

VÄSTRA VARVSGATAN 18A

VÄSTRA HAMNEN



Erik Olsson



VÄSTRA HAMNEN

Socialt planerad 3:a med generös gårdsvänd balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Stor möblerbar balkong
Öppen planlösning
Fönster i två väderstreck
Sobra färger

VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA VARVSGATAN 18A

I kvarteren runt Turning Torso välkomnas vi upp till denna moderna bostad med en stilren interiör i sobra, harmoniska färger som ger en tidlös och elegant känsla genom hela bostaden. Med genomtänkt planlösning med öppet mellan kök och vardagsrum skapar en luftig och inbjudande atmosfär, perfekt för både vardagsliv och umgänge. En fantastisk stor balkong förlänger vardagsrummet under årets varmare månader och blir snabbt en favoritplats för både avkoppling och sociala stunder. Det stora sovrummet är väl tilltaget och erbjuder gott om plats för både säng och förvaring medan det mindre är perfekt som barnrum, gästrum eller varför inte ett hemmakontor. Lägg därtill goda förvaringsmöjligheter och ett helkaklat badrum som är lika praktiskt som smakfullt, utrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Hiss finns i fastigheten och underlättar vardagen ytterligare. Förningen erbjuder flera uppskattade gemensamhetsutrymmen som gästlägenhet, relaxrum med bastu samt en gemensam takterrass med utsikt över perfekta ytor för både gäster och egna stunder i lugn och ro. Här bor vi i ett attraktivt och omtyckt bostadsområde med närhet till allt man behöver.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Västra Varvsgatan 18A, 21115 Malmö
STORLEK:	72 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 451 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg för digital-TV (basutbud) och fiberoptiskt bredband tillkommer om ca 145 kr/månad.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 440 kr/år (el: 8 040 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0432
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,127 %, andel av årsavgift 1,127 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 028 986 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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, kontrollerat 2025-06-10. 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:	3 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen
NUVARANDE ÄGARE:	Alicia Hansson, Johan Lood













HALL

Grå klinker och ljusa väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i inbyggda garderober.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning med vitt kakel ovan bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, inbyggd ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Utgång till balkong i öst.

SOVRUM

Parkettgolv och beige väggar. Förvaringsmöjlighet i garderob med skjutdörrar.

SOVRUM

Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaringsmöjlighet i garderob.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel, takdusch med vikbara duschväggar i glas och handduktork. Här finns även en arbetsbänk i laminat, förvaringshyllor och tvättmaskin samt torktumlare.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2021 målades samtliga väggar.

2022 slipades och behandlades parkettgolven, heltäckningsmatta i sovrummet och ny induktionshäll installerades.

2024 installerades en ny diskmaskin.

 ÖVRIGT

Säljaren informerar att garderober med tillhörande bänk samt gardinskenor i sovrum och vardagsrum ingår.

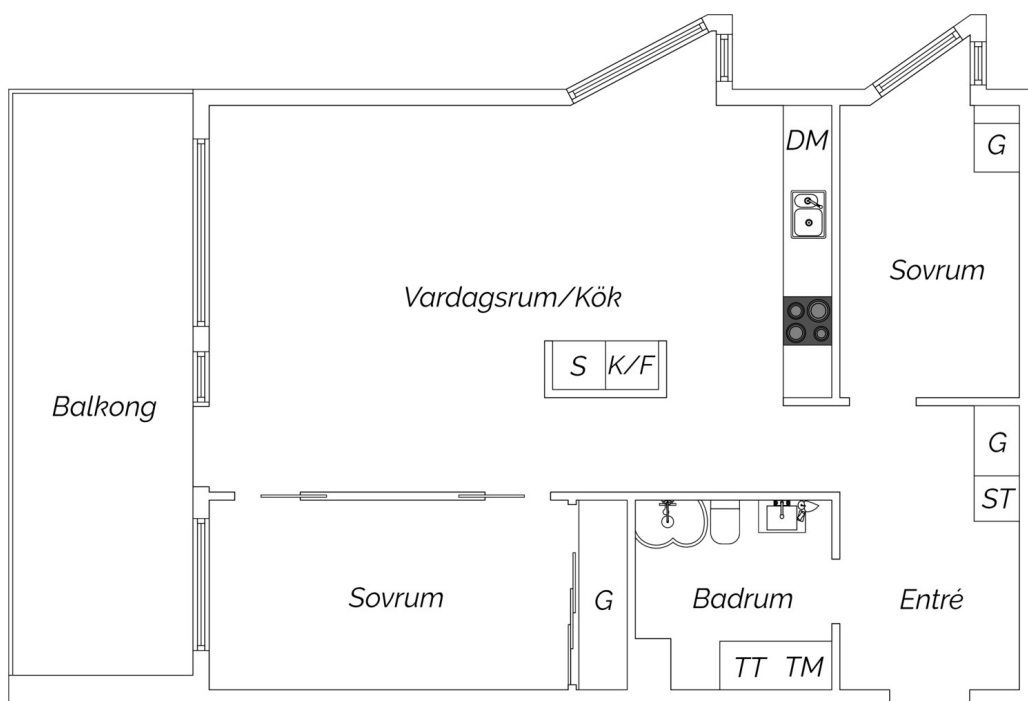
FÖRENING:	Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen
BYGGÅR:	2013/2014
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	107
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-04-17
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	g6 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Ankarparken 1 i Västra Hamnen köpte fastigheten 2013. Lokalerna upplåts med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Västra Varvsgatan 16 A-H och 18 A-D. Det finns en gemensam tvättstuga per våningsplan som är till för etterna i Hus 1 eftersom de inte är utrustade med tvättmaskin i bostaden. I föreningen finns cykeluppställningsplats på källarplan samt två gemensamma takterrasser i hus 16 A och 18 B med grillmöjligheter och möbleman. Det finns även tre övernattningsrum i föreningen som kostar ca 200kr/natt beroende på rummens storlek och interiör, i en av dessa finns en bastu. Det finns dessutom en bastu som kan hyras till en kostnad om 50-100 kr.
RENOVERINGAR:	2016 installerades kameror i garage, trapphus och miljörum. 2017 asfalterades innergården. 2018 blev gården inhägnad med lågt staket mot Västra Varvsgatan samt mot Ankarstigen. 2023 installerades LED-lampor och OVK-besiktning genomfördes. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. Inga större renoveringar är planerade i dagsläget. (Kontroll 2024-12-19.) 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 66 garageplatser varav 3 är utrustade med laddstolpar. Parkeringsplats till vanlig bil kan hyras till en kostnad om 1 000 kr/månad och plats för elbil 1 600 kr/månad exklusive förbrukning. Det finns även 6 MC-platser som kan hyras till en kostnad om 300 kr/månad samt gästparkering för 50 kr/dygnet. Kösystem tillämpas och intresseanmälan görs till föreningens förvaltare Bredablick. Det finns möjlighet att få en fjärrkontroll till

TV OCH BREDBAND:

garageporten mot en depositions kostnad om 500 kr. Lediga garageplatser finns i dagsläget.

Föreningen är ansluten till digital-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

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 (äкта) 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 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. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

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 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se