
**Antal rum: 3 RoK**  
**Boarea: 55 m<sup>2</sup>**  
**Våning: 0**

I gårdshuset finner du denna 3 rummare med två sovrum och kombinerat kök/ vardagsrum. Lägenheten fylls av härligt ljus från de tre takfönstren.

0 1 2 3 4 5m  
 1:100

FRD - Förråd  
 TF - Takfönster  
 ST - Städ  
 F - Frys  
 K - Kylskåp



Observera att vissa avvikelser kan förekomma.  
 För exakta mått och detaljer, vänligen konsultera det slutgiltiga bygglovet.



**VÄNSTER** I några av de större lägenheterna finns den utsprungliga kakelugnen kvar och utgör en vacker inredningsdetalj.

**OVAN HÖGER** Trägolven sträcker sig längst med korridoren och skapar en härlig rymd.

**NEDAN HÖGER** Bevarade taklister och takrosetter talar om byggnades historia.

På den härliga innergården finns gårdshuset, miljöhus och gemensamma ytor för avkoppling och härliga stunder. Gårdshuset erbjuder 4 lägenheter i markplan.





## Byggnadsbeskrivning

**Grundläggning** Platta på mark med underliggande isolering.  
**Byggnadsstomme** Murad Tegel.  
**Ytterväggar** Tegel.  
**Lägenhetskiljande väggar** Tegel.  
**Innerväggar** Gips i nybyggda lägenheter, Tegel i äldre.  
**Bjälklag** Betong och trä.  
**Fasad** Murad Tegel  
**Yttertak** Tegelpannor.  
**Ytterdörr** Trädörr.  
**Fönster** 2-glas fönster/3-glasfönster.  
**Förråd** Alla lägenheter har källarförråd, förutom 8G med förråd på gården.

**Hiss** Finns ej.  
**Vatten/Avlopp** Komunalt.  
**El Förbrukning** via egen mätare.  
**Uppvärmningssystem** Fjärrvärme.  
**Ventilationssystem** Självdrag.  
**Multimedia** Fiberanslutning, ingår ej i avgift.  
**Avfall** Miljöhus på gården.  
**Parkering** Boendeparkering i området.

## Rumsbeskrivning

**För detaljerad rumsbeskrivning hänvisar vi till separata dokument för varje enskild lägenhet.**

Lägenheterna var tidigare hyresrätter och har renoverats löpande. Vissa av lägenheterna har totalrenoverats. Vissa är helt nybyggda. Samtliga lägenheter har ytskitksrenoverats. Du kommer ha möjlighet att titta på din lägenhet och se skick på lägenhet vid visning/före du skriver kontrakt.

**Ytskikt** Samtliga lägenheter har nymålade, släta väggar.  
**Kök** Köken renoverades 2015. På gården finns 3 st nybyggda 1 rok. I lägenhet 8A 1102 och lägenhet 8B 1201. Det är nyinsatta kök från Ballingslöv med nya svarta vitvaror från Siemens.  
**Badrum** Samtliga badrum är helkaklade med klinkergolv. Badrummen renoverades 2015.



## Renoveringar

### UTFÖRDA RENOVERINGAR 2025

Ny dränering på gården intill fasaden.  
 Rivit all asfalt på gården och lagt nytt ytskikt med plattor, singel och trädäck.  
 Totalrenovering av entréporten.  
 Byte av samtliga fönster som inte byttes 2015 (totalt 50 st).  
 Målning i samtliga trapphus.  
 Målning + ny ventilation i källare.  
 Nya förråd i källaren.

### KOMMANDE RENOVERINGAR med avsatt finansiering

Foga om fasaden.  
 Målning plåttak gårdshuset.  
 Utbyte mskin i tvättstugan 2028.  
 Byte värmestammar (2028 den delen som är äldre).  
 Byte av en del ventiler i källare.

# Vanliga frågor

## Föreningen

### Hur många bostäder finns det?

24 stycken.

### Är föreningen bildad?

Ja, föreningen bildades 2025-03-19.

### Finns det lokaler?

Ja, 2 stycken.

### Är föreningens mark friköpt?

Ja.

### Är föreningen oäkta/äkta?

Föreningen är vid köp oäkta förening då det är juridisk person som är säljare. När lägenheterna är sålda kommer föreningen vara en äkta förening.

### Accepteras juridisk ägande?

Ja.

### Accepteras deläggande?

Ja. Prata med ansvarig mäklare gällande procent/äggande.

### Hur stora är lägenheterna?

Lägenheterna är mellan 19 - 145 kvm fördelat på 1 - 5rok.

### Finns det parkering?

Det finns boendeparkering i området.

### Finns det fiber?

Ja, man betalar 239 kr/månad för 1000/1000 mb höghastighetsfiber inkl. WiFi router.



## Lägenheterna/Fastigheten:

### Vad ingår i månadsavgiften?

Uppvärmning, varmvatten, avsättning för framtida underhåll, ekonomisk och teknisk förvaltning, bostadsrättstillägg. En del av månadsavgiften går till ränta och amortering av föreningens lån.

### Vilken ränta är det i ekonomisk plan?

3,10 %, 3,30 % och 3,65 %.

### När slutplaceras föreningens lån?

Beräknat i juli/augusti 2025.

### Vad är belåning/kvm?

12 354 kr

### Vad är avgift/kvm?

1 012kr/år

### Finns styrelse?

Ja, styrelse finns. Stämman kommer att hållas till hösten 2025. Då lämnar säljaren sina platser i styrelsen.

### Kan man göra tillval?

Vi erbjuder inga tillval då lägenheterna redan är klara. Eventuell renovering bekostas själv efter tillträde.

### Har lägenheterna renoverats?

Vissa av lägenheterna har totalrenoverats. Vissa är helt nybyggda. Samtliga lägenheter har ytskitksrenoverats. Du kommer ha möjlighet att titta på din lägenhet och se skick på lägenhet vid visning/före du skriver kontrakt.

### Hur ser köken ut?

Köken i befintliga lägenheter renoverades 2015. Tre av lägenheterna på gården är nybyggda. I lägenhet 8A 1102 och lägenhet 8B 1201 är det nyinsatta kök från Ballingslöv med nya svarta vitvaror från Siemens.

### Är badrummen kaklade?

Ja. Samtliga badrum är helkaklade med klinkergolv. Badrummen renoverades 2015.

### När är det inflyttning?

Inflyttning enligt överenskommelse.

### Har varje bostad uteplats/balkong?

Nej. Uteplats finns till gårdshuset samt ett gemensamt trädäck på gården.

### Finns det hiss?

Nej.

### Finns det tvättstuga?

Ja, gemensam tvättstuga finns.

### Hur fungerar avfallshatering?

Miljöhus finns på gården.

## Avtal och betalning

### Vilka avtal tecknas?

Överlåtelseavtal tecknas med säljarparten.

### Hur sker betalning?

10% i handpenning vid kontrakt. Resterande vid tillträde.

### Kommer jag kunna se min bostad före kontrakt?

Ja. Du kommer ha möjlighet att titta på din lägenhet före kontrakt.

### Finns det villkor för kontrakt?

Villkor om medlemskap i föreningen. Andra villkor såsom villkor om finansiering/lånelöfte alternativt villkor om försäljning av nuvarande bostad tas upp med ansvarig fastighetsmäklare.

### Finns årsredovisning?

Det finns en registrerad ekonomisk plan med information kring föreningens ekonomi, känslighetsanalys, andelstal etc. Det är viktigt att du som köpare tar till dig den information som finns och stämmer av med oss. Har du frågor, tveka inte att kontakta ansvarig fastighetsmäklare.



## Är det någonting annat du funderar över?

På sida 18 kan du läsa mer om försäljningsprocessen. Tveka inte heller på att kontakta mig för mer information.

Ansvarig mäklare

**Kenan Hasanoglu**

076-180 13 96

kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se





## Lägenhetslista

| Lgh nummer | Antal rum | Kvm                 | Våningsplan | Månadsavgift | Insats       |
|------------|-----------|---------------------|-------------|--------------|--------------|
| 8A 1001    | 1 rok     | 30 m <sup>2</sup>   | 0           | 2 908 kr     | 1 245 000 kr |
| 8A 1101    | 3 rok     | 85 m <sup>2</sup>   | 1           | 6 483 kr     | 3 495 000 kr |
| 8A 1102    | 5 rok     | 145 m <sup>2</sup>  | 1           | 10 580 kr    | 5 695 000 kr |
| 8A 1201    | 3 rok     | 85 m <sup>2</sup>   | 2           | 6 483 kr     | 3 545 000 kr |
| 8A 1202    | 4 rok     | 118 m <sup>2</sup>  | 2           | 8 732 kr     | 4 895 000 kr |
| 8A 1301    | 3 rok     | 85 m <sup>2</sup>   | 3           | 6 483 kr     | 3 595 000 kr |
| 8A 1401    | 1 rok     | 25 m <sup>2</sup>   | 4           | 2 486 kr     | 1 195 000 kr |
| 8A 1402    | 1 rok     | 24 m <sup>2</sup>   | 4           | 2 403 kr     | 1 175 000 kr |
| 8A 1403    | 1 rok     | 25,6 m <sup>2</sup> | 4           | 2 570 kr     | 1 245 000 kr |
| 8A 1404    | 1 rok     | 26 m <sup>2</sup>   | 4           | 2 570 kr     | 1 245 000 kr |
| 8A 1405    | 2 rok     | 42 m <sup>2</sup>   | 4           | 3 501 kr     | 1 495 000 kr |
| 8A 1406    | 1 rok     | 29 m <sup>2</sup>   | 4           | 2 815 kr     | 1 345 000 kr |
| 8B 1001    | 2 rok     | 27,3 m <sup>2</sup> | 0           | 2 653 kr     | 1 195 000 kr |
| 8B 1201    | 1,5 rok   | 31 m <sup>2</sup>   | 2           | 2 987 kr     | 1 295 000 kr |
| 8C         | 3 rok     | 55 m <sup>2</sup>   | 0           | 4 384 kr     | 2 345 000 kr |
| 8D         | 1 rok     | 19 m <sup>2</sup>   | 0           | 2 187 kr     | 845 000 kr   |
| 8E         | 1 rok     | 24 m <sup>2</sup>   | 0           | 2 403 kr     | 945 000 kr   |
| 8F         | 1 rok     | 19 m <sup>2</sup>   | 0           | 2 187 kr     | 845 000 kr   |
| 8G         | 2 rok     | 63 m <sup>2</sup>   | 1           | 4 951 kr     | 2 995 000 kr |
| 8H 1001    | 2 rok     | 27,2 m <sup>2</sup> | 0           | 2 653 kr     | 1 095 000 kr |
| 8H 1101    | 2 rok     | 26 m <sup>2</sup>   | 1           | 2 570 kr     | 1 145 000 kr |
| 8H 1201    | 2 rok     | 26 m <sup>2</sup>   | 2           | 2 570 kr     | 1 195 000 kr |
| 8H 1301    | 2 rok     | 25 m <sup>2</sup>   | 3           | 2 486 kr     | 1 175 000 kr |

# Att köpa lägenhet i Brf Flora 10

Vi lägger stor vikt vid att du som köper en bostad av oss skall känna dig trygg och delaktig genom hela processen.

Här delar vi med oss av hur en resa generellt sett ser ut tillsammans med oss – från intresse till tillträdd bostad.



## 1. Mäklarkontakt

Genom att lämna din intresseanmälan registreras du i intressentlistan. Listan hanteras av den ansvariga mäklaren och du får en bekräftelse via mail på att intresseanmälan har inkommit.

Efter din intresseanmälan kommer den ansvarige mäklaren att kontakta dig via telefon och mail för att prata lite mer om projektet, nuläget och hur nästa steg ser ut. Här får du även tillfälle att ställa dina frågor kring Flora 10.

## 2. Löpande information

För oss är det viktigt att kommunicera löpande. Du kommer därför hållas uppdaterad med ny information via bland annat nyhetsbrev. Du kommer även bjudas in till visning av fastigheten.

## 3. Visning

För att avgöra om detta är bostaden för dig kan du via en visning på plats lättare ta beslut. Genom att ta del av all tillgänglig fakta om bostaden samt ställa frågor till mäklaren får du klarhet i alla detaljer för att kunna gå vidare mot ett tryggt köp.

## 4. Avtal och ev. budgivning

Erbjuds du en bostad som du tackar ja till så är det dags att teckna ett avtal. Innan avtalet signeras behöver du ha klart med din finansiering. Meddela din mäklare om du behöver hjälp med lånelöfte. I detta skede är dags att skriva kontrakt. Köpekontrakt är ett bindande avtal mellan dig och entreprenören där du förbinder dig att köpa bostaden.

Eftersom avtalet är juridiskt bindande kan köparen inte kliva av köpet under andra förutsättningar än oskäligen förändringar. Det betraktas som kontraktsbrott som kan leda till skadestånd.

## 5. Överlåtelseavtal

Överlåtelseavtalet skrivs och undertecknas när köpare och säljare är överens om detaljerna i affären: pris (köpeskilling), när köparen ska överta bostaden (tillträdesdag) och eventuella villkor för köpet. Dokumentet är beviset på att ägandet av bostaden går över till en ny person. När det är påskrivet och alla har fått sitt exemplar av dokumentet är affären juridiskt bindande.

## 6. Egen försäljning

Har du för avsikt att sälja nuvarande bostad så är det dags att förbereda det. Vi hjälper dig att lägga upp en plan för försäljningen så att den passar in med inflyttning i den nya bostaden.

## 7. Tillträde

Själva tillträdet sker ofta på mäklarens kontor men kan även ske hos köparens bank. Nu kommer du att få en likvidräkning där ni stämmer av det ekonomiska. Du kommer också att få mäklarens journal där allt som rör affären dokumenterats, till exempel hur budgivningen gick till och en budgivningslista. Förbered dig på att du kommer att få mycket papper, mappar och pärmar med dig hem.

**Välkommen hem.**



## Insig AB



Örkelljunga portfolio, part of NW Skåne portfolio

Sjöstjärnan 15



Förslöv 2:101



Adjutanten 5



Adjutanten 2



Markören 6



Enen 8



Östra karup 6:10

### PROJEKTUVECKLAREN

## Insig

Insig AB är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö, som specialiserar sig både på fastighetsförvaltning och nyproduktionsprojekt i Skåne. Bolaget arbetar både med bostäder och kommersiella lokaler. Bolagets strategi baseras på proaktiv förvaltning med riktade investeringar för att optimera drift, energieffektivitet och hållbarhet.

Genom sin innovativa utvecklingsstrategi strävar de efter att skapa långsiktigt mervärde och hög boendestandard, med målsättningen att erbjuda både funktionella och attraktiva livsmiljöer.





Till projektsidan:



## Fastighetsbyrån Malmö

Pildammsvägen 6A, 211 46 Malmö  
040-685 19 90, [fastighetsbyran.com/malmo](https://fastighetsbyran.com/malmo)

### Ansvarig mäklare

Kenan Hasanoglu, 076-180 13 96  
[kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se](mailto:kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se)

### Extra kontakt

Haris Horozovic, 070-963 41 81  
[haris.horozovic@fastighetsbyran.se](mailto:haris.horozovic@fastighetsbyran.se)