NIKOLAIGATAN 1 U1





Ljuvlig 30-tals charm på gårdsvänt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Underbara brädgolv
Bevarat originalkök
Högt i tak
Grönska utanför

VÄLKOMMEN TILL NIKOLAIGATAN 1 U1

På optimal cityadress med ett vingslag till centrums alla bekvämligheter, charmas vi här av denna kvadratsmarta enrummare! Bostaden bjuder på välbevarade originalattribut såsom slipade brädgolv, tilltagen takhöjd, lamprosett och spröjsade fönster - detaljer som tillsammans ger hemmet en alldeles särskild karaktär. Även i köket har den tidstypiska charmen bevarats, med fin originalinredning och ett platsbyggt skafferi som vittnar om bostadens genuina karaktär. En öppning mot rummet skapar dessutom en fin kontakt mellan kök och allrum, där ytorna samspelar och bidrar till en härlig känsla av rymd. Rummet rymmer med enkelhet både säng och soffhörna och garderoberna samt de dubbla förrådsutrymmena tar väl hand om förvaringen.
Huset är placerat mitt på den grönskande gården, tryggt omgärdat av låsta grindar som skapar en privat och skyddad miljö. Innergården är omsorgsfullt uppdelad och erbjuder fina odlingsmöjligheter för den med gröna fingrar. Föreningen är stabil och välskött med låg boendekostnad och som en extra förmån finns gästrum att tillgå för långväga besökare.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Franzén

072-189 14 74
therese.franzen@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Nikolaigatan 1 U1, 214 21 Malmö
STORLEK:	40 kvm (faktisk uppmätn norm SS 21054:2020), 38,4 kvm enligt föreningens information.
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 794 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 100 kr/månad för fiberoptiskt bredband och ca 26 kr/månad för fast nätavgift för elabonnemang. Föreningen har gemensam el som avräknas månadsvis och debiteras med ett kvartals eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 804 kr/år (försäkring: 2 804 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares avtal och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,8116 %, andel av årsavgift 0,8116 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 135 046 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:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Solgården
NUVARANDE ÄGARE:	Johan Ekander
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


KATE MORTON
HOMECOMING
nine perfect strangers
LIANE
MORIARTY




BAK
BOK






FRANZ GERTSCH
LOUISIANA
KATE MORTON
HOMECOMING
nine perfect strangers
LIANE MORIARTY





RUMSBESKRIVNING

HALL
Slipat brädgolv och vita väggar samt inbyggd garderob.

KÖK
Slipat brädgolv och vita väggar. Vit köksinredning i original och vitt kakel ovan arbetsbänk i rostfritt. Kyl/frys (Electrolux), induktionshäll/ugn (Electrolux 2025), fläkt (Electrolux 2025) samt diskmaskin (Bosch 2025).

RUM
Slipat brädgolv och vita väggar samt lamprosett. Garderob och öppning mot kök.

BADRUM
Beige klinker och vitt kakel. WC, handfat, spegelskåp och dusch.

RENOVERINGAR
2025 installerades nytt garderobssystem i den inbyggda garderoben, diskmaskin och induktionshäll/ugn installerades. 2023 slipades brädgolven.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett vinds- och källarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att garderoben i rummet ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Solgården
BYGGÅR:	1935
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	96
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-24
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	178 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Solgården. Föreningen köpte fastigheten 1935. De adresser som hör till föreningen är Kapellplan 1, 3, 5, 7, Kapellgatan 14 och Nikolaigatan 1. Föreningen har fyra tvättstugor belägna i källaren och utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp vardera. I föreningen finns en gästlägenhet, belägen på Kapellplan 5 och som går att nyttja till en kostnad om 200 kr/natt. I föreningen finns även cykelrum i källaren, barnvagnsförråd på gården och torkvind. Föreningen har en mysig förgård med gräsmatta, utemöbler, grill och cykelställ under tak. Föreningen anordnar vid behov en gemensam trädgårdsdag för medlemmarna med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	1998 byttes samtliga tappvattenledningarna i husen. 2000 byttes elstammar och nya elcentraler installerades. Samma år besiktigades taket och grunden renoverades. 2003 målades samtliga fönster förutom i källaren. Nya toaletter installerades i tvättstugorna. Balkongerna renoverades. 2004 målades källarfönster och säkerhetsdörrar installerades till samtliga lägenheter. 2005 genomfördes relining av samtliga avloppsstammar och brunnar i badrummen. 2006 renoverades och målades trapphusen. Samma år genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2007 installerades nya grindar till gården. 2008 renovering av porttelefon 2009 installerades fast bredband. 2011 uppgraderades två av torkskåpens värmepumpar och gårdshusen fick ny takpapp. 2013 besiktades tak och fasader. 2014 målades grunden, allt smide, alla portar och fönster utvändigt samt gästrummet. Alla torktumlare byttes ut. 2016 genomfördes en OVK-besiktning. 2017 renoverades taket och balkongerna byttes ut. Nya möbler

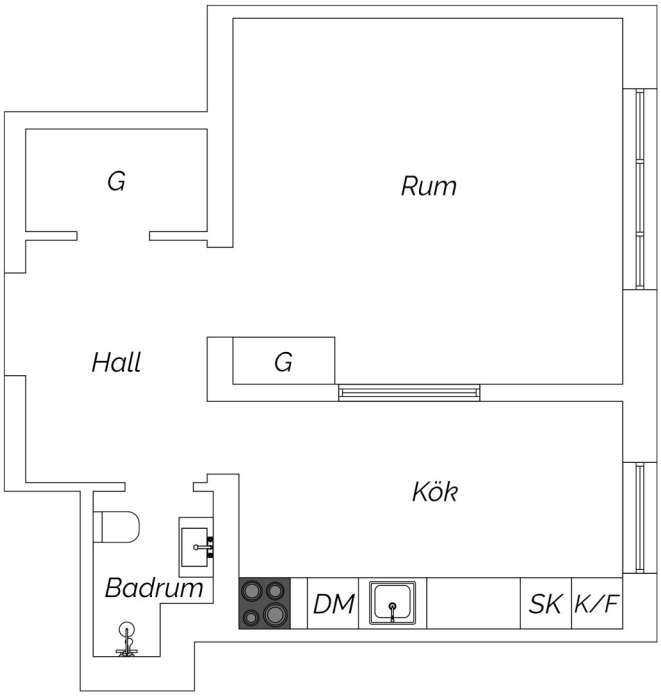
köptes in till gården.
2018 byttes samtlig tvättutrustning.
2019 ersattes två torkskåp med nya. Undercentralen renoverades och ny värmeväxlare installerades.
2020 spolades avloppsstammarna.
2021 justerades radiatorerna.
2022 renoverades gästlägenheten, gemensam el infördes, nytt porttelefonsystem installerades och besiktning av våtutrymmen genomfördes.
2023 installerades solceller, injustering av element genomfördes, gästlägenheten renoverades och relining genomfördes av bottenstammar.
2024 byttes källarfönster och fönsterrenovering genomfördes. Perlatorer i blandarna i duschen i samtliga lägenheter installerades och injustering av värmesystemet
2025 infördes nytt digitalt bokningssystem för tvättstuga och gästlägenhet samt OVK genomfördes.
Pågående är fasadprojekt. Föreningen kommer renovera fasaderna på de två gula husen. Eternitplattorna ska tas bort och ersättas med puts. Ett hus i taget kommer renoveras med planerad start sommaren 2027 respektive 2028. I samband med fasadrenovering planerar föreningen att restaurera portarna.
Föreningen följer en underhållsplan.

PARKERING: I området råder boendeparkering, för mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till fiberoptiskt bredband via Bredband2. Föreningen är inte ansluten till någon kabel-TV leverantör.

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



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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se