DROTTNINGTORGET

STORA TRÄDGÅRDSGATAN 6A




KINFOLK
THE KINFOLK ENTREPRENEUR

DROTTNINGTORGET

Unik hörntvåa med bevarad charm och modern interiör på attraktivt cityläge

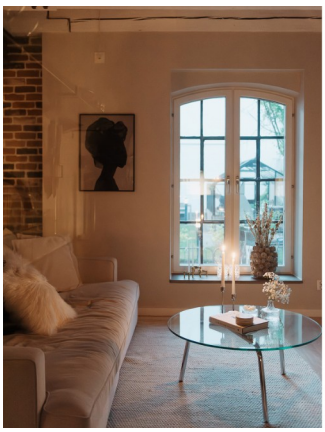
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Privat ingång från gård
Unik i sitt slag
Anrika detaljer
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL STORA TRÄDGÅRDSGATAN 6A

Via den grönskande innergården väntar denna unika bostad med egen ingång och fantastisk karaktär utöver det vanliga. Denna charmiga hörntvåa förenar byggnadens industriella arv med modern komfort och bjuder på en boendemiljö som skiljer sig från mängden. I den tidigare kryddfabriken skapades år 2009 unika bostäder där stor omsorg lades vid att bevara de historiska detaljerna. Synliga takbjälkar, vackert bågformade fönster och generös takhöjd ger hemmet en särskild identitet. Invändigt möts du av en genomtänkt planlösning där kök, vardagsrum och arbetshörna samspelar i en semiöppen miljö. Det rymliga sovrummet nås från två håll via praktiska skjutdörrar. Den franska balkongen släpper in dagsljuset och bidrar till en luftig känsla medan garderober med skjutdörrar erbjuder gott om förvaring. I direkt anslutning till sovrummet ligger det helkaklade badrummet en suite med egna tvättmöjligheter som förenklar vardagen.
Utanför dörren väntar Drottningtorgets levande kvarter, och med stadskärnan på bekvämt gångavstånd, grönskande promenadstråk längs kanalen och goda kommunikationer i närheten får du ett cityboende där det mesta finns inom räckhåll.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Stora Trädgårdsgatan 6A, 211 28 Malmö
STORLEK:	67 kvm, biarea 1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 199 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 230 kr/månad för TV och bredband samt 156 kr/månad för fast elavgift. Föreningen har ett gemensamt elavtal med individuell mätning av el som debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning. Från 1 januari 2027 höjs avgiften med 3%, den fasta elavgiften höjs till 165 kr/månad och tillägget för TV och bredband höjs till 235 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 560 kr/år (el: 1 560 kr/år) Driftskostnaderna är baserade på nuvarande ägares avtal och förbrukning. Kostnaderna kan därför variera beroende på framtida ägares användning och förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0C11
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,59145 %, andel av årsavgift 1,593 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	637 855 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-11-20. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kryddfabriken i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Christer Johannesson







RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljust klinkergolv och väggtegel. Industriglasväggar skapar en luftig avgränsning och en trappa leder upp till vardagsrummet. Egen ingång från gården.

VARDAGSRUM
Ljust såpat trägolv och vita väggar i kombination med väggtegel. Rundbågefönster samt ytterligare fönster i två väderstreck. Synliga stålbalkar, takbjälkar och pelare. Industriglasväggar samt utrymme för arbetsplats.

KÖK
Ljust såpat trägolv och vita väggar. Vit köksinredning och vitt kakel ovan betonggrå arbetsbänk. Keramisk spishäll, inbyggd ugn, fläkt, integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin och nedhängande taklampor.

SOVRUM
Ljust såpat trägolv och ljusa väggar. Fransk balkong och synliga takbjälkar. Skjutdörrar från två håll samt två skjutdörrsgarderober med spegeldörrar.

BADRUM
Ljust klinkergolv med mosaik och vitkaklade väggar. Spotlights i tak, vägghängd WC, dusch med infällbara duschdörrar, handfat med kommod, handdukstork samt spegelskåp. Tvättmaskin och torktumlare med ovanskåp och avlastningsyta.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.






THE KINFOLK



















FÖRENING OCH HUS

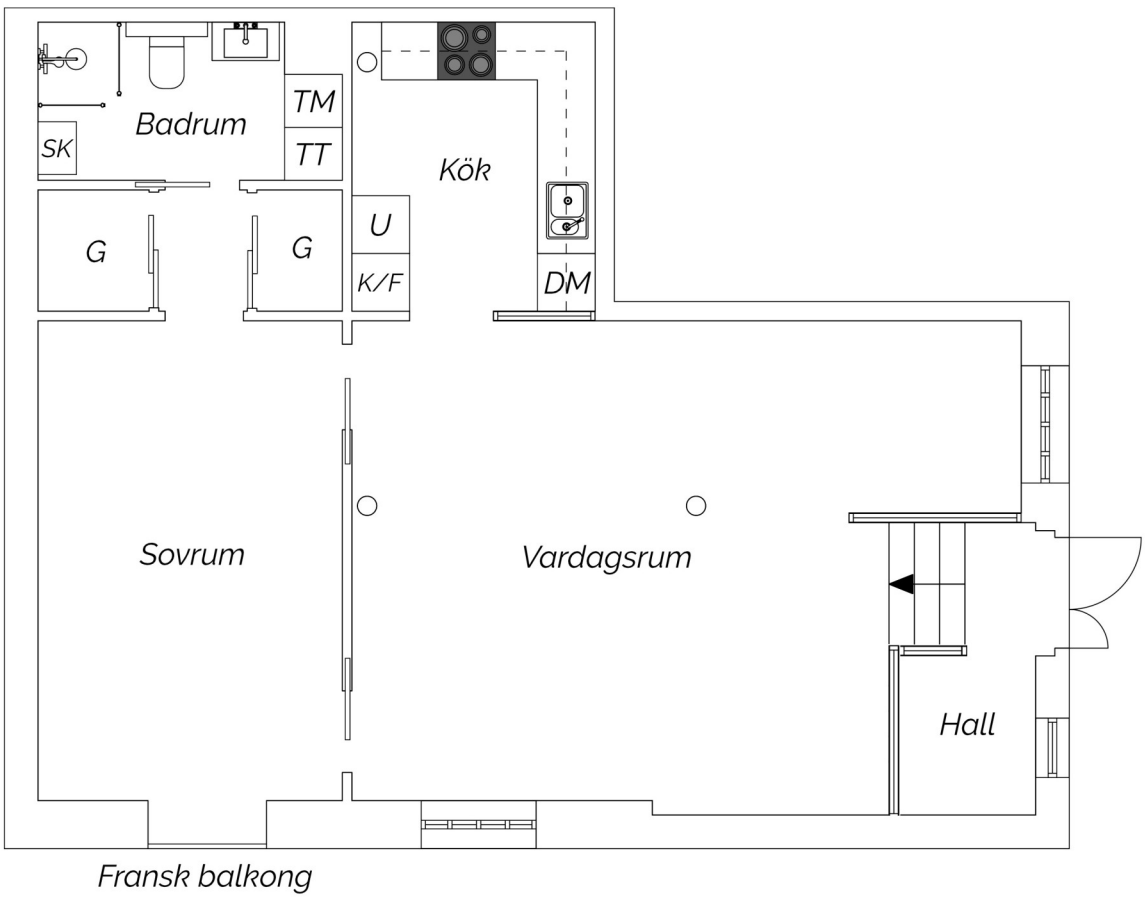
FÖRENING:	Brf Kryddfabriken i Malmö
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX-ventilation
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2023-12-15
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	76 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kryddfabriken i Malmö köpte fastigheten 2006. Till föreningen hör adresserna Stora Trädgårdsgatan 4, 6 och 8. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 3% från och med 1 januari 2027. Den rörliga elavgiften höjs till 2,38 kr/kWh. Den fasta elavgiften höjs till165 kr/månad, bredbandsavgiften höjs till 235 kr/månad och garagehyran höjs till 1 350 kr för enkel plats samt 2 025 för dubbelplats. Samtliga lägenheter är utrustade med egen tvättmaskin och torktumlare. I föreningen finns en fin och barnvänlig innergård med lekplats samt sittgrupper och gemensam grill. På framsidan finns även en kryddträdgård. Det finns även cykelställ på gården.
RENOVERINGAR:	2014 utfördes en OVK-besiktning. Dessutom fick trädgården två uteplatser med grill. 2015-2017 utfördes renovering av fasad, terrasser och balkonger på Stora Trädgårdsgatan 4 och 8. 2016 utfördes underhållsspolning av föreningens stammar, nya dörrstängare monterades och soprummen fräschades upp. Fläktsystemet i C-huset genomgick delvis ombyggnad och kalibrerades. Ny underhållsplan upprättades. 2017 installerades nya elmätare i samtliga lägenheter och elen började därefter aviseras utifrån faktisk förbrukning. Dagbrunnarna rensades, gården vid B-huset rustades upp och porttelefonsystemet byttes. Samtliga hissar reparerades och väsentliga delar byttes. Fuktskada reparerades och kompletteringsisolering utfördes i två olika lägenheter i C-huset. Tak- och rökluckor i hus A samt B reparerades och i C-huset nytillverkades en lucka med invändig stege. 2019 byttes mottagarenheter för golvvärme i alla lägenheter, styrenheter och termostater byttes på våning 4 i C-huset samt

genomfördes OVK-besiktning. Samma år utfördes reparation av hissarna i samtliga hus, reparation av lampor och ledningar på gården samt byttes armaturer på i C-huset.
2021 målades fönster och dörrar.
2022 spolades stammar, ventilationer rensades, reparation av dörrar i A & B hus utfördes samt reparation av hissar. Samma år utfördes fuktreparation av tak mellan lägenheter i C-huset.
2023 målades trapphus om och fuktgenomslag av ytskikt på A & B husen reparerades.
2024 genomfördes OVK i C-huset och taket byttes på C-huset. Hissar har reparerats, elmätare har bytts i A och B husen samt översyn av ventilation i A- och B-huset.
2025 byttes defekta delar i alla FTX-fläktar i A- och B-huset och därefter utfördes OVK.
2026 utfördes stamspolning och fasadtvätt.

PARKERING: Föreningen har tillgång till 35 garageplatser i grannföreningen, som kan hyras till en kostnad om ca 1 230 kr/månad. Det finns även möjlighet att hyra dubbelplats till en kostnad om ca 1 845 kr/månad. Föreningen har tillgång till 5 garageplatser med laddstolpe, kontakta styrelsen för mer info. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till TV, IP-telefoni och fiberoptiskt bredband via Telia.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se