

Objektsbeskrivning

Gamla Väster - Skomakaregatan 4A



När kvällssolen sänker sig över Gamla Väster och det livliga sorlet från Lilla Torg sakta klingar av, uppenbarar sig stadens lugnare sida. Detta harmoniska lugn omsluter dig dygnet runt innanför porten till Skomakaregatan 4 A. Här, på första våningen i ett skyddat läge på den upphöjda innergården, väntar en unik lägenhet på 46 kvadratmeter där modern arkitektur möter historisk charm. Hemmet präglas av en social, öppen planlösning och en fantastisk, solfylld uteplats som suddar ut gränsen mellan ute och inne, vilket skapar en genuin huskänsla. Välkomna!

Pris	2 895 000 kr
Månadsavgift	3 830 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	46 m ²

INTERIÖR

AS02385

Sida 1 av 20

Antal rum	2
Boarea	46 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Genomgående golv i polerad betong, Ljusa panelväggar i plywood, målat tak med punktbelysning. Möjlighet till avhängning.
KÖK	Genomgående golv i polerad betong, målade väggar och tak med köksvägg i delvis blottad betong. Helt nytt kök (IKEA 2025) med ljus inredning och bänkskiva i ljus kvartskomposit samt gott om förvaring. Utrustning (2025): Induktionshäll, fläkt, Varmflutsugn, diskmaskin, Kyl/frys.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående golv i polerad betong, målade väggar och tak samt öppen planlösning mellan sällskapsrum och kök. Naturligt ljusinsläpp från fönster samt altandörr som leder ut mot den härliga uteplatsen som går längs med hörnlägenheten. Uteplatsen är stenlagd med räcken i glas samt häckväxter mot insyn som är gröna året om.
SOVRUM	Genomgående golv i polerad betong med målade väggar och tak. Naturligt ljusinsläpp från fönster mot gård.
BADRUМ / TVÄTT	Helkaklat badrum med vitt kakel och vitt klinker. Utrustning: WC, handfat med kommod, dusch med glasdörrar samt ny tvättmaskin och torktumlare (2025).
RENOVERINGAR	Säljare upplyser om att det har genomförts en omfattande renovering av lägenheter 2022-2025. • Betonggolv togs fram, slipades samt polerades. • Målning av väggar samt tak. • Montering av panelväggar hall. • Ingång till sovrummet flyttades samt delvis öppnades upp (ingång från hallen innan). • Gamla köket revs och helt nytt kök med nya vitvaror sattes in. • Ny tvättmaskin samt torktumlare installerades i badrummet.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	När kvällssolen sänker sig över Gamla Väster och det livliga sorlet från Lilla Torg sakta klingar av, uppenbarar sig stadens lugnare sida. Detta harmoniska lugn omsluter dig dygnet runt innanför porten till Skomakaregatan 4 A. Här, på första våningen i ett skyddat läge på den upphöjda innergården, väntar en unik lägenhet på 46 kvadratmeter där modern arkitektur möter historisk charm. Hemmet präglas av en social, öppen planlösning och en fantastisk, solfylld uteplats som suddar ut gränsen mellan ute och inne, vilket skapar en genuin huskänsla. Interiören bjuder på karaktärsfulla kontraster där råa material möter varma inslag; ett slipat betonggolv löper genom rummen och möter en vägg i plywood, medan kökets råa betongdetaljer mjukas upp av den behagliga väggnyansen Soft peach. Stora fönsterpartier fyller hemmet med ljus, och skira gardiner från golv till tak framhäver den generösa takhöjden. Utanför porten ligger Lilla Torg, där sensommarljuset skapar långa skuggor över torget, korsvirkeshusen och uteserveringarna. Det är ett färgstarkt hem att trivas i, där varje yta har en helt egen känsla. Välkomna!
--------------------	--

Adress	Skomakaregatan 4A, 211 34 Malmö
Lägenhetsnummer förening	C11
Lägenhetsnummer adressregister	1203
Våning	2 av 8
Balkong/uteplats	Uteplats finns. Längs med denna hörnlägenhet fins egen mysig uteplats.

EKONOMI

Månadsavgift	3 830 kr. Värme, vatten, bostadsrättstillägg och kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 188kr/månad tillkommer för bredband
Andel i förening	0,9424 %
Andel av årsavgift	0,9424 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	401 582 kr. Baserat på uppgifter från föreningens senaste tillgängliga årsredovisning för räkenskapsår 2025.
Pantsättning	Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Gyllenstjärnan (org.nr 769613-8762)
Hemsida	https://gyllenstjarnan.bostadsratterna.se/
Adress	Skomakaregatan 4A, 21134 MALMÖ
Allmänt om föreningen	Föreningsinformationen är inhämtad via årsredovisning, föreningens hemsida samt kontakt med styrelsen. Avvikelse kan förekomma och köpare uppmanas att själva kontrollera informationen med föreningens styrelse. Brf Gyllenstjärnan omfattar tre hus med totalt 73 lägenheter med bostadsrätt och en butikslokal med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Skomakaregatan 4A, 10A samt Hjulhamngatan 8. Föreningen äger marken. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022. UTFÖRDA RENOVERINGAR/UNDERHÅLL 2013 - reparerades fjärrvärmesystemet. 2015 - genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2016 - NCC åtgärdade felkonstruerat terrassgolv 2021 - Nya plantor samt rengöring av plattor på gården.

2021 - OVK
 2021 - Golvvård och omfogning i trapphus.
 2021 - Byte av balkongglas på ett antal lägenheter.
 2022 - Energideklaration
 2022 - Uppgradering och renovering av Spa-avdelningen (bl.a. ny jacuzzi och dusch).
 2023 - Underhåll hiss
 2023 - Byte av frekvensomriktare (Hiss i Hus A).
 2023 - Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen.
 2023 - Stick- och stamspolning.
 2024 - Underhåll hissar
 2024 - OVK, spa och lokal
 2024 - Ombyggnad trädgård, nya pergolor och sitttor
 2024 - Kanalrensning av ventilation, samt nya fläktar på tak
 2024 - Modernisering värme- och ventilationssystem inkl. ny luftvärmepump.
 2025 - Injustering ventilation
 2025 - Byte av inpasseringssystem
 2026 - Injustering värme

PLANERADE RENOVERINGAR/UNDERHÅLL

2027 - Ombyggnad och byte av sedumtak vid cykelställen

- Översyn fönster (planerat)
- OVK bostäder (planerat)
- Underhåll hissar (planerat)

Besök gärna föreningens hemsida för mer information:

<https://gyllenstjarnan.bostadsratterna.se/>

Årsredovisning samt stadgar finns att ladda ner i annonsen på vår hemsida www.bolaget.se.

Adresser i föreningen

- Hjulhamngatan 8, 211 34 MALMÖ
- Skomakaregatan 10A, 211 34 MALMÖ
- Skomakaregatan 4A, 211 34 MALMÖ

Fastighetsbeteckning

Gyllenstjärna 37

Antal lägenheter

73 st

Antal lokaler

1 st

Gårdsplats

I föreningen finns en stor stenlagd innergård med utomhusmöbler, boulebana och grönskande planteringar. På innergården finns även cykelställ under tak. Föreningen har även en härlig yttergård med grönska samt sitt- och bordsytor (pergola).

Parkering

I huset finns ett garage som ägs och förvaltas av Aimo-park, detta kan nås direkt med hissen. I övrigt råder betalparkering i området, för mer information se www.malmo.se

Tv & bredband

Föreningen är anslutna via fiber till Tele2 för kabel-TV, bredband (500 mbit/s) samt telefoni.

Gemensamma utrymmen

- Föreningen har en egen spaanläggning som kan bokas mot en kostnad om ca 250 kr/tillfälle. Spaanläggningen är utrustad med bastu, jacuzzi, relaxstolar, pentry samt utgång till en underbar terrass på gården.
- Föreningen har även en övernattningslägenhet som kan hyras till en kostnad om ca

	300 kr/dygn.
Ekonomi	Senaste avgifthöjningen: 2025-01-01 med 3 %
	Inga beslutade avgiftshöjningar (Kontrollerat 2026-08-21)
Försäkring	Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Överlåtelseavgift	1 480 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	592 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej
Äger föreningen marken?	Ja
Övrigt	Samtliga lägenheter är utrustade med egen tvättmaskin och torktumlare.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	2008
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme och värmepump-frånluft
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Hiss	Hiss finns.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2022-02-09
---------------	-------------------

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	Underhåll
Övrigt		
Summa		
månadskostnad		
0		

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

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.













Rum 21



Sovrum 13



Sovrum 16



Sovrum 15

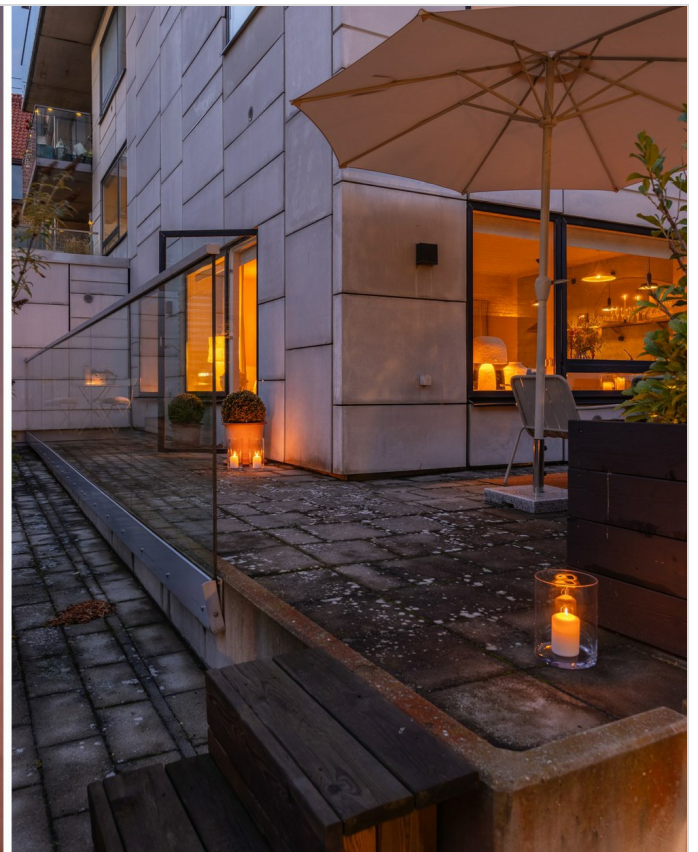




Sovrum 14



Badrum 01





Night 03

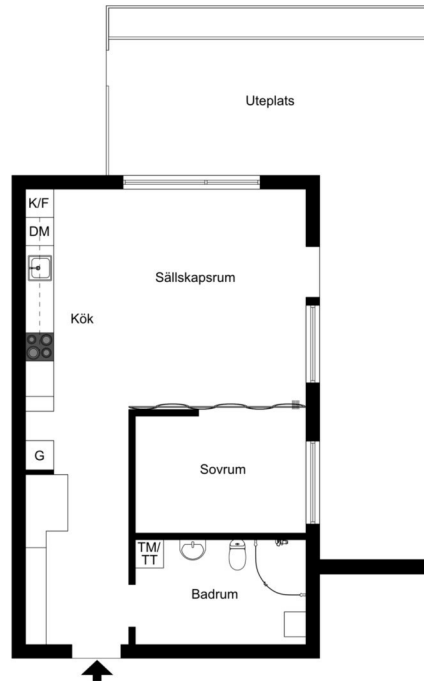


Night 01









Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

Bolaget