

Objektsbeskrivning

Gamla Väster - Grynbodgatan 15A



Vi är i hjärtat av Gamla Väster, här njuter vi av smala gator med gatsten, höga muralmålningar och omtyckt grönska vid portarna. På Grynbodgatan 15A tar vi hissen upp till våning tre, här finner vi en klassisk våning på 91 kvadrat med vackert ljusinsläpp i tre rum och kök samt balkong. Sent tjugotal ramas in av en varm grå ton på väggar och ljusa plankgolv som kombineras med färgstarka inredningsdetaljer, vacker konst och möbelklassiker. Vilken fin atmosfär! Utanför porten väntar kvartersrestauranger, barer och butiker, Slottsparkens grönska lockar med vackra promenadstråk. Varmt välkomna till en väl omhändertagen våning i ljuvliga kvarter!

Pris	4 995 000 kr
Månadsavgift	5 719 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	91 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	91 m ²
Areakälla	föreningens information
HALL	Sisalmatta och ljusa väggar. Goda avhängningsmöjligheter och klädkammare.
KÖK	Parkettgolv och släta ljusa väggar. Grå köksinredning och mörk bänkskiva. Maskinell utrustning i form av kyl/frys, diskmaskin, vinkyl, mikrovågsugn, spis(2021) och fläkt. Renoverat 2020. Utgång till balkong mot innergården.
SÄLLSKAPSRUM	Brädgolv och ljusa väggar.
SOVRUM	Heltäckningsmatta och ljusa väggar. Garderobsvägg.
SOVRUM/BARNRUM	Heltäckningsmatta och ljusa väggar.
HALVA	Brädgolv och ljusa väggar.
BADRUM	Delvis kaklat badrum med toalett, handfat, tvättmaskin samt högsåp.
Övrigt:	Under 2022 renoverades all el i lägenheten (inkl plejd) samt alla ytskikt. Även originalgolven plockades fram. Hatthylla samt hyllsystem från String ingår inte i köpet.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Vi är i hjärtat av Gamla Väster, här njuter vi av smala gator med gatsten, höga muralmålningar och omtyckt grönska vid portarna. På Grynbodgatan 15A tar vi hissen upp till våning tre, här finner vi en klassisk våning på 91 kvadrat med vackert ljusinsläpp i tre rum och kök samt balkong. Sent tjugotal ramar in av en varm grå ton på väggar och ljusa plankgolv som kombineras med färgstarka inredningsdetaljer, vacker konst och möbelklassiker. Vilken fin atmosfär! Den sociala delen med rymligt sällskapsrum och kök ligger intill varandra och de två sovrummen med arbetshörna ligger avskärmat. Från ett stilfullt kök med fiskbensparkett och generös matplats nås balkongen som vetter mot innergården, här fångas kvällsolens strålar och utsikten är härlig över takåsarna. Harmoniska sovrum har ljusa heltäckningsmattor och fin förvaring, spröjsade glasörrar delar av in till barnrummet vilket släpper igenom fint ljus till arbetsplatsen i hallen intill. Utanför porten väntar kvartersrestauranger, barer och butiker, Slottsparkens grönska lockar med vackra promenadstråk. Varmt välkomna till en väl omhändertagen våning i ljuvliga kvarter!
Adress	Grynbodgatan 15A, 21133 Malmö
Lägenhetsnummer förening	1301
Lägenhetsnummer adressregister	1301

VJ01078

Sida 2 av 6

Våning 3 av 4

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 5 719 kr. värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.

Andel av årsavgift 4,82 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 1 338 415 kr

Pantsättning Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn BRF Generalens Hage 19 (org.nr 769639-1338)

Allmänt om föreningen Brf Generalens Hage 19 bildades 2020 och förvärvade fastigheten 2021.

Fastigheten upplåter 32 lägenheter (29 bostadsrätt och 3 hyresrätter).

Fastigheterna har per den 16 september 2020 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av QB3 Projekt AB.

Genomförda renoveringar:

2023- Relining av avloppsstammarna. En av tvättmaskinerna har bytts ut mot nyare och mer energieffektiv model. Även en WC i tvättstugan byggdes i samband med detta.

2022- tillsattes en ny fjärrvärmecentral

2021 Nya tilluftsventiler i fönster för att förbättra ventilationen inom byggnaden och lägenheterna

2015- Renovering av fasad mot gata

2012- Dränering mot gård samt gata utförd.

2021 - installation av friskluftsventiler

2018 - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2015 - Renovering av fasad (mot gata)

2012 - Dränering mot gata och motsatt sida gård.

2005 - Byte av takpapp

Kommande renoveringar:

Underhållsplan som sträcker sig cirka 10 år finns. Inom de närmsta kommer fasadrenovering Förmodligen under 2025.

Årsredovisning, stadgar och övrig info finns på www.bo-laget.se

Antal lägenheter 32 st, varav 3 hyresrätter

Gårdsplats Innergård med grill- och sittmöjligheter finns. En gemensam miljöstation är belägen på

	innergården.
Parkering	Föreningen har ingen egen parkering. Stena Fastigheter har parkeringsplatser i garage över gatan. Annars gäller boendeparkering.
Tv & bredband	Obligatoriskt tillägg om 165kr/mån. Föreningen har ett gemensamt bredbandsavtal 500/500 Mbit/s.
Gemensamma utrymmen	Gemensam tvättstuga placerad i källaren som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum och en mangel.
Renoveringar	Planerade: Återställning av fasad till originalutförande och orginalfönster samt balkongbygge. Förening har 2023 fått bygglov till detta. Föreningens hyresrätter planerar att täcka en stor del av renoveringskostnaderna.
Ekonomi	Medlemsavgiften höjdes med 2% vid årsskiftet 2023-2024 samt hyresavgiften med 15%. Det finns inga beslut om planerade avgiftshöjningar. Föreningen kommer under september 2024 amortera av 5,5 miljoner av sina lån.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne
Överlåtelseavgift	1 433 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	573 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Tillåter föreningen delat ägande?	Vid sådant fall, kontakta styrelse.
Äger föreningen marken?	Ja.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1929
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme

Ventilation	Självdrag
Hiss	Hiss finns.
Tv & bredband	Obligatoriskt tillägg om 165kr/mån. Föreningen har ett gemensamt bredbandsavtal 500/500 Mbit/s.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2021-02-17
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	75 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	450	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	183	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	633

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området	Gamla Västers kvarter ligger mellan Stortorget, Kungsparken och kanalen. Området är litet men älskat och eftertraktat. På 1800-talet beboddes husen i stor utsträckning av hantverksarbetare och människor med låg socioekonomisk status. Av denna anledning drabbades stadsdelen inte så hårt av de saneringar som genomfördes i Malmö i slutet av 1800-talet. Idag anses de kullerstensbelagda gatustråken vara mycket charmiga och här ligger flertalet mysiga restauranger och caféer. Längs de små pittoreska gatorna sträcker sig stockrosorna stolt och rosor klättrar längs fasaderna. Det här är ett område med stort kulturvärde och svårslagen charm!
---------------------------	--

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Victor Jörgensen

Reg fastighetsmäklare/delägare

076-112 04 14

victor@bo-laget.se