DROTTNINGTORGET

STORA TRÄDGÅRDSGATAN 3D





DROTTNINGTORGET

Välplanerad 2:a med balkong på ypperligt läge mitt i City

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Väldisponerad planlösning
Högst upp
Balkong i österläge
Naturligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL STORA TRÄDGÅRDSGATAN 3D

På populära Drottningtorget väntar denna smakfullt renoverade tvårummare med otroligt bra planlösning och balkong med soligt läge.
Bostaden präglas av en ljus enhetlig interiör med genomgående golv och genomtänkta färgval som förgyller lägenhetens hemtrevliga känsla.
Planlösningen är otroligt bra med luftiga sällskapsytor i kök och vardagsrum varifrån även balkongen nås. Här blandas matglädje med varm och social atmosfär i en semiöppen planlösning.
Vidare finner vi ett rymligt sovrum, ett helkaklat badrum i bra storlek och goda förvaringsmöjligheter i walk-in closet.
Här bor vi i en stabil föreningen med en väl omhändertagen och skyddad innergård med grönska. Området bjuder på mysiga promenadstråk, caféer och restauranger samt pulserande City med alla sorters nöjen strax intill. På bekvämt gångavstånd når vi även centralen för vidare färd.
Varmt välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Stora Trädgårdsgatan 3D, 211 28 Malmö
STORLEK:	51 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt nuvarande planlösning, 2 rum och kokvrå enligt föreningens lägenhetsförteckning.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 697 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 70 kr/månad tillkommer för bredband. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten, hushållen debiteras kvartalsvis med ett kvartals eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 740 kr/år (va: 2 700 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3451
LÄGENHETSNR SKV:	1401
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4278 %, andel av årsavgift 0,59457 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	245 536 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. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Solstrålen
NUVARANDE ÄGARE:	Daniel Culjak
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Goda avhängningsmöjligheter och förvaring i garderober samt walk-in closet.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Grå köksinredning med vitt kakel ovan vit bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med häll, ugn, fläkt och kyl/frys.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i östläge.

SOVRUM
Parkettgolv och gröna väggar. Förvaring i garderober.

BADRUM
Grå klinker och grått kakel. Badrummet är utrustat med wc, handfat med vit kommod, spegelskåp med belysning och dusch.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett källarförråd.



















FÖRENING OCH HUS

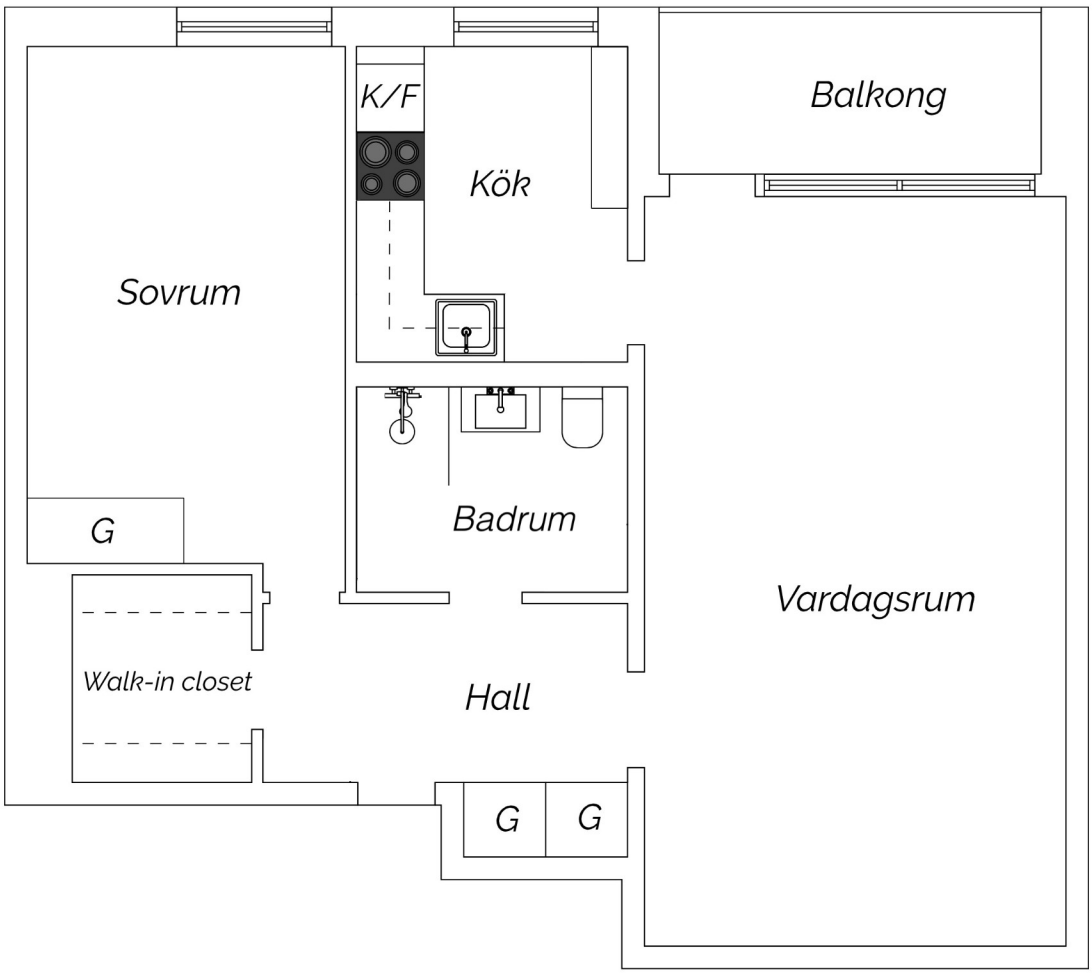
FÖRENING:	Brf Solstrålen
BYGGÅR:	1970
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	175
VARAV HYRESRÄTTER:	11
ANTAL LOKALER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-02-08
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	171 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Solstrålen köpte fastigheten 2007. Föreningen har 7 lokaler, varav 4 upplåts med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Stora Trädgårdsgatan 3 A-E och Norregatan 4 A-B, 6, 8, 10. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 1% från 1 januari 2027. I föreningen finns fyra tvättstugor som är placerade i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, torkskåp och ett torkrum till varje. Det finns även cykelrum som är beläget på entréplan. Föreningen har en otroligt inbjudande innergård, belägen på våning 2, med grillplatser och utemöbler, lekplats samt ett fast pingisbord.
RENOVERINGAR:	2002/2003 totalrenoverades hissar. 2003 målades trapphusen. 2005/2007 renoverades en del balkonger. 2008 byttes maskinerna ut i tvättstugan. 2009 byttes fönstren och papp på taket. 2010 installerades 11 nya frånluftsfläktar och samtliga fönster och balkongdörrar byttes. 2013 färdigställdes innergården som totalrenoverats. Samma år iordningställdes även 10 st. miljörum. 2014 målades trapphusen och postboxar monterades i samtliga entréer. 2015 utfördes relining av samtliga avloppsstammar. Samma år tvättades även fasader och bröstpaneler och balkongfronter målades. 2015-2016 byggdes sju nya bostadsrätter på Stora Trädgårdsgatan 3, vilka blev inflyttningsklara 31 mars 2016. 2016 spolades avloppsstammarna.

2017 utfördes en totalrenovering av samtliga tvättstugor och nya energieffektiva tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp installerades.
2017/2018 byttes samtliga tappvattenledningar.
2020 installerades solceller.
2021 installerades 14 st laddboxar i garaget och pergola byggdes på gården.
2022 installerades nya termostater i samtliga lägenheter.
2023-2024 installerades nya postboxar.
2025 utfördes inga större renoveringar.
För 2026 finns inga pågående eller planerade renoveringar.

PARKERING: I föreningen finns 124 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad, 14 av dessa har laddboxar för elbil och kan nyttjas till en kostnad om ca 1 000 kr/månad plus förbrukad el. Kösystem tillämpas. Från 1 oktober 2026 tillkommer moms om 25% på samtliga platser. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit.

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