

VÄSTRA HAMNEN

VÄSTRA VARVSGATAN 21D



Erik Olsson



VÄSTRA HAMNEN

Stilren trerummare med västerbalkong i hjärtat av Västra Hamnen

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Fantastiskt läge
Balkong i västerläge
Strandbad och havsbad

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA VARVSGATAN 21D

Välkommen till denna ljusa och välplanerade trerummare, belägen på en av Västra Hamnens mest ikoniska kvarter. Med gångavstånd till både den glittrande strandpromenaden och den berömda Turning Torso, kombinerar denna bostad det bästa av stadsliv och naturnära avkoppling. Här möts vi av en stilren interiör med vacker ekparkett och ljus inredning som ger en luftig och inbjudande känsla. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar generösa sociala ytor, perfekta för middagar och umgänge. Från vardagsrummet tar vi oss ut till en mysig balkong i västerläge, där vi kan njuta av eftermiddags- och kvällssol samt en imponerande utsikt över Turning Torso. Bostaden bjuder på två rymliga sovrum som båda har plats för dubbelsäng och smarta förvaringslösningar. Därtill erbjuds ett helkaklat badrum som är utrustat med tvättmöjligheter för extra bekvämlighet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Nicole Svensson

070-831 05 88
nicole.svensson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Västra Varvsgatan 21D, 21176 MALMÖ
STORLEK:	74 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 939 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 183 kr/månad för kabel-TV och bredband (grundutbud). Föreningen har ett gemensamt elavtal, hushållen debiteras utefter faktisk förbrukning med 2 månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 740 kr/år (el: 3 100 kr/år, försäkring: 2 640 kr/år) Observera att driftkostnaden är beräknad enligt nuvarande säljares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	3-1305
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,26484 %, andel av årsavgift 1,82663 %
BOSTADENS INDIREKTA	818 575 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Murgårnan i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Max Andersson, Yeimy Lopez Martinez
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















HALL

Parkettgolv och vita väggar samt gul fondvägg.
Plats för avhängning och ytterligare förvaring i
garderober.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning i
höggglans och svart kakel ovan bänkskiva i laminat.
Köket är utrustat med kyl/frys, induktionshäll,
fläkt, ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad
diskmaskin.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i
västerläge.

BADRUM

Svart klinker med vitt kakel. Badrummet är
utrustat med wc, handfat med underskåp, spegel,
dusch och förvaringsskåp. Därtill finns tvättmaskin
och torktumlare från Siemens samt en
avtlastningsbänk.

SOVRUM 1

Parkettgolv och gråa väggar. Förvaring i
garderober.

SOVRUM 2

Parkettgolv och gröna väggar. Förvaring i
garderober.

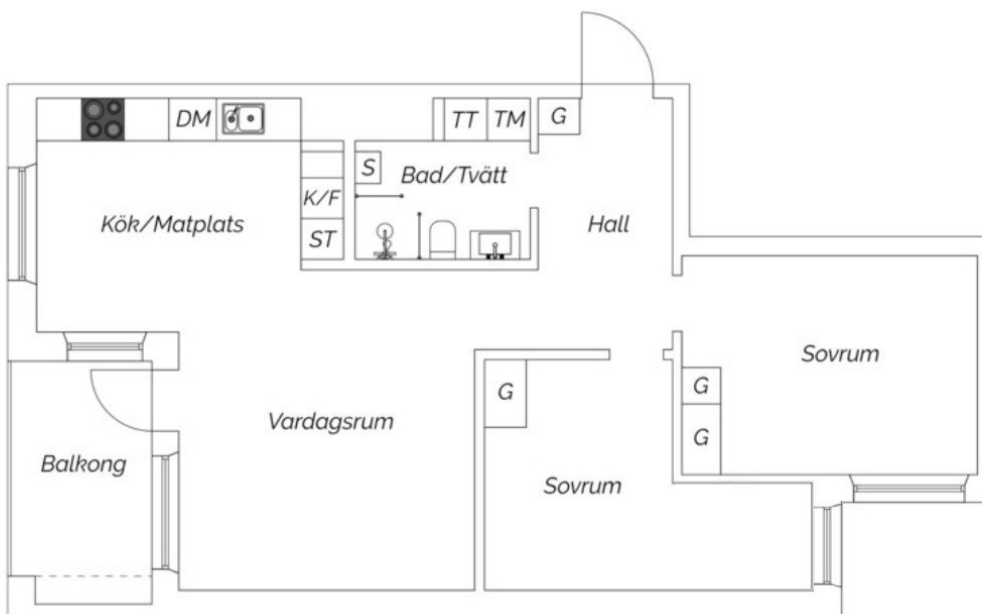
FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för
närvarande över ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Murgrönan i Malmö
BYGGÅR:	2016
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX).
ANTAL LÄGENHETER:	66
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 006 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 860 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-03-21
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	65 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Murgrönan i Malmö köpte fastigheten 2016. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Lilla Varvsgatan 15-17, Mastgränd 30-34 och Västra Varvsgatan 21 D-E. Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns. Föreningen har en innergård som delas med grannföreningen. Cykelparkering finns på gården och i garaget.
RENOVERINGAR:	2021 genomfördes en 5-årsbesiktning. 2024 installerat ny LED belysning i garaget. Då fastigheten byggdes 2016 har inga större renoveringar genomförts. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	I föreningen finns det 43 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 900 kr/månad. Av garageplatserna är 12 st utrustade med laddstolpe för elbil och kan hyras till en kostnad om ca 1 200 kr/månad. Utöver det tillkommer en kostnad för förbrukad el. Bilpool finns via Volvo on demand och ett medlemskap om 10 år ingick från det att huset var färdigt (februari 2016).
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Tele2.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 mäkla-

ren 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 M.M.

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 anläta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 BOSTADSRÄTTEN 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 överläts 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.

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.

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 tillträdesdatum. 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 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

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