

Objektsbeskrivning

Slussen - Slussgatan 14 U1



På innergården till SJ-husen surrar humlorna i träden och de stenlagda gångarna kantas av förgätmigej och nävor. Här är det frodigt och vackert, och doften från syrenerna dröjer sig kvar när vi tar trappan upp till första porten. På andra våningen, med de höga fönstren vända ut mot innergården, välkomnas vi in i en ljuvlig våning. Pastelltonerna på väggarna är fina tillsammans med de patinerade brädgolven. Här bor man ett stenkast från kanalen och med en kort promenad till Centralen och City. SJ-husen uppfördes ursprungligen som bostadshus för järnvägstjänstemän, därav namnet. Varmt välkomna in för att bli charmade!

Pris	3 795 000 kr
Månadsavgift	7 731 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	107 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	107 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
ENTRÉ	Genomgående skeppsgolv i ek med målade väggar. Möjlighet till avhängning samt förvaring i klädkammare.
KÖK/MATSAL	Genomgående skeppsgolv i ek (Matsal), upphöjt klinkergolv (kök). Ljust kanadensiskt kök med köksö från Kaptensgården. Bänkskiva i granit (Castello), stänkskydd i vitt kakel samt gott om arbetsytor och förvaring. Utrustning: SMEG gasspis med 6 st plattor samt rymlig varmlufts ugn, diskmaskin (Bosch), rostfri kolfilterfläkt (Faber) samt fristående Kyl/frys "side-by-side" (Bosch).
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående skeppsgolv i ek med ljusa, släta väggar och tak. Naturligt ljusinsläpp från fönsterparti.
SOVRUM	Genomgående skeppsgolv i ek med målade väggar samt egen ingång till badrummet. Naturligt ljusinsläpp från stort fönster.
SOVRUM	Genomgående skeppsgolv i ek med målade väggar. Naturligt ljusinsläpp från fönsterparti.
BAD/TVÄTT	Helkaklat, ljust badrum med egen tvättmöjlighet. Dubbla ingångar varav ena från stora sovrummet. Utrustning: WC, dubbla handfat, kommoder och spegel (Svedberg), badkar (Nordhem), dusch med duschväggar i glas, handdukstork, golvvärme (el), tvättmaskin (Bosch). – Möjligt att installera torktumlare.
PASSAGE/HALL	Genomgående skeppsgolv i ek med målade väggar samt extra utgång till trappa 2. I passagen finns en garderobsvägg med skjutdörrar ger goda förvaringsmöjligheter samt finns även rymlig klädkammare i hallen.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	På innergården till SJ-husen surrar humlorna i träden och de stenlagda gångarna kantas av förgätmigej och nävor. Här är det frodigt och vackert, och doften från syrenerna dröjer sig kvar när vi tar trappan upp till första porten. På andra våningen, med de höga fönstren vända ut mot innergården, välkomnas vi in i en ljuvlig våning. Pastelltonerna på väggarna är fina tillsammans med de patinerade bräddgolven. Charmen är oemotståndlig och ljuset strålar in i det vackra sällskapsrummet. Det blir ett alldeles speciellt skimmer när solens strålar skiner genom de handblåsta kulturglasen. Huset uppfördes vid förra sekelskiftet och överallt syns varsamt bevarade detaljer i form av lister, överljus och spegeldörrar. Från hallen får man en fin överblick över sällskapsdelen och det rymliga köket, medan sovavdelningen ligger mer privat. Utsikten över den vackra innergården förgyller rummen. Här bor man ett stenkast från kanalen och med en kort promenad till Centralen och City. SJ-husen uppfördes ursprungligen som bostadshus för järnvägstjänstemän, därav namnet. Varmt välkomna in för att bli charmade!
--------------------	--

Adress	Slussgatan 14 U1, 211 30 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	6
Lägenhetsnummer adressregister	1103
Våning	2 av 4

EKONOMI

Månadsavgift	7 731 kr. värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 51 kr/månad tillkommer för bredband.
Andel i förening	2,00396 %
Andel av årsavgift	2,00396 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	358 032 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 föreningens senaste tillgängliga årsredovisning för 2025.
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Gustav (org.nr 746000-1295)
Hemsida	https://brfgustav.se/for-maklare-2/
Adress	Slussgatan 14 U1, 21130 MALMÖ
Kontaktperson	Kontaktperson Marianne Pilgaard styrelse@brfgustav.se
Allmänt om föreningen	Brf Gustav är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheten Malmö Gustav 1 bestående av 92 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt. Huset uppfördes under åren 1906 -1907 för järnvägens anställda och byggherre var Statens Järnvägars Änke- och Pupillkassa. Fastigheten förblev i SJ:s ägo fram till år 1939 då bostadsrättsföreningen Gustav bildades och förvärvade fastigheten samma år.

EKONOMI:

- Bredablick sköter den ekonomiska förvaltningen.
- Månadsavgiften höjdes den 1 januari 2026 med endast 1 %.

ÖVRIGT:

Föreningen anordnar gemensamma trädgårdsdagar med grillning ca 2 gånger/år med frivilligt deltagande. Föreningen brukar även anordna en loppis varje sommar.

Årsredovisning finns att ladda ner. Besök gärna föreningens hemsida <http://brfgustav.se>

All information är inhämtad från föreningens senaste tillgängliga årsredovisning, hemsida samt kontakt med styrelsemedlem. Spekulanter uppmanas att själva stämma av informationen med styrelsen inför köp.

Fastighetsbeteckning	Malmö Gustav 1
Antal lägenheter	92 st
Antal lokaler	1 st
Gårdsplats	Stor, social samt lummig innergård med öppna gräsytor, träd, buskar och fina planteringar. Här finns såväl lekplats för de små samt gemensamma utemöbler och fasta grillar för de större. Även cykelparkering och soprum finner du här.
Parkering	Boendeparkering råder i området. För mer information gå in på www.malmo.se
Tv & bredband	<ul style="list-style-type: none">• Kabel-TV: Telenor• Bredband: Ownit
Gemensamma utrymmen	<ul style="list-style-type: none">• Tre tvättstugor med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt torkrum.• Hobbyrum (källaren) där man kan snickra/måla mm.• Lokal för fest/övernattning. Kan hyras för 250 kr/dygn (fredag-söndag) eller 100 kr/dygn (övriga dagar).
Renoveringar	<p>GENOMFÖRDA:</p> <p>1990: byttes el-stigaren i fastigheten. 1991: renoverades taket. 1992: genomfördes en justering av fjärrvärmen. 1993: installerades nya entrédörrar. 1996: renoverades tvättstugan i trappa 6. 1999: renoverades tvättstugor i trappa 3 och 9. 2001: byttes samtliga tappvattenstammar i kök och badrum. 2004: genomfördes omfattande reparationer och återställande av ventilationskanaler. 2006: utfördes mindre reparationer av avloppsstammar i kök och badrum. Detta år installerades även pulsmätning till fjärrvärmen för att kunna styra värmen. 2007: renoverades några av avloppsstammarna i kök och badrum med hjälp av metoden relining. 2010: renoverades fasadgavlarna mot Slussgatan. 2013: målades taket på fastighet och sophus. Detta året omfogades även skorstenar, sophuset renoverades, träd planterades, ovkbesiktning gjordes, samtliga maskiner i tvättstugan servades, fasad B fick sitt första underhåll. 2014: utfördes underhåll av ytterdörrar och kontroll av gasledning. 2015: utfördes renovering av miljöhus. 2017: gjordes relining av de vertikala avloppsstammarna. Restaurering av samtliga originalfönstren (klart 2018). 2020: utfördes en totalrenovering av innergården där även dag- och spillvattenrören bytts. 2021: byttes grindar till gården med förstärkt inbrottsskydd. 2022: renoverades fönster mot gården trappa 1, stuprör byttes och relining av</p>

horisontella avloppsstammar i källaren utfördes.
2023: utfördes fortsatt renovering av fönster mot innergård.
2025: utfördes omlackering och justering av alla portar och dörrar till källarförråd.

KOMMANDE:

2026 Tvättstugor skall renoveras med start i mars.

- Föreningen planerar att fräscha upp trapphus (förarbete är redan gjort).
Trapphusrenoveringen behöver godkännas på en extrastämma innan den kan inledas.

Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Äger föreningen marken?	Ja.
Övrigt	Till lägenheten hör både ett källarförråd och ett vindsförråd.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1906-1907
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hiss saknas.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Nuvarande ägare disponerar idag över två källarförråd samt ett vindsförråd.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2019-01-20
Energiprestanda primärenergital	142 kWh per m ² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning		El		Vatten/avlopp
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning		Försäkring	175	Underhåll
Övrigt	220			
				Summa
				månadskostnad
				395

Kommentar Föreningen har gemensamt elavtal, hushållselen debiteras utefter faktisk förbrukning. Driftkostnaden "Övrigt" representerar förbrukning av gas (kvartalsvis nätavgift via Weum + årsavgift spisgas via Eon).

Nätbolag Eon

Elleverantör Eon

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Slussen är ett centralt och levande bostadsområde i östra innerstaden i Malmö, beläget i stadsdelen Centrum (stadsområde Norr). Området är känt för sin unika kombination av historisk charm, ett lugnt läge invid kanalen och direkt närhet till stadens puls.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Alexander Szüts
Reg fastighetsmäklare
0735-70 90 20

alexander@bo-laget.se

Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.



AS01940

Sida 8 av 24



AS01940

Sida 9 av 24



Alexander Szüts
Reg. fastighetsmäklare
0735 70 90 20

hemnet-fasadbild AS
alexander@bo-laget.se

Bolaget



AS01940

Sida 10 av 24



hallvy



kok matplats







AS01940

Sida 14 av 24





sov utsikt





AS01940

Sida 17 av 24

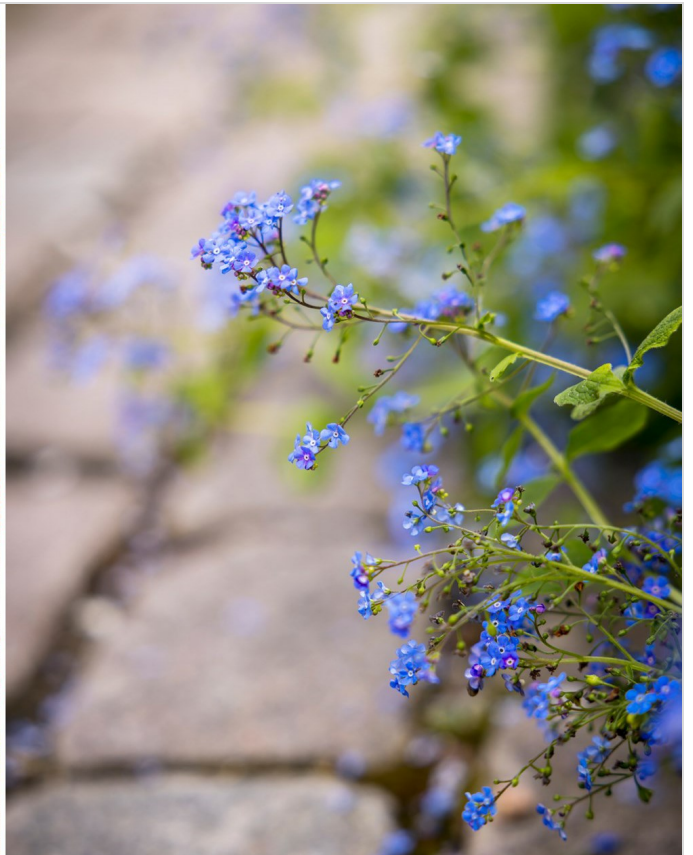






AS01940

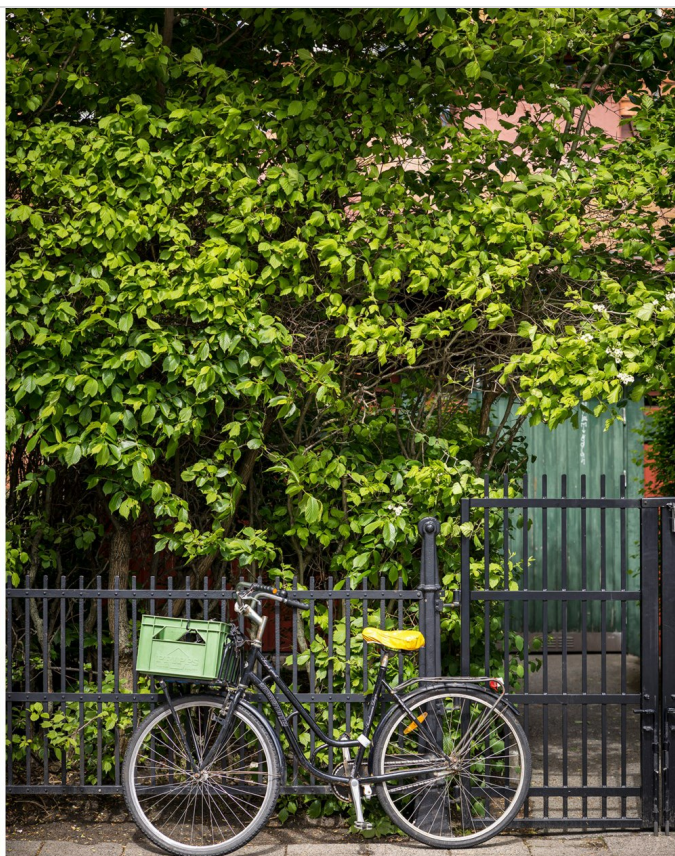
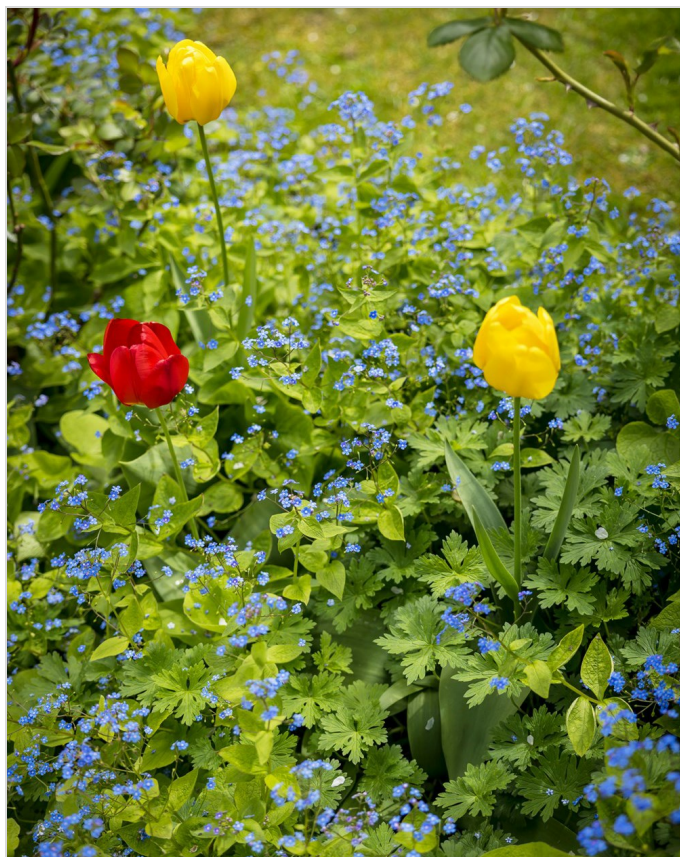
Sida 20 av 24

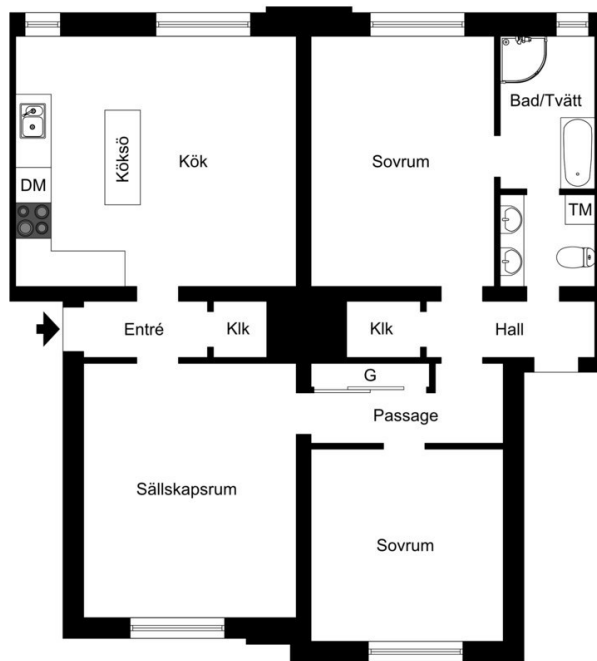




fasad







Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

Bolaget