

Genomgående bostad med charm



BJURFORS

TRIANGELN

NIKOLAIGATAN 6

TRIANGELN

MALMÖ

Nikolaigatan 6

Bo på centralt läge med nära till citypulsen

UTGÅNGSPRIS	2 195 000 kr
AVGIFT	3 029 kr/mån*
ANTAL RUM	2.5
BOAREA	56 kvm
VÅNINGSPLAN	1

*I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 165 kr/mån för bredband, 75 kr/mån för Digital-TV samt en schablon om 500kr/mån för gemensam- el som som justeras mot avräkning av den faktiska förbrukningen.



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



Välkommen

Välkommen en halvtrappa upp och till denna genomgående 30-tals bostad med mycket charm. Bostaden ligger på attraktivt cityläge ett stenkast från stadens myller. Lägenheten bjuder på många fina originalattribut och golvytan i kök och vardagsrum kläs av vackra trägolv som ger karaktär till hemmet samt dom framtagna tegelväggarna. Badrummet ligger i nära anslutning till entrén och är helkaklat i vitt. Längre in i bostaden öppnar den genomgående planlösningen upp sig. Sovrum och vardagsrum är ljusa och den generösa takhöjden skapar härlig rymd. Sällskapsytorna i vardagsrummet är väl tilltagna med gott om plats för både soffgrupp och matplats. Det större sovrummet är perfekt placerat på ostört läge med fönster mot den lugna gården. Mellan sovrum och vardagsrum finns köket som ligger i öppen planlösning med sällskapsrummet. Förvaringsutrymmen i den inbyggda klädkammaren.

På Nikolaigatan 6 bor du på eftertraktat cityläge i lugnt område med allt Malmö kan tänkas erbjuda utanför porten. På kort promenadavstånd nås gågatan med dess stora utbud av shopping och restauranger, Möllervångens sprudlande krogliv och det härliga grönområdet kring Pildammsparken. Bostaden är perfekt placerad intill Citytunnelstationen Triangeln som enkelt tar dig till andra sidan sundet. Välkommen till visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Bra utrymme för antingen kontor eller förvaring.

Hall: Hallen är ljus och fräsch. Här finner vi vita väggar och klinkergolv nedtill. Här finns avhängningsmöjligheter.

Kök: Precis intill sällskapsrummet ligger köket i en öppen planlösning. Vita väggar samt parkettgolv. Här finner vi kyl/frys, spis/ugn, kolfilterfläkt samt diskmaskin.

Badrum: Vidare in i bostaden finner vi badrummet. Badrummet är kaklat i ljus behaglig kulör. Här finner vi en praktisk duschhörna, wc, underskåp, vask, skåp ovanför wc samt spegel.

Sällskapsrum:

Väl tilltaget sällskapsrum som ligger i anslutning till köket. Inbjudande och ljust tack vare det stora fönsterpartiet i kombination med de ljusa väggarna. Här finner vi en klassisk fiskbensparkett nedtill som sträcker sig från köket.

Sovrum: Här finns gott om förvaringsmöjligheter bakom i skjutgarderober samt plats för säng. Väggarna är vita samt en framtagna tegelvägg i vitt.

Sovrum:

Det mindre sovrummet når man från sällskapsrummet och här finns plats för mindre säng.

Kontorsdel/Garderob:



















Fakta om bostaden

Nikolaigatan 6, MALMÖ
Utgångspris: 2 195 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 1 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

ADRESS

Nikolaigatan 6, 214 21 MALMÖ

VÅNING

1 av 4.

ANTAL RUM

2.5 rum och kök varav 1 sovrum.

BOAREA

56 kvm.

Arealkälla: 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 3 029 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 165 kr/mån för bredband,

75 kr/mån för Digital-TV samt en schablon om 500kr/mån för gemensam-el som justeras mot avräkning av den faktiska förbrukningen.

Andel av årsavgift: 3.94661%

Andel i föreningen: 3.89086%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 182 kWh/kvm och år.

Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

658 485 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

Trivsam innergård med grillplats och planteringslådor.

På gården finns cykelställ.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Vesslan 15, org.nr. 769620-1453

Brf Vesslan 15 är en förening i centrala Malmö som bildades 2009.

Föreningens fastighet förvärvades 2010 och omfattar 32 lägenheter varav 2

stycken upplåts med hyresrätt och 8

hyreslokaler. Föreningen finns på

adresserna Nikolaigatan 6 A-C och Södra

Förstadsgatan 81 A-B.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 32 varav hyresrätter 2

Antal lokaler: 8

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

Tillåter delat ägande: Föreningen

accepterar delat ägande mellan förälder

och barn men att endast barnet bor i

bostaden. Ingen speciell uppdelning av

andelarna krävs (Kontrollerat 2024-04-

12).

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos

Länsförsäkringar. I försäkringen ingår

bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Nabo.

Föreningen höjde avgiften med 7,5% som trädde i kraft den 1/1-24 (Kontrollerat 2024-04-12).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

90-talet Byte vattenstammar.

Fasadrenovering. Fönsterbyte.

Balkongerna.

2010 Byttes värmestammar, ventiler och termostater

2011 Relining avloppsstammar. Ny garageport installerades

2014 Nytt tätskikt på innergården

2017 Rörelsevakter trapphus. Renovering av elinstallationer, el-stigare.

Takrenovering - lågbyggnaden på S.

Förstadsgatan. Fiberinstallation, digital-TV.

2018 Ny fjärrvärmväxlare. Ny porttelefonanläggning, låsbyte.

2019 Tak och innergårdshus har målats.

Nytt ventilationsaggregat på innergårdshus.

2020 Tvättstuga på Nikolaigatan har

renoverats och försetts med nya

maskiner. Grill och trivselyta har

anrättats på innergård. Nya

brandsläckare och skyltar i garage.

2021 Spolning och filmning av husets

avlopps och dagvattenstammar.

2023 Gemensam el

Kommande renoveringar enligt underhållsplan (Kontrollerat 2024-04-12).

5-10 år Fasader och entréer.

5-10 år Renovering av samtliga tak.

- Projekt från kommunen att bygga om Södra Förstadsgatan till gånggata pågår.

(Från Triangeln till Fisketorget)

- På

<https://malmo.se/Stadsutveckling/Stadsutvecklingsomraden/Radmansvängen.html> kan man läsa om visionen:

Södra Förstadsgatan kommer genomgå

en ombyggnad fasad till fasad som ska

resultera i en stadsgata full av liv och

rörelse, med bättre framkomlighet och

säkerhet för cyklister och fotgängare.

Platsen blir ett modernt nav mellan en

stillsam gånggata och Möllans pulserande

kvarter, samtidigt som den förlänger

stadens centrum – från Centralen till

Södervärn. Ombyggnaden ska även

säkerställa vistelsemiljö, trygghet,

jämställdhet, tillgänglighet och

upplevelse på fler delar av

Rådmansvången.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen har ett garage med 20 garageplatser. Kostnad för att hyra en plats kostar 700 kr/mån (Kontrollerat 2024-04-12).

Föreningen har ett garage med 20 garageplatser. Kostnad för att hyra en plats kostar 700 kr/mån.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns 2 tvättstugor i föreningen. En i källaren på Nikolaigatan och en på vinden på Södra Förstadsgatan. Tvättstugorna

är utrustad med två tvättmaskiner, en

torktumlare och ett torkskåp.

Till lägenheterna hör ett vindsförråd.

Finns även en gemensam takterrass.

TV OCH INTERNET

Föreningen har tecknat avtal med Telenor

för fiberbredband och digital-TV.

Bredband, 250/100 tillkommer som ett

obligatoriskt tillägg om 165 kr/mån.

Digital-TV tillkommer som ett

obligatoriskt tillägg om 75 kr/mån.

(Kontrollerat 2024-04-12).

NUVARANDE ÄGARE

Christoffer Eldengrip

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 prövningsrätt 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

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 vardagsekonomin 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 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, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren 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



BJURFORS

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 | bjurfors.se



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



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



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