STORA NYGATAN 65D

GAMLA VÄSTER





GAMLA VÄSTER

Unik etagevåning med huskänsla & uteplats på lugnt gårdsläge

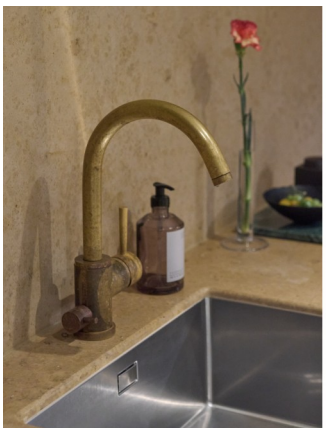
Erik Olsson

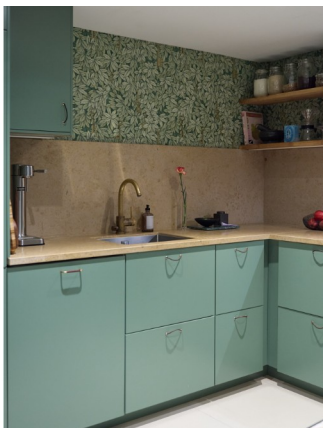
Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Egen entré från gården
Etage med tydlig huskänsla
Mysig uteplats i söderläge
Två sovrum & kontor

VÄLKOMMEN TILL STORA NYGATAN 65D

På gården till Stora Nygatan 65 väntar ett sällsynt etageboende där stadens puls känns långt borta så snart du kliver in genom porten. Här förenas husets historiska karaktär med en modern interiör och en planlösning som ger huskänsla.
Här välkomnas vi in i en öppen och social yta med vardagsrum och kök i nära anslutning till varandra. Kontakten med uteplatsen blir naturlig och under årets varmare månader suddas gränsen mellan inne och ute ut.
En trappa upp förändras karaktären och hemmet blir mer avskilt. Här väntar två sovrum samt ett praktiskt kontorsutrymme som gör det enkelt att arbeta hemifrån utan att ta yta från de sociala delarna. Badrummet är utrustat med badkar och egen tvättutrustning, vilket tillsammans med wc på nedre plan ger en bekväm vardag.
Läget placerar dig på första parkett till innerstadslivet. Lilla Torgs uteserveringar, Gustav Adolfs torg och citys utbud finns alldeles i närheten, samtidigt som Kungsparken snabbt blir en naturlig del av vardagen. I närområdet finns även omtyckta skolor och förskolor, bussförbindelserna från Gustav Adolfs torg är utmärkta och Malmö C nås på omkring tio minuters promenad.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Topalovic

072-388 18 82
emma.topalovic@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Stora Nygatan 65D, 211 37 Malmö
STORLEK:	85 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 718 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 75 kr/månad tillkommer för kabel-TV.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6
ANDELSTAL:	Andel i förening 7,89432 %, andel av årsavgift 11,07632 %
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:	1 & 2 av 4
FÖRENING:	Brf Stora Nygatan 65
NUVARANDE ÄGARE:	Olof Reimegård, Sandra Olsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

NEDRE PLAN

HALL/VARDAGSRUM
Stengolv med golvvärme och grå väggar samt grön mönstrad tapet. Synliga takbjälkar. Två dubbeldörrar mot uteplatsen och här är även entrén med plats för avhängning och förvaring i en garderob. Rummet har plats för soffa och matbord. Trappa upp till övre plan.

KÖK
Stengolv med golvvärme och grön mönstrad tapet. Grön köksinredning (Ikea) med bänkskiva och stänkskydd i travertin. Utrustat med kyl/frys, induktionshäll, ugn, fläkt och diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Electrolux.

WC
Stengolv och gröna väggar. Utrustat med wc, handfat med underskåp och spegel.

ÖVRE PLAN

SOVRUM
Trägolv och gröna väggar. Förvaring i fyra garderober.

SOVRUM
Rosa heltäckningsmatta (trägolv under)och rosa väggar.

KONTOR
Trägolv och vita väggar. Förvaring bakom skjutdörrar.

BADRUM/TVÄTT
Mörk klinker och vitt kakel. Utrustat med badkar, takdusch, vägghängd wc, handfat med underskåp, spegel samt tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme och dimbara spotlights i tak.

UTEPLATS
Stenlagd uteplats i söderläge om ca 10 kvm (säljarens uppgift). Uteplatsen brukas med nyttjanderätt.

RENOVERINGAR
2026: Putsat om pelare vid ingång.
2023: Byggt skrivbord + förvaring i kontoret.























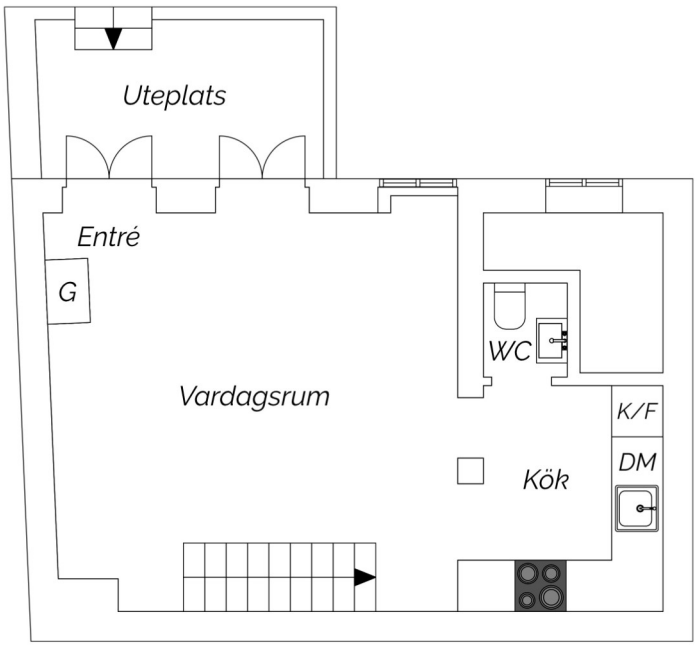
STORA NYGATAN 65D

FÖRENING OCH HUS

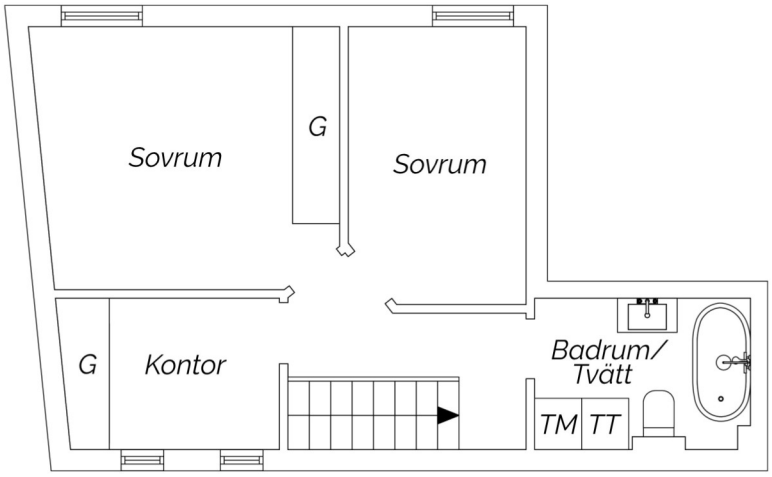
FÖRENING:	Brf Stora Nygatan 65
BYGGÅR:	1895
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	7
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-03-16
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	160 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Stora Nygatan 65 köpte fastigheten 2004. Till föreningen hör adresserna Stora Nygatan 65 A-D. I föreningen finns en stenbelagd innergård med gemensamma trädgårdsmöbler. I källaren finns möjlighet att ställa cyklar och barnvagnar. Ingen gemensam tvättstuga finns, samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. Föreningen anordnar gemensamma städdagar av innergården varje vår och höst med obligatorisk närvaro.
RENOVERINGAR:	2006 totalrenoverades fastigheten; V/A-stammarna byttes, all el drogs om och värmesystemet byttes. 2012 renoverades fasaden och jugendfigurerna restaurerades. 2013 renoverades och målades fönstren mot Stora Nygatan. 2013/2014 renoverades plåttaket på gårdshuset. 2016 restaurerades entréportarna samt målades panelerna i anslutning till entrén. 2021 dränerades det utanför gårdshuset 2023-2025 målades hela plåttaket om, samtliga fönster mot Stora Nygatan slipades och målades om och i samband med detta byttes rostade krönplåtar. Ett omfattande förstärkningsarbete gjordes i källaren (gamla kolkällaren) samt byttes avfuktningsanläggningen och mindre reperationer/ renoveringar av fjärvärmesystemet genomfördes. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig över 50 år.
PARKERING:	I området råder boendeparkering och betalparkering, för mer information se: www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2. Medlemmarna tecknar egna avtal för bredband.

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.

Nedre plan



Övre plan



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