

# Stor tvåa med bra planlösning!

  
BJURFORS

DALAPLAN

VÄSTMANLANDSGATAN 6D

DALAPLAN  
MALMÖ

# Västmanlandsgatan 6D

Trevlig lägenhet med genomgående planlösning och fina attribut!

UTGÅNGSPRIS	1 350 000 kr
AVGIFT	2 621 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	65 kvm
BYGGÅR	1945
VÅNINGSPLAN	2

\*I månadsavgiften ingår vatten. Det tillkommer obligatoriska tillägg för värme om 1175 kr/mån samt för Kabel-TV & bredband om 319kr/mån.



## ANSVARIG MÄKLARE

Fredrik har en lång karriär som säljare och chef bakom sig, och har bland annat studerat företagsekonomi. Han brinner för att göra varje kund helnöjd med sin bostadsaffär genom sitt stora engagemang för affärer och service, och han satsar på en hög tillgänglighet för att skapa långa kundrelationer. Eftersom Fredrik är uppvuxen och bosatt i centrala Malmö har han ett stort kontaktnät i området och mycket god lokalkännedom.

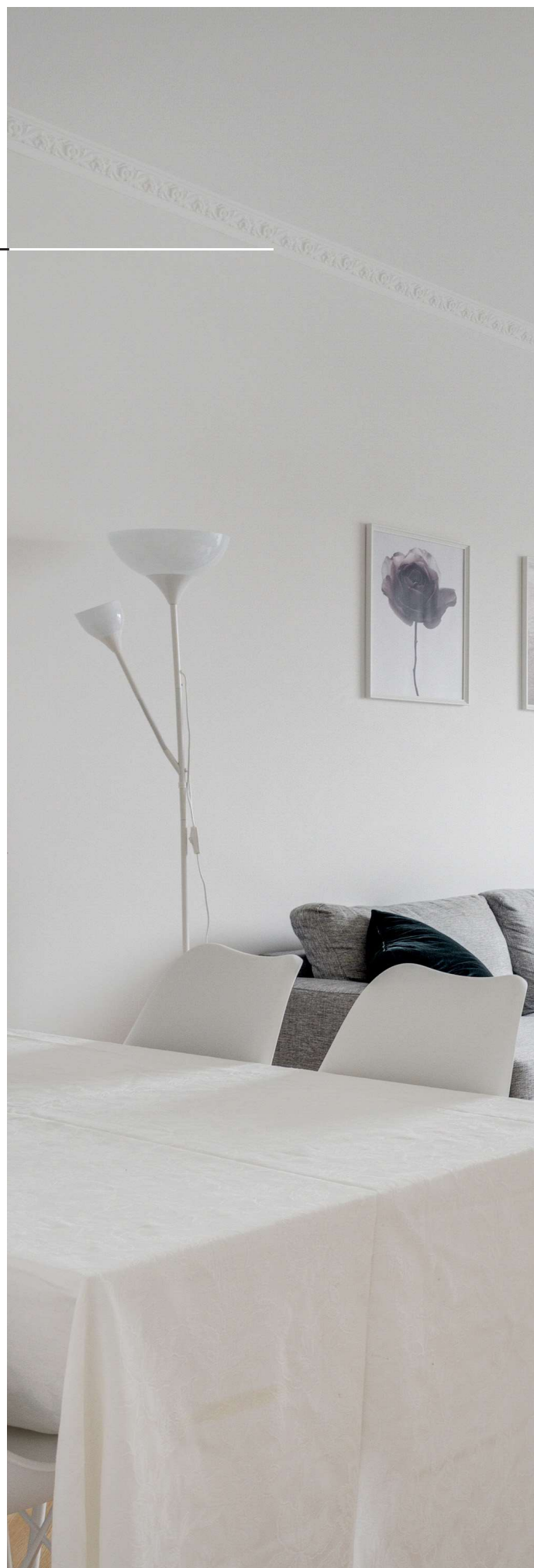
**FREDRIK LECHÉ**  
Fastighetsmäklare  
0739-20 66 52  
[fredrik.leche@bjurfors.se](mailto:fredrik.leche@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till en härlig tvåa med en perfekt planlösning! Precis bakom Dalaplan hittar vi denna pärla som ligger på en lugn gata och med ett insynsskyddat läge. Här bor du med kort promenadavstånd till Mobilia köpcenter, Möllevångstorget, Triangeln och Pildammsparken. Du har nära till Södervärn, där du har gott om bussförbindelser samt Triangelns tågstation, om du t.ex. pendlar till Köpenhamn.

Den genomgående bostaden bjuder på ett vackert ljusinsläpp genom de stora fönstren med utsikt mot gatan samt in mot den mysiga innergården. När du stiger in i bostaden möts du av den rymliga hallen, där det finns gott om möjlighet till förvaring i den inbyggda garderoben. Den väl omhändertagna bostaden har fina golv i samtliga rum samt fräscha, vitmålade väggar. Vardagsrummet är rymligt och det finns gott om plats för en stor soffgrupp och matbord. Det ljusa och härliga köket går i vita linjen och här ryms matbord för två till fyra personer. Sovrummet ligger in mot den fina och lugna innergården. Här finns plats för en dubbelsäng och det finns gott om förvaringsutrymme i garderob. I anslutning till hallen finner du det fräscha ljuskaklade badrummet med tvättmöjligheter. På innergården kan du även grilla med vänner i föreningens grill. Nu finns chansen att förvärva en mycket trevlig bostad i en välskött förening. Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

### Hall:

Stor och rymlig hall med ljusa väggar och bra förvaringsmöjligheter i två stycken stora garderober.

### Sällskapsrum:

Det stora sällskapsrummet bjuder på vacker fiskbensparkett och ljusa väggar. Här finns plats för stor soffgrupp samt stor matplats.

### Kök:

Det renoverade köket bjuder på bra förvaringsmöjligheter. Köket går i vitt tillsammans med svart bänkskiva. Köket är utrustat med spishäll, ugn, mikro, fläkt, vask, diskmaskin samt kyl/frys.

### Sovrum:

Stort sovrum med goda förvaringsmöjligheter och plats för stor säng. Parkettgolv tillsammans med vita väggar.

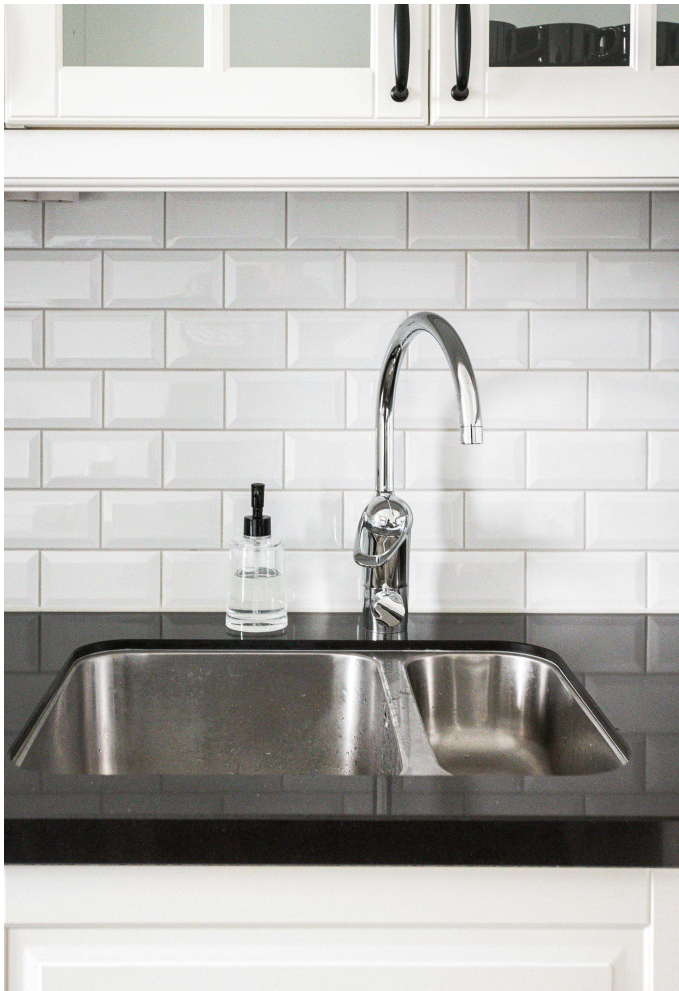
### Badrum:

Helkaklat badrum i vitt tillsammans med mörkt klinker. Badrummet är utrustat med dusch, vask med kommod, wc, samt tvättmaskin och torktumlare.







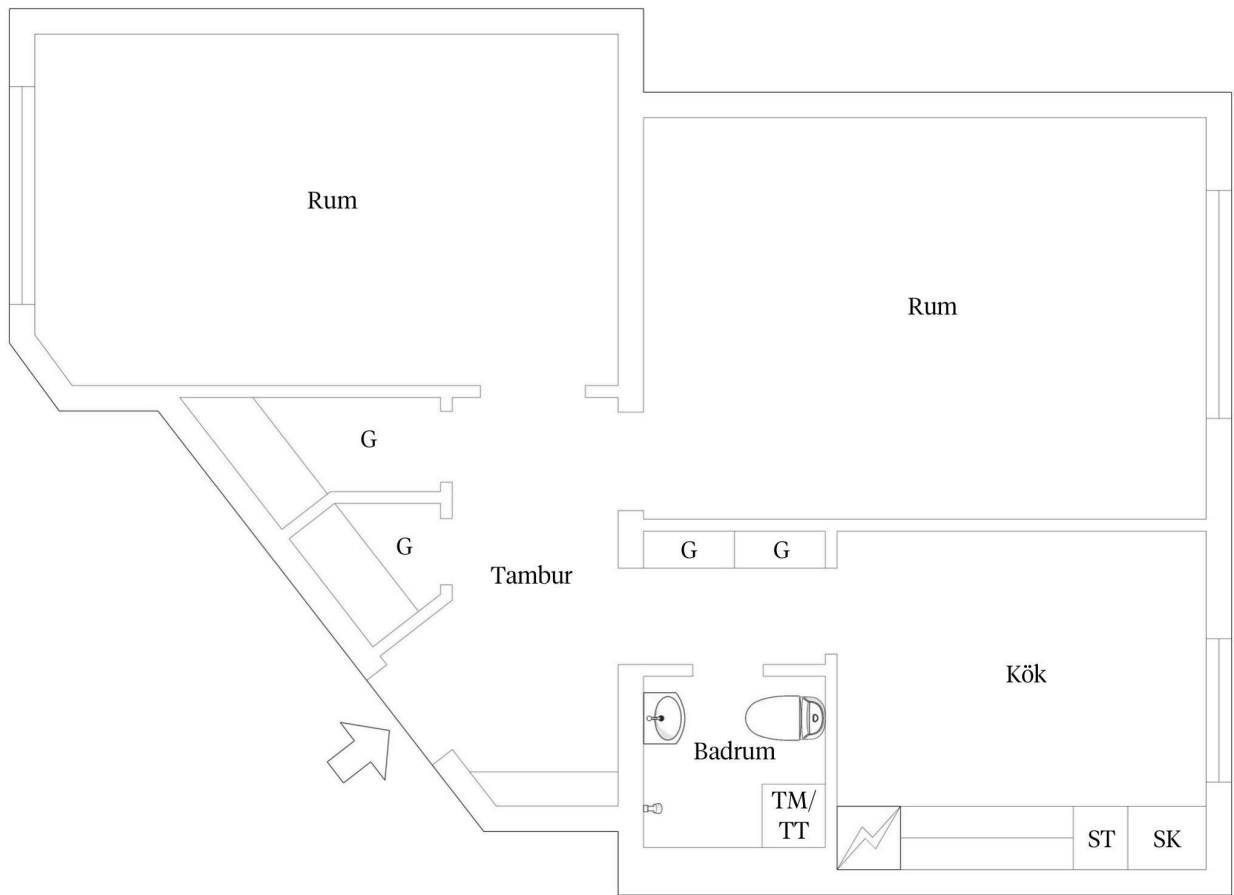












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



# Fakta om bostaden

Västmanlandsgatan 6D, MALMÖ  
Utgångspris: 1 350 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 32 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

## ADRESS

Västmanlandsgatan 6D, 214 30 MALMÖ

## VÅNING

2 av 4.

## ANTAL RUM

2 rum och kök.

## BOAREA

65 kvm.

Areakälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## EKONOMI

Avgift 2 621 kr/månad.

I månadsavgiften ingår vatten. Det tillkommer obligatoriska tillägg för värme om 1175 kr/mån samt för Kabel-TV &

bredband om 319kr/mån.

Andel av årsavgift: 2.64267%

Andel i föreningen: 2.64234%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 204 kWh/kvm och år.

Energiklass: G

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

97 497 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord via Bopedia. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam innegård med grillplats och utemöbler.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Västmanland 15, org.nr. 716406-9010

Brf Västmanland 15 registrerades 1979 och förvärvade fastigheten Västmanland 15 1980 (de äger marken). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och ligger på adresserna Bragegatan 9, Västmanlandsgatan 6 A-D och Smålandsgatan 24. I föreningen finns 49 lägenheter, samtliga lägenheter innehas med bostadsrätt.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 49

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Ja. Föreningen godkänner delat ägande mellan förälder och barn men endast att barnet bor i bostaden. Inga krav på hur uppdelningen ser ut.



## FÖRENINGENS EKONOMI

Nabo sköter den ekonomiska förvaltningen.

### Avgiftshöjningar

Det skedde två avgiftshöjningar, en årsskiftet 22/23 på 3% och sedan en under 2023 på 7% vilket gör att föreningen höjde med 10%.

### Lån

Nabo räknar på en 4.5% ränta på lånet, men hur det kommer se ut framöver är ännu oklart.

Räntekänsligheten är 2,28, som är ett lågt värde under 5, vilket är mycket bra. (Kontrollerat 2024-04-10).

## PLANERADE OCH UTFÖRDA

### RENOVERINGAR

Genomförda renoveringar:

1985 3-glasfönster installerades

1995 Vattenstammar byttes ut

2005 Avloppsstammar relinade

2005 El-ledningar drogs om och

jordfelsbrytare installerades

2008 Byte av portar, passage- och

låssystem

2010 Taket lades om

2014 Byte av källarfönstren ut mot

glasblock (underhållsfritt)

2016-2017 Byte av värmepump

2018 Trapphusen målades.

2018 Fasadrenovering samt

balkongrenovering, som avslutades 2019.

2018 Nya värmeväxlare

2019-2020 Renoverat fasaden, målat

trappuppgångarna och bytt ut all

belysning i trappuppgångarna till led

belysning med sensorer.

2021 Byte passagesystem, nytt staket,

nya stuprör,

stamspolning/avloppsspolning, OVK,

nymålad sockel.

2022 Ny torktumlare samt installera nya

radiatorer och injustera elementen.

Kommande renoveringar

2024 Renovering av tvättstuga och

torkrum- inväntar offert.

## BYGGNAD

Byggår: 1945

## ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

## BILPLATS

Boendeparkering råder i området, för mer

info se [www.malmo.se/boendeparkering](http://www.malmo.se/boendeparkering)

Boendeparkering råder i området, för mer

info se [www.malmo.se/boendeparkering](http://www.malmo.se/boendeparkering)

## GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tvättstuga finns i källaren på

Västmanlandsgatan 6 C med två

tvättmaskiner, en torktumlare och ett

torkrum.

I föreningen finns cykelrum, hobbyrum

och skyddsrum.

## TV OCH INTERNET

Kabel TV & bredband via Tele2,

tillkommer som en obligatorisk kostnad

på månadsavgiften om 319 kr/mån.

Hastighet 250/50 mbit/s.

## ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Gårds städning är obligatorisk för

medlemmar att delta i 1-2 gånger per år.

Spekulanter uppmanas att kontrollera

dessa uppgifter med föreningen.

## NUVARANDE ÄGARE

Sheryl Stål

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

här rör huvudsakligen från säljaren och

kontrolleras fastighetsmäklaren endast

om omständigheterna ger anledning till

detta.

# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

#### **BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.**

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri provningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



**SEB**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

#### **VÅR SAMARBETSPARTNER SEB**

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

#### **PERSONLIG RÅDGIVNING**

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

#### **FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER**

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomi med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

#### **ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL**

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.** Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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.** 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.** För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

**AVTALSFRIHET.** Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäkklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**  
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**  
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationsersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

#### HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[malmo@bjurfors.se](mailto:malmo@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)