

Välplanerad 2:a med fina materialval!



BJURFORS

NOBELTORGET

AMIRALSGATAN 83G

NOBELTORGET
MALMÖ

Amiralsgatan 83G

UTGÅNGSPRIS	1 250 000 kr
AVGIFT	4 669 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	52 kvm
BYGGÅR	1947
VÅNINGSPLAN	1
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 125 kr/mån avseende bredband. Föreningen har individuell mätning och debitering av el, kostnad för förbrukning tillkommer månadsavin.



ANSVARIG MÄKLARE

Linn är en engagerad och målmedveten mäklare med ett starkt driv och en positiv inställning. Sedan 2021 har hon varit anställd på Bjurfors, där hennes tävlingsinstinkt och målmedvetenhet har lett till flera utmärkelser. Med en bakgrund inom försäljning och ett lösningsorienterat arbetssätt hjälper hon sina kunder att navigera tryggt genom bostadsaffären. För Linn är varje uppdrag unikt, och hennes fokus ligger på att skapa långsiktiga relationer genom att alltid vara lyhörd och tillgänglig.

LINN BAUMANN

Fastighetsmäklare
0739-206 677

linn.baumann@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till denna välplanerade och trivsamma bostad med genomgående planlösning, generös takhöjd och en stor inglasad balkong.

Köket renoverades 2021 och erbjuder en stilren design med eleganta guldiga inslag samt moderna bekvämligheter såsom diskmaskin. Köket är välplanerat med gott om förvaringsmöjligheter och generösa arbetsytor. Här finns även plats för ett mindre matbord som skapar en naturlig plats för vardagens måltider. Badrummet är renoverat 2010 och är praktiskt utformat med smarta förvaringslösningar.

Vardagsrummet är rymligt och erbjuder gott om plats för en större soffgrupp, matbord eller en praktisk skrivbordshörna. Här skapas en naturlig samlingspunkt för både avkoppling och sociala stunder. Sovrummet är lugnt beläget med utsikt mot den grönskande innergården och erbjuder plats för en stor säng samt praktisk förvaring i en inbyggd garderob. Den inglasade balkongen i uppskattat morgonsolläge blir en härlig förlängning av bostaden där du kan njuta av lugna stunder under stora delar av året.

Här bor du i en välskött förening med stabil ekonomi och ett långsiktigt sparande för framtida underhåll. Det skapar ett tryggt och hållbart boende med goda förutsättningar även på lång sikt.

Läget erbjuder mycket goda kommunikationer med flera busslinjer, fina cykelvägar och promenadstråk som gör det enkelt att ta sig till stadskärnan och övriga delar av Malmö. På kort promenadavstånd når du Karlskronaplan med sitt utbud av restauranger, caféer och närservice.

Här får du det bästa av två världar. Stadens puls, restauranger och caféer finns på bekvämt gångavstånd samtidigt som bostaden erbjuder ett lugnt läge med utsikt mot den grönskande innergården. Ett hem som passar lika bra för dig som söker ditt första boende som för dig som vill bo bekvämt på första våningen i en stabil förening.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL

Välkomnande hall med vitmålade väggar och ekfärgat laminatgolv. Här finns plats för avhängning samt en mindre PAX-garderob.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum med parkettgolv och vita väggar. Här finns gott om plats för både soffgrupp och skrivbordshörna eller matbord. Från vardagsrummet nås den stora inglasade balkongen.

SOVRUM

Rofyllt sovrum med vitlaserat laminatgolv och vitmålade väggar. En fondvägg i gråblå kalkfärg skapar en ombonad känsla. Här finns en inbyggd garderob och gott om plats för en dubbelsäng. Det finns även utrymme för ytterligare en garderob.

KÖK

Smakfullt totalrenoverat kök från 2021 med vitlaserat laminatgolv och vita väggar. Köket från IKEA har vita luckor med guldfärgade detaljer. Den svarta bänkskivan matchas av ett vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av ugn och spishäll (Electrolux), varmluftsugn, mikro (IKEA), kombinerad kyl och frys (Cylinda), kolfilterfläkt (IKEA) och diskmaskin (IKEA).

BADRUM

Helkaklat badrum som renoverades i samband med föreningens

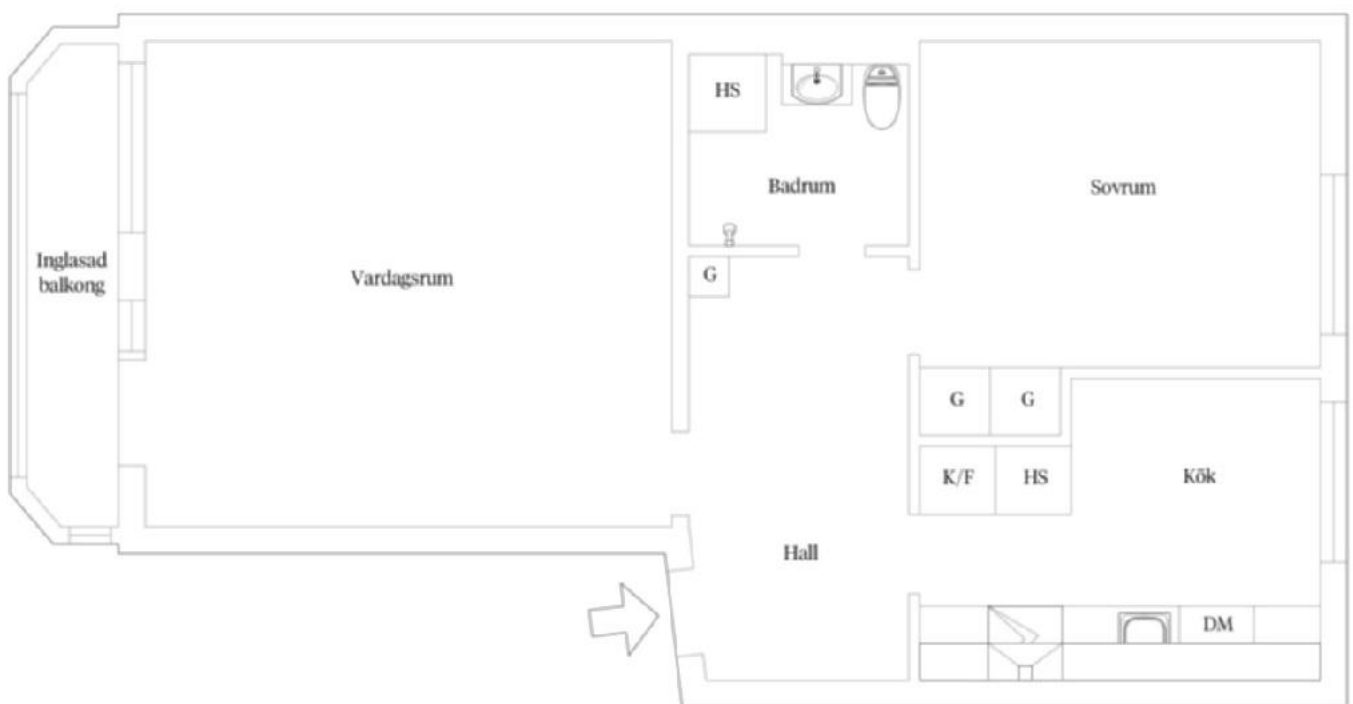
stambyte 2010. Väggarna är klädda i vitt kakel och golvet består av svart klinker. Taket har infällda spotlights. Badrummet är utrustat med dusch, WC, handfat, badrumsskåp, högskåp och vattenburen handdukstork.











Fakta om bostaden

Amiralsgatan 83G, MALMÖ
Utgångspris: 1 250 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 9 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Amiralsgatan 83G, 214 37 MALMÖ

VÅNING

1 av 4.

ANTAL RUM

2 rum och kök.

BOAREA

52 kvm.

Areakälla: Areauppgifter 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 4 669 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 125 kr/mån avseende bredband.

Föreningen har individuell mätning och debitering av el, kostnad för förbrukning

tillkommer månadsavin.

Andel av årsavgift: 1.4501 %

Andel i föreningen: 1.4501 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: Köpare

Pantsättningsavgift: 592 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd

Energiklass: F

Energiprestanda: 161 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

118 228 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.

BALKONG

Balkong finns.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en trevlig innergård med tillgång till gemensamma utemöbler.

Cykelställ och cykelskjul finns på gården.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Oxeln, org.nr. 746000-6112

Brf Oxeln är en gammal förening som har funnits sedan huset byggdes 1947.

Föreningen omfattar 64

bostadsrättslägenheter på Amiralsgatan 83A-H.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 64

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

Tillåter delat ägande: Ja, föreningen tillåter delat ägande mellan förälder barn, minst 10% i andel.

FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring. De boende måste teckna detta själva till sin hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB.

Avgiftshöjningar

Gemensam el

Föreningen har gemensam el vilket innebär att man slipper den fasta kostnaden för elabonnemang. Istället betalar man enbart för den el man förbrukar. Kostnaden för elförbrukningen debiteras på avgiftsavin. Elen läses av varje månad och debiteras efter förbrukning.

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Genomförda renoveringar:

1990-tal Samtliga fönster byttes
1998/1999 Tvättstugan renoverades, maskinerna byttes ut samt ny torkanläggning installerades.
2002 Säkerhetsdörrar installerades
2003 Fasaden fogades delvis om
2005 Byttes fjärrvärmecentral
2008 Fasaden tvättades. Gården gjordes om och fräschades upp
2010 Vatten- och avloppsstammar till kök och badrum byttes. Radiatorer byttes i samtliga lägenheter. Samtliga badrum renoverades
2012 Gemensamt bredband installerades
2013 Godkänd OVK-besiktning genomfördes
2017/2018 Lagning och målning av balkonger, samt renovering av sockel och källartrappor.
2019 Godkänd OVK-besiktning genomfördes
2019/2020 Fasadrenovering påbörjad och lagningar utförts
2021 Ny torktumlaare till tvättstuga 1
2021 Elektrisk cykelpump installerad på miljöhuset
2022 Nytt brandskydd installerat i hela huset inkl. källare och vind
2022 Byte av värmeställadon till värmepump och cirkulationspump
2022 Grind vid A- och H-porten reparerad, öppnas nu för hand
2024 Nytt passagesystem för fjärrstyrning entrédörrar samt för bokning av tvättstuga installerat
2024 Övernattningslägenhet
2025 Trapphusrenovering
2026 Ny tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga 2
2026 Nya tvättlinor i torkrum 1 & 2

Kommande renoveringar

2026 OVK-besiktning (kommande)
2026 Byte av elmätare (kommande)

Förbättringar i föreningen som utreds

- Detaljplansändring Godkänd för utnyttjande av råvind.
- Friköp av tomrätt från Malmö stad. (Hittills avslag från Kommunen)
- Uppdatering av gymutrutning.

BYGGNAD

Byggnadstyp: flerbostadshus
Byggår: 1947

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Nej, tomrätten är planerad att omförhandlas 2029.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

Föreningen har 41 st parkeringsplatser som medlemmar kan hyra för 371kr/månad (höjs 2% årligen). Kösystem tillämpas, i dagsläget finns lediga platser (2025-04-04).

I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I husets källare finns två gemensamma tvättstugor samt två torkrum.
I varje tvättstuga finns två tvättmaskiner, två torktumlare, en vask samt en liten mangel.
I källaren finns ett rum som är kombinerat bastu och träningsrum.
I källaren finns en samlingslokal som medlemmar kan hyra.
Varje lägenhet har två förråd, ett i källaren och ett på vinden.

TV OCH INTERNET

Föreningen har kabel-TV med grundutbud via Tele2, digitalt basutbud ingår i månadsavgiften. Dessa levereras via Tele2-uttag i lägenheten.

Föreningen har också ett kollektivt avtal med Ownit med hastighet 1000/1000 Mbit/s för en obligatorisk avgift på 125 kr.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

I samband med överlåtelse vill föreningen genomföra en tillsyn av bostaden.

Informationen är hämtad från föreningens årsredovisning, hemsida samt en representant i styrelsen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du av säljare och

mäklare att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information <http://www.hsboxeln.se/>

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://www.hsboxeln.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Sebastian Nilsson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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.



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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: 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: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 10-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på 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 mäklarföretag. 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 köpklara 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.

malm.oster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors