

GRYNBODGATAN 6A

GAMLA VÄSTER



Erik Olsson



GAMLA VÄSTER

Exklusivt
renoverad 3:a med
stor balkong
på Gamla Väster

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Totalrenoverad 2023
Stor balkong mot gård
Exklusiv Carraramarmor
Flexibel planlösning

VÄLKOMMEN TILL GRYNBODGATAN 6A

På en av Malmös mest attraktiva adresser finner du denna generösa trerummare som 2023 genomgick en totalrenovering med fingertoppskänsla för både stil och funktion. Resultatet är en bostad där klassiska detaljer möter modern komfort i perfekt harmoni. Här bor du med Gamla Västers unika charm utanför porten och stadens puls runt hörnet - men med lugn och lyx innanför dörren. Lägenheten präglas av vacker fiskbensparkett och rikligt detaljerad stuckatur som ramar in de höga rummen med exklusiv karaktär. Såväl det platsbyggda köket som badrummet är inrett med Carraramarmor, där badrummet dessutom rymmer en praktisk tvättavdelning. Från både köket och det rofyllda sovrummet nås den rymliga balkongen in mot gården. Nuvarande matrum kan med enkelhet omvandlas till ytterligare ett sovrum, vilket gör bostaden flexibel efter behov. I både hall och sovrum finns platsbyggda garderober, och i hela hemmet finns Plejd-system för smidig ljusstyrning. Njut av att bo mitt i händelsernas centrum med närhet till allt som gör livet lite härligare. Gå på förstklassiga restauranger, ta sköna promenader i Kungsparken och pendla från Centralstationen - allt inom några minuter från hemmets lugna vrå.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Grynbodgatan 6A, 211 33 Malmö
STORLEK:	101 kvm enligt uppmätning, boarea 99 kvm enligt föreningens information.
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 310 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 99 kr/månad för kabel-TV och 155 kr/månad för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 500 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 3 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	21-1001
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,77097 %, andel av årsavgift 2,83979 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 135 814 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 ej pantsatt.
VÅNING:	1 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Väveriet 20-21
NUVARANDE ÄGARE:	Nina Elenora Dingizian
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Fiskbensparkett och greige väggar. Förvaring i tre garderober med skjutdörrar. Plejd installerat i tak och i garderobsbelysning.

KÖK

Fiskbensparkett och greige väggar. Ljus köksinredning med bänkskiva och stänkskydd i Carraramarmor. Utrustat med kyl/frys (Bosch), induktionshäll med inbyggd fläkt (Ikea), inbyggd ugn (Siemens), inbyggd mikrovågsugn (Siemens) och diskmaskin (Bosch). Köksö klädd i Carraramarmor med sittplats för 3 personer. Plejd installerat i tak, vägglampor, samt vitrinskåp. Utgång till balkong.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och greige väggar. Plejd installerat i tak.

MATRUM/SOVRUM

Fiskbensparkett och greige väggar samt en spegelklädd vägg. Plejd installerat i tak och vägglampor.

SOVRUM

Fiskbensparkett och greige väggar. Förvaring i tre garderober samt en klädkammare. Plejd installerat i tak och i garderobsbelysning. Utgång till balkong.

BADRUN

Golv med Carraramarmor och svart marmor i mosaikmönster samt gråmålade väggar med Carraramarmor. Utrustat med takdusch, vikbara duschväggar, vägghängd wc, handfat med kommod och spegel. Här finns även tvättmaskin (Electrolux 2023) och torktumlare (Electrolux 2023) med arbetsbänk samt väggskåp ovan. Plejd installerat i tak, vägglampa och spegelbelysning.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023 totalrenoverades lägenheten av tidigare ägare. Fiskbensparkett och stuckaturer adderades till originalstuckaturerna. Nytt kök, badrum och platsbyggda garderober i sovrums och hall. Alla väggar bredspacklades och målades om. El drogs om och frästes in. Plejd för ljusstyrning installerades i alla rum.

Nuvarande ägare har monterat spegelvägg i salong och spegel i sovrums samt lagt nytt balkonggolv och målat om på balkong.











FÖRENING:	Brf Väveriet 20-21
BYGGÅR:	1912
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	37
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-19
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	164 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Väveriet 20-21 köpte fastigheten 2019. Till föreningen hör adresserna Grynbodgatan 4-6. Föreningens 2 gemensamma tvättstugor är belägna i källarplan varav den ena är utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel samt 1 torkrum, och den andra är en "snabbtvättstuga" som är utrustad med 2 tvättmaskin, 1 torktumlare och 1 torkskåp. På föreningens mysiga innergårdar finns en pergola med blåregn och sittmöblemang, och det finns även tillgång till cykelrum. Föreningen anordnar gemensamma gårdsdagar där medlemmarna hjälps åt att hålla fint.
RENOVERINGAR:	1984 byttes tapp- och spillvattenstammarna, värmeledningar samt el-ledningar. Nya balkonger byggdes, fönstren byttes och gården rustades upp. 2013 byttes värmeväxlaren ut. 2015 ytbehandlades trädörrarna, plåttak målades och trapphus rustades upp. 2019 funktionsbesiktigades balkongerna. 2020 installerades ny belysning med rörelsesensorer i soprummen. 2021 utfördes en OVK och sorptionsavfuktare installerades som ett alternativ till dränering. 2023 spolades samtliga stammar och två trapphus samt källare putsades om, bottenplan i trapp 4A och 6A samt källaren i trapp 4. De putsade ytorna ska målas under våren 2024. 2024 byttes samtliga fönster mot gatan till träfönster och fönster samt balkongdörrar mot gården till aluminium/träfönster samt fogades fasaden om där det behövdes. Föreningen har avyttrat vind som ska exploateras på Grynbodgatan 6B med planerad start under 2025. Beräknas pågå i ca 8-12 månader. Föreningen planerar att putsa/foga om en fasad in mot Grynbodgatan 8 samt att 2026 bygga ut balkongerna,

PARKERING:

utbyggnaden kommer att bekostas av den enskilde bostadsrättshavaren. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Parkeringsmöjligheter finns i närliggande P-hus. För mer information se: www.pmalmo.se

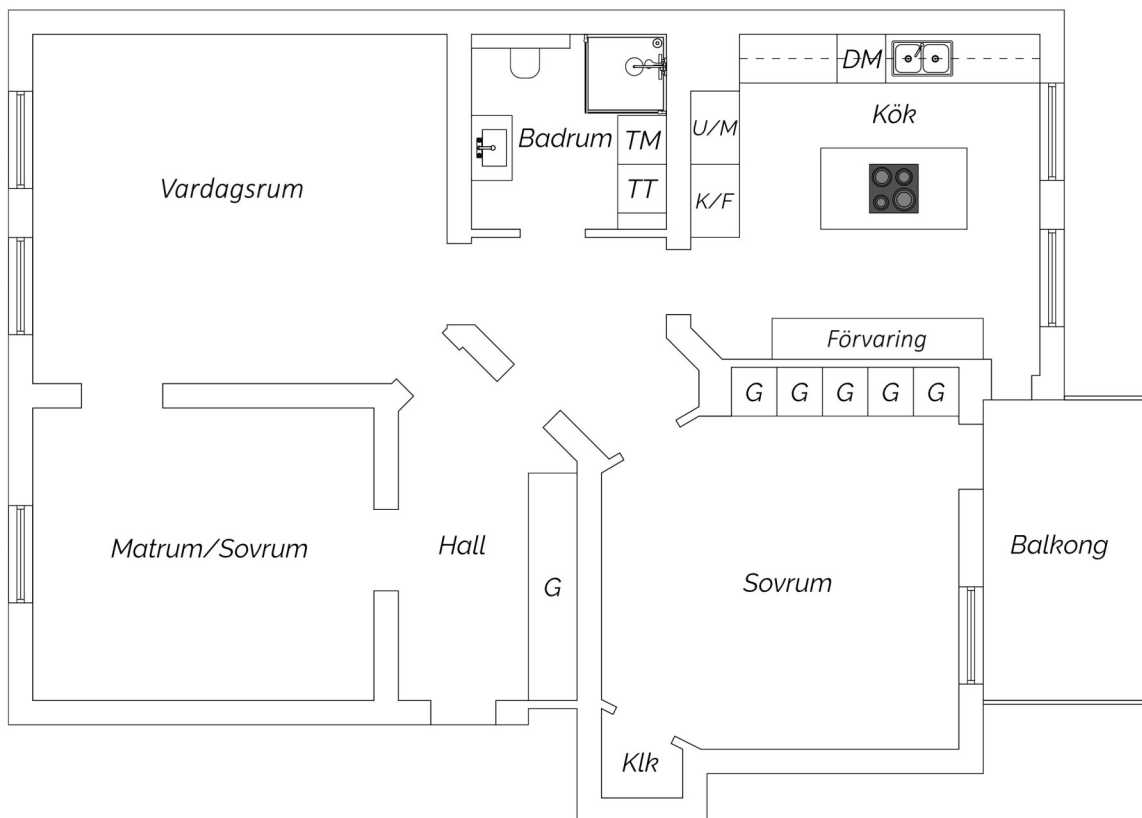
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Telenor.

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.



PLANRITNING



Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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