RIBERSBORG

# KILIAN ZOLLSGATAN 5B




Erik Olsson



RIBERSBORG

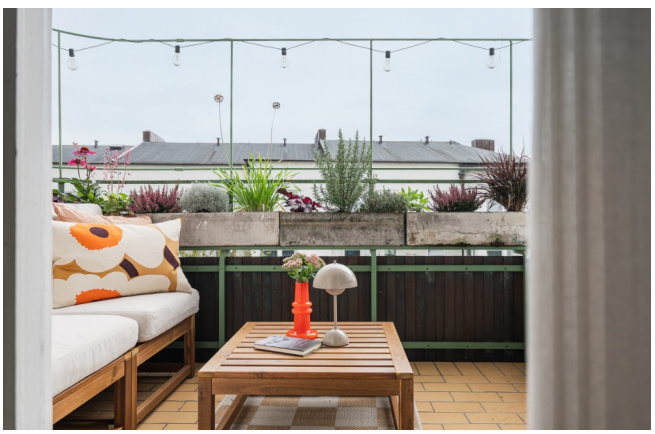
# Topprenoverad tvåa, 2026, med påkostade materialval & balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Modern & genomtänkt renovering
Stilfullt kök i ek & arbetsbänk i kompositsten
Mingelvänlig köksö
Mysig balkong

# VÄLKOMMEN TILL KILIAN ZOLLSGATAN 5B

Högst upp i ett charmigt 30-talshus väntar ett hem där tidlös karaktär möter modern elegans. Denna topprenoverade tvåa från 2026 är omsorgsfullt utformad in i minsta detalj med en känsla som är både exklusiv och ombonad. Här finns det bästa från två världar - husets vackra originalattribut och en modern interiör där material, färger och funktion samspelar med självklar precision. Genom hela hemmet löper vacker fiskbensparkett och tillsammans med den genomtänkta färgsättningen från Jotuns palett och den generösa takhöjden skapas en atmosfär som för tankarna tillbaka till husets 30-tal.

Hemmets hjärta är den öppna och sociala planlösningen där kök, matplats och vardagsrum flyter samman till en självklar plats för både vardag och umgänge. Det moderna köket i ek blir ett vackert blickfång med arbetsbänk i kompositsten, integrerade vitvaror och en generös köksö som bjuder in till mingel och spontana samtal. Intill skapar den anrika öppna spisen en alldeles särskild stämning i vardagsrummet. Från matplatsen med sitt fina burspråk öppnar balkongen mot öster där morgonljuset får ta plats och blicken sträcker sig mot Malmös välkända siluett Turning Torso.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Daniel Bokhari Friberg*

076-607 81 50
daniel.bokhari@erikolsson.se

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Kilian Zollsgatan 5B, 217 56 Malmö |
| **STORLEK:** | 63 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 3 650 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 869 kr/månad.<br>I avgiften ingår värme, vatten, sophantering och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 140 kr/månad för fiberoptiskt bredband. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 2 400 kr/år (försäkring: 2 400 kr/år)<br>Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares avtal och kan variera. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 360-026 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1302 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 2,96692 %, andel av årsavgift 2,5832 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | Ca 282 089 kr<br>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 föreningen. |
| **PANTSÄTTNING:** | Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet. |
| **VÅNING:** | 4 av 4 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Brf Kilian 5 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Emma Hemby, Erik Dickman |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |






BYREDO
VETYVER















# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Stengolv i original och väggar i kokos samt listfärg i soothing beige (Jotun). Inbyggda garderober.

**KÖK**
Fiskbensparkett (nylagd) och väggar i kokos (Jotun). Köksinredning i ek (Epoq) och arbetsbänk i kompositsten. Integrerad kyl/frys (Epoq 2026), inbyggd ugn (Bosch 2026) och integrerad diskmaskin (Hisense 2026). Köksö med induktionshäll och integrerad fläkt (Bosch).

**VARDAGSRUM & MATPLATS**
Fiskbensparkett i original och väggar i kokos (Jotun). Öppen spis, burspråk och utgång till balkong i öster.

**SOVRUM**
Fiskbensparkett (nylagd) och väggar i kokos (Jotun). Flertalet garderober med inbyggd belysning och skåp.

**BADRUM**
Beige klinker, golvvärme och beige kakel. Spotlights i tak, handfat med kommod, förvaringsskåp, WC, spegel, takdusch med infällbara duschdörrar och tvättmaskin (Electrolux 2026).

**RENOVERINGAR**
2026 renoverades köket, badrummet, rivning av vägg mellan kök/vardagsrum, nytt golv i kök och sovrum, slipning av befintligt och nytt golv, spackling och målning av hela lägenheten, spårning av ny el till kök, badrum och garderob, nya eluttag och strömbrytare, installation av TP-link puckar till uttag (ej dimbara) och platsbyggda garderober i sovrum.

**FÖRRÅD**
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett vinds- och ett källarförråd.

**ÖVRIGT**
Den öppna spisen är godkänd att använda av föreningen, nuvarande ägare har ej använt den.

Säljaren upplyser om att platsbyggda garderober med belysning invändigt ingår i köpet. Gardiner och lampor på garderoberna ingår ej.

## FÖRENING OCH HUS

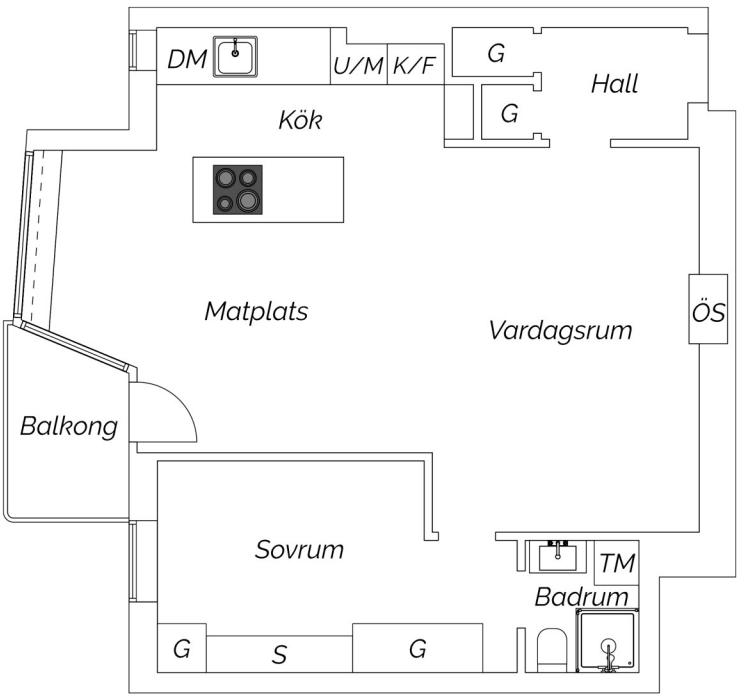
| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Kilian 5 |
| **BYGGÅR:** | 1939 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 40 |
| **ANTAL LOKALER:** | 1 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIKLASS:** | G |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 218 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Kilian 5. Föreningen köpte fastigheten 2005. Lokalen upplåts med hyresrätt. Den adress som hör till föreningen är Kilian Zollsgatan 5 A-C.<br>Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna i källaren. Den ena tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner samt en torktumlare och den andra tvättstugan är utrustad med en tvättmaskin och en torktumlare. Torkrum och mangel finns därtill att tillgå. Föreningen har en gemensam takterrass som kan nyttjas fritt av medlemmarna. På gården finns ett miljöhus för sopsortering, cykelparkering samt förråd finns i källaren.<br>Föreningen har en fin och grönskande innergård med stor gräsmatta och fina planteringar. |
| **RENOVERINGAR:** | 2002 byttes vattenstammarna i kök och badrum.<br>2003 målades trappuppgångarna.<br>2007 renoverades tvättstugorna, fasaden putsades om, fönstren renoverades, taket lades om och balkongerna renoverades.<br>2010 relinades avloppsstammarna, el-stigarna byttes, en häck planterades ut mot Kilian Zollsgatan och bredband drogs in i lägenheterna.<br>2013 målades och oljades fönstren.<br>2015 utfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat.<br>2015/2016 genomfördes en uppfräschning av källarförråd samt källare och de flesta maskiner i tvättstugan byttes ut.<br>2017 förbättrades brandskyddet i fastigheten med nya brandvarnare i trapphusen och översyn av branddörrar.<br>2021 byttes värmeväxlare.<br>2023 genomfördes relining av avloppsrör.<br>2024 genomfördes OVK.<br>2024-2025 renoverades fönster.<br>2025 genomfördes utbyggnation av cykelparkering.<br>2026 installerades isoleringsfönster i entréer.<br>Pågående är renovering av takterrassen.<br>Hösten 2026 planeras införade av nytt dagvattensystem. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. |

**PARKERING:** I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

**TV OCH BREDBAND:** Föreningen är ansluten till fiberoptiskt bredband via Bredband 2.

All information gällande föreningen har inhämtats genom den ekonomiska planen och kontrollerats med representant via byggherren för föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen via byggherren för att stämma av ovanstående information.

# PLANRITNING




Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten




# Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

# VIKTIG INFORMATION

**MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING**

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

**BOAREA**

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

**PLANRITNING**

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

**FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA**

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

**BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT**

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

**ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE**

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

**FRÅGOR OM FEL MED MERA**

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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**

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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 LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK**

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

**BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

**VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER**

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

**Säljarens val från Realforce**

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

**Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

**Söderberg & Partners Bolån AB**

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

**Rebel Elhandel AB**

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

**Söderberg & Partners Insurance Consulting AB**

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64  21137 Malmö  077 155 10 00  mail@erikolsson.se