

GAMLA VÄSTER

VÄSTERGATAN 40



Erik Olsson



GAMLA VÄSTER

Praktfull
paradvåning
på Gamla Väster
med vackra
sekelskiftesattribut

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Enastående sekelskiftesvåning
Utsikt över Kungsparken
Smakfullt renoverad
Slående takhöjd

VÄLKOMMEN TILL VÄSTERGATAN 40

I ett vackert hörnhus från 1884, med grönskande Kungsparken som granne, erbjuds nu denna stilfullt renoverade trerummare med sober elegans och tidstypiska detaljer. Vacker stuckatur pryder taken, pampiga pardörrar binder samman rummen, och den runtgående planlösningen skapar en naturlig rymd och flöde i hemmet. Matsal och vardagsrum i fil ger generösa sällskapsytor med utsikt mot parken, och köket har en charmig, framtagen tegelvägg som ger karaktär. Sovrummet är rymligt och rofyllt - en perfekt plats för återhämtning efter en dag i stadspulsen. Här bor du på bästa cityläge med Malmös finaste park utanför dörren, i en familjär förening med trivsamt gårdsmiljö, närhet till restauranger och butiker samt kort gångavstånd till Centralstationen. En unik möjlighet att kombinera stadsliv med klassisk 1800-talscharm, varmt välkommen hit för att uppleva det på plats!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Västergatan 40, 211 21 Malmö
STORLEK:	108 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 801 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV (basutbud), bredband 1000/1000 Mbit/s och bostadsrättstillägg.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 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:	23-302
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,86695 %, andel av årsavgift 6,77861 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	159 811 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:	3 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Västerport 20
NUVARANDE ÄGARE:	Pouyan Kasraian
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar samt en framtagen tegelvägg. Grå köksinredning, vitt kakel och vit bänkskiva. Utrustat med kyl/frys, spishäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn samt integrera diskmaskin. Köksö med sittplats och förvaring. Takstuckatur. Pardörrar mot matsal.

MATSAL

Fiskbensparkett och vita väggar. Fönster i flera väderstreck varav ett burspråk. Takstuckatur. Pardörrar mot vardagsrum.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och vita väggar. Takstuckatur.

SOVRUM

Grå heltäckningsmatta och vita väggar. Förvaring i garderober.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med duschvägg i klarglas, wc, handfat med kommod och spegelskåp.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

Lägenheten totalrenoverades 2019 då följande utfördes: kök och badrum renoverades, golv slipades i kök, vardagsrum, matsal och sovrum, nytt golv lades i hall, samtliga väggar och tak målades och fondtapet sattes upp i sovrum samt sattes en ny dörr in till sovrum.













FÖRENING:	Brf Västerport 20
BYGGÅR:	1884
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	13
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-03-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	117 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Västerport 20 köpte fastigheten 2002. Föreningens lokal upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Västergatan 40 samt Västergatan 40 A och B. Föreningen planerar en avgiftshöjning vid årsskiftet 2025/2026, i dagsläget är inga vidare beslut tagna. I föreningen finns en tvättstuga som är belägen i källaren och utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Föreningen godkänner installation av tvättmaskin i lägenheterna. Föreningen har en trevlig innergård med springbrunn och murgröna växandes upp på husfasaden. Det finns grillplats med utemöbler som omges av planteringar och en cykelparkering. Varje år anordnas höst- och vårstädning av innergården. Ej obligatoriskt deltagande men eftersom det är en liten förening förväntas alla hjälpa till med mindre sysslor.
RENOVERINGAR:	Under 1970-talet byttes V/A-stammar i kök och badrum. 1991 renoverades fasad. 2003 renoverades hissen. 2006 målades trappuppgång. 2008 renoverades fasad och gatufasad vitmålades. Under samma år besiktigades alla fönster samt renoverades och målades. Föreningen genomförde även sandblåstring och målning av tak. Trapphuset på gården renoverades och försågs med värmeradiator. Samma period anlades en trädgård på gården, med upphöjda rabatter och murade sittplatser. Samtidigt förbättrades avrinningen av dagvatten. 2009 gjordes en besiktning av V/A-stammar med godkänt resultat. Under samma period spolades V/A-stammar på den enda del i fastigheten som inte är bytt. 2012 installerades nya tvättmaskiner och en ny torktumlare i tvättstugan. 2015 installerades fiberoptiskt nät i fastigheten. 2016-2018 målades samtliga fönster utvändigt.

2020 renoverades och målades trapphuset.

2021 spolades och filmades de äldre V/A-stammarna samt rensades ventilationssystemet.

2022 har OVK genomförts för bostäderna, energideklaration har upprättats, lokalens fönster har målats, ett antal fönster har bytts ut på vindsvåningen, torkskåp har installerats i tvättstugan samt utbyte och flytt av vattenmätare för inkommande vatten.

2022 installerades nya tvättmaskiner i tvättstugan.

2024 spolades och filmades avloppsrör i halva fastigheten.

Pågående i föreningen är ommålning av fasad och fönsterbyte samt att bygga om kontorslokalen till lägenhet. Arbetet beräknas vara klart under 2025, den nya lägenheten kan dock dröja en bit in på 2026.

PARKERING:

I området råder boendeparkering och betalparkering. För mer information se: www.malmo.se

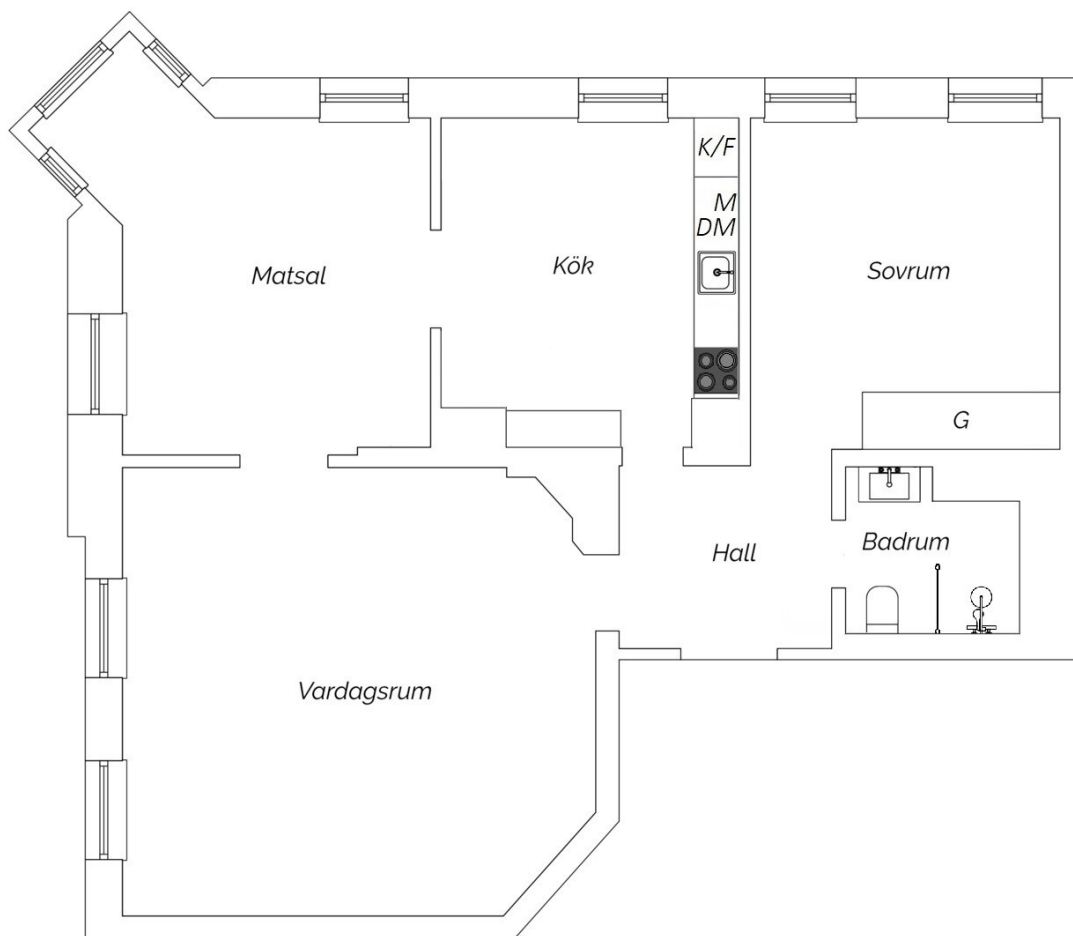
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och 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 informationen.



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 skalendig. 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.

Hemnet AB

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

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. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se