

Charmig villa med grönskande trädgård



BJURFORS

GULLVIK

LYCKESHOLMSGATAN 13

GULLVIK

MALMÖ

Lyckesholmsgatan 13

Gedigen och charmig tvåplans-villa med lummig trädgård i lugnt familjekvarter

	3 495 000 kr
BOAREA	90 kvm
TOMTAREA	644 kvm
PLAN	2-plan med källare
BYGGÅR	1933
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Lyckesholm 3



ANSVARIG MÄKLARE

Mathilda har arbetat som mäklare i Malmö sedan 2020 och blev en del av Bjurfors 2023. För henne är en bostadsaffär mer än bara siffror - det handlar om människor, hem och nya kapitel i livet. Med sitt lugna och trygga sätt guidar hon sina kunder genom hela processen, alltid med ett extra öga för detaljer och en lyhördhet för sina kunders behov. Att få hjälpa någon att hitta hem, är det som gör jobbet så givande för henne.

MATHILDA BLOMBERG

Fastighetsmäklare

0701-64 67 33

mathilda.blomberg@bjurfors.se



Välkommen

Varmt välkommen till Lyckesholmsgatan 13 och detta gedigna 30-tals tegelhus om 90 kvm med en grönskande trädgård om 644 kvm! Bostaden består idag av två rum och kök fördelat över två plan samt en källare. På entréplan finner vi en hall med tillhörande klädkammare, ett helkaklat ljust badrum, kök samt ett rymligt vardagsrum med plats för både matsalsmöbler och soffa. Våning två är idag ett stort rum som nyttjats som sovrum, men här finns möjlighet att dela upp rummet för exempelvis två sovrum och en klädkammare. I källarplanet finns ytterligare ett badrum med tvättmaskin, verkstad och gott om förvaringsmöjligheter. På Lyckesholmsgatan 13 erbjuds ett praktiskt boende så som det är, men som också har stor potential för den händig. I den lummiga trädgården finns idag ett trevligt uterum, vackra blommor och fruktträd och stora gräsytor som bjuder in till trevligt umgänge såväl som lek! På tomten finns även ett garage med plats för en bil samt uppfart för ytterligare en bil om så önskas.

I det gröna och familjevänliga Gullvik bor du lugnt och tryggt med närhet till både service, skolor och goda kommunikationer. Området kring Lyckesholmsgatan präglas av villor och radhus med trädgårdar och lummiga kvarter. Här finns lekplatser, grönområden och ett trevligt lokalt serviceutbud, samtidigt som du snabbt tar dig in till Malmös centrum.

Vi ses på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Interiör

HALL

Praktisk hall med plats för avhängning av ytterkläder och skor. Intill hallen finns även en klädkammare för extra förvaring. Tapetserade väggar, klinker på golvet.

BADRUM

Ljust, helkaklat badrum med WC, dusch och handfat samt spegelskåp. I källaren finns ytterligare ett badrum med dusch, WC och handfat samt en tvättmaskin.

KÖK

Praktiskt kök med vita luckor och bänkskiva i laminat. Här finns plats för matbord för ca fyra personer. Köket är utrustat med spis/ugn, kyl/frys, fläkt och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Vackert vardagsrum med parkettgolv och burspråk med fin utsikt över trädgården. Här finns plats för matgrupp och soffmöblemang.

SOVRUM

På våning två finns det som tidigare använts som sovrum, men som kan delas av till fler sovrum om så önskas. Laminatgolv och tapetserade väggar.













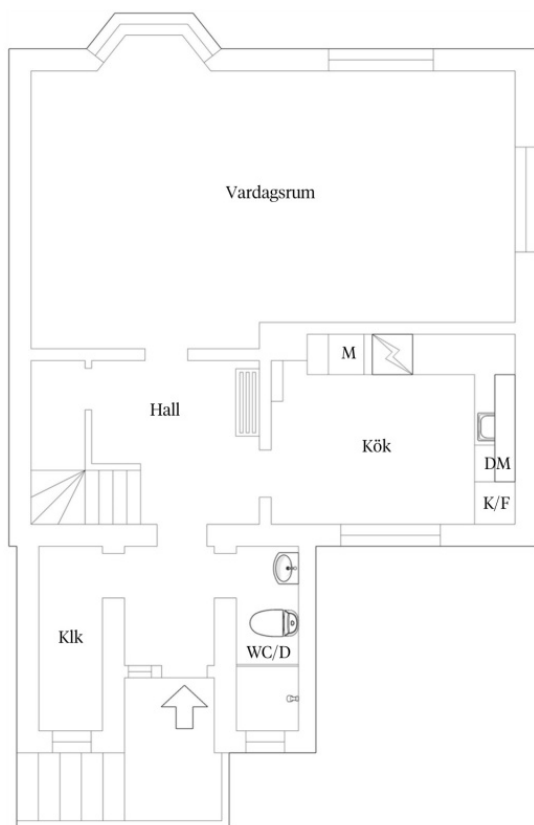




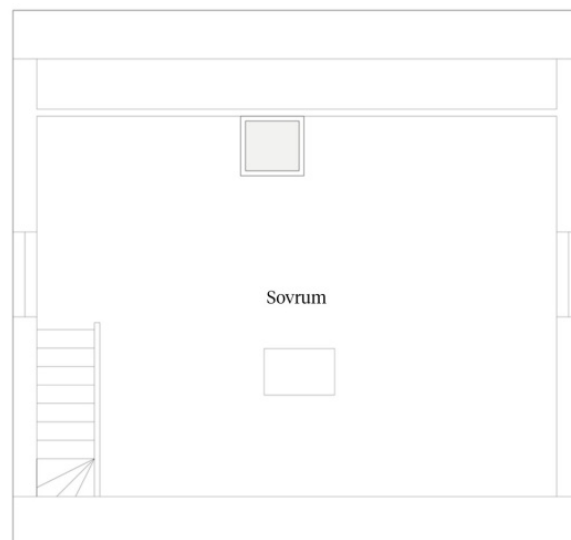




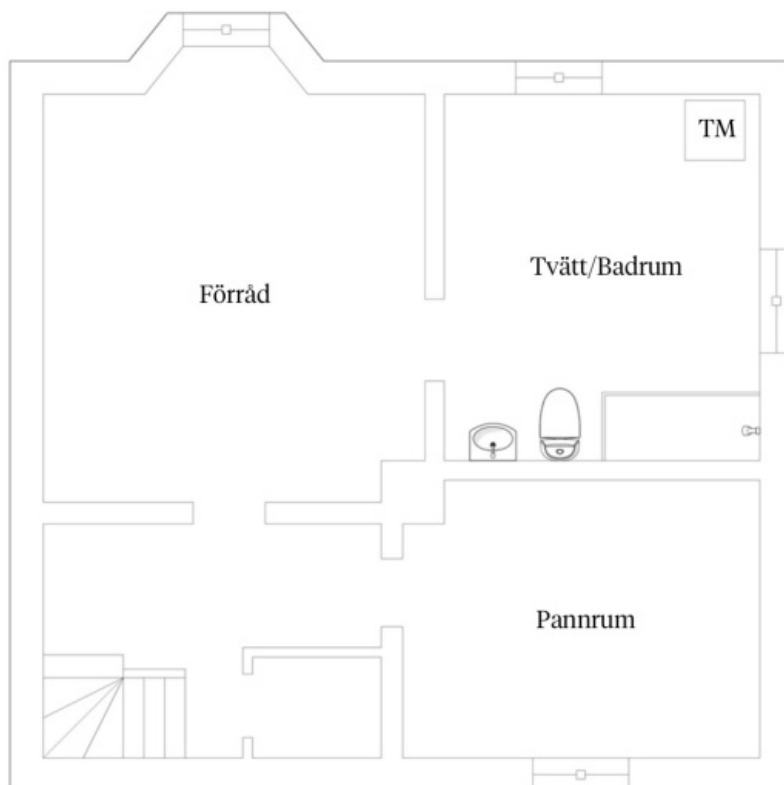




ENTRÉPLAN



OVANVÅNING



KÄLLARE

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



ALTERNATIV PLANLÖSNING MED TILLBYGGNAD

Planskissen   r ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Lyckesholmsgatan 13, Malmö
Utgångspris: 3 495 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Lyckesholm 3
Belägen i Skåne Malmö kommun.
Skattesats 32.71%

ADRESS

Lyckesholmsgatan 13, 21374 Malmö

BOAREA

Boarea: 90 kvm.
Areakälla: Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara
felaktig. Den köpare som anser arean
vara av betydelse för köpet bör därför
vidta en uppmätning.

TOMT

644 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 2 739 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 1 366 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1933
Fastighetsskatt/avgift 10 074 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2025-08-19)
Energiklass: D
Energiprestanda: 117 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 44 722 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 16 200 kr
Försäkring: 7 200 kr
Vatten/avlopp: 5 722 kr
Renhållning: 700 kr
Hushållsström: 14 900 kr
Antal personer i hushållet: 1

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Lyckesholm 3 finns 2
pantbrev om sammanlagt 240 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1933

RENOVERINGAR

Inom perioden 2010-2020:
Delvis dränerat
Uppförande av nytt garage

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare
Bjälklag: Trä
Fasad: Tegel
Takbeklädnad: Tegelpannor
Fönster: 2-glas
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme och
luft/luftvärmepump

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1958-
10-15) Stadsplan (1956-10-05)
Gemensamhetsanläggning:
Samfällighet: Malmö hyllie s:33
Skattetal: mantal 10/9000

**ÖVRIGT**

Säljaren upplyser om:
Spricka på fönster våning 2

NUVARANDE ÄGARE

Dödsboet efter Rolf Eivon Karlsson

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 kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljansvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köparen omgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

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

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt länskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

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 enskilda fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 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

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.

malmo@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors