

VÄSTRA VARVSGATAN 39

VÄSTRA HAMNEN



*Erik Olsson*





VÄSTRA HAMNEN

# Havsnära gavelfyra med västerbalkong

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



---

Modernt kvalitetsboende  
Fönster i tre väderstreck  
Balkong åt väster  
Utsikt mot havet



# VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA VARVSGATAN 39

På fantastiskt läge i Västra Hamnen med balkong åt väster och fri utsikt bort mot havet ligger denna perfekt planerade fyrarummare. Invändigt är det ljust och luftigt med ljusinsläpp från tre håll och en trevlig öppen planlösning som gör att ni kan laga mat och samtidigt vara sociala. Härifrån nås också balkongen där ni kan njuta av den sköna eftermiddags- och kvällssolen medan ni blickar bort mot Öresund. Bostadens tre sovrum är samtliga i bra storlek och ett av dem har såväl en walk-in-closet som eget badrum i anslutning. Därtill ges ytterligare ett badrum med badkar och tvättmöjligheter samt bra förvaring i garderober. Här bor ni tyst och lugnt med minimal insyn och bara en granne på samma våningsplan. Hissen går rakt ner till garaget och en halv trappa ner från lägenheten väntar föreningens mysiga innergård med sittmöbler och en sandlåda för de minsta. Under sommarhalvåret blir Västra Hamnen hela Malmös favoritplats med sina uteserveringar vid havet och populära badplatser, och här har ni lyxen av att kunna promenera ner till Scaniabadet på bara några få minuter för ett svalkande dopp. Vill ni sen ha lite stadspuls så nås city på endast 10 minuter med cykel eller buss. Varmt välkomna hem!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Anna Danielsson*

073-362 46 09  
anna.danielsson@erikolsson.se

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Västra Varvgatan 39, 211 14 Malmö                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>STORLEK:</b>              | 102 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 4 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>  | 5 995 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 5 634 kr/mån<br>I avgiften ingår kallvatten och bostadsrättstillägg. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om ca 225 kr/månad för TV och bredband. Föreningen har individuell mätning av värme, varmvatten och el. Medlemmen debiteras kvartalsvis efter faktisk förbrukning. |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      | ca 15 464 kr/år (uppvärmning: 12 000 kr/år, va: 1 000 kr/år, försäkring: 2 464 kr/år)                                                                                                                                                                                            |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 122                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>      | 1101                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 5,33629 %, andel av årsavgift 5,75409 %                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>         | Bostaden är pantsatt                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>VÅNING:</b>               | 2 av 6                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>HISS:</b>                 | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>FÖRENING:</b>             | Brf Sjöormen                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TILLTRÄDE:</b>            | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                           |







**HALL**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Garderobsförvaring bakom skjutdörrar.

**KÖK**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Köksinredning från Smedstorp med högblanka vita luckor och turkost mosaikkakel ovan mörk stenbänkskiva. Utrustat med kyl och frys i fullhöjd, glaskeramikhäll, fläkt, inbyggd varmluftsugn, inbyggd mikrovågsugn och diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Bosch förutom fläkten (Fjäråskupan). Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet.

**VARDAGSRUM**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Plats för soffgrupp och större matbord. Utgång till balkong i västerläge.

**SOVRUM 1**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng. Ingång till walk-in-closet och badrum.

**WC/DUSCH**

Brun klinker och vitt samt brunt kakel. Utrustat med takdusch, vikbara duschdörrar, vägghängd WC, handfat med trämönstrad kommod, spegel, handdukstork och golvvärme.

**SOVRUM 2**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Plats för dubbelsäng. Garderobsförvaring bakom skjutdörrar.

**SOVRUM 3**

Mörkt parkettgolv och vita väggar. Förvaring i garderober samt ett städskap.

**BADRUM/TVÄTT**

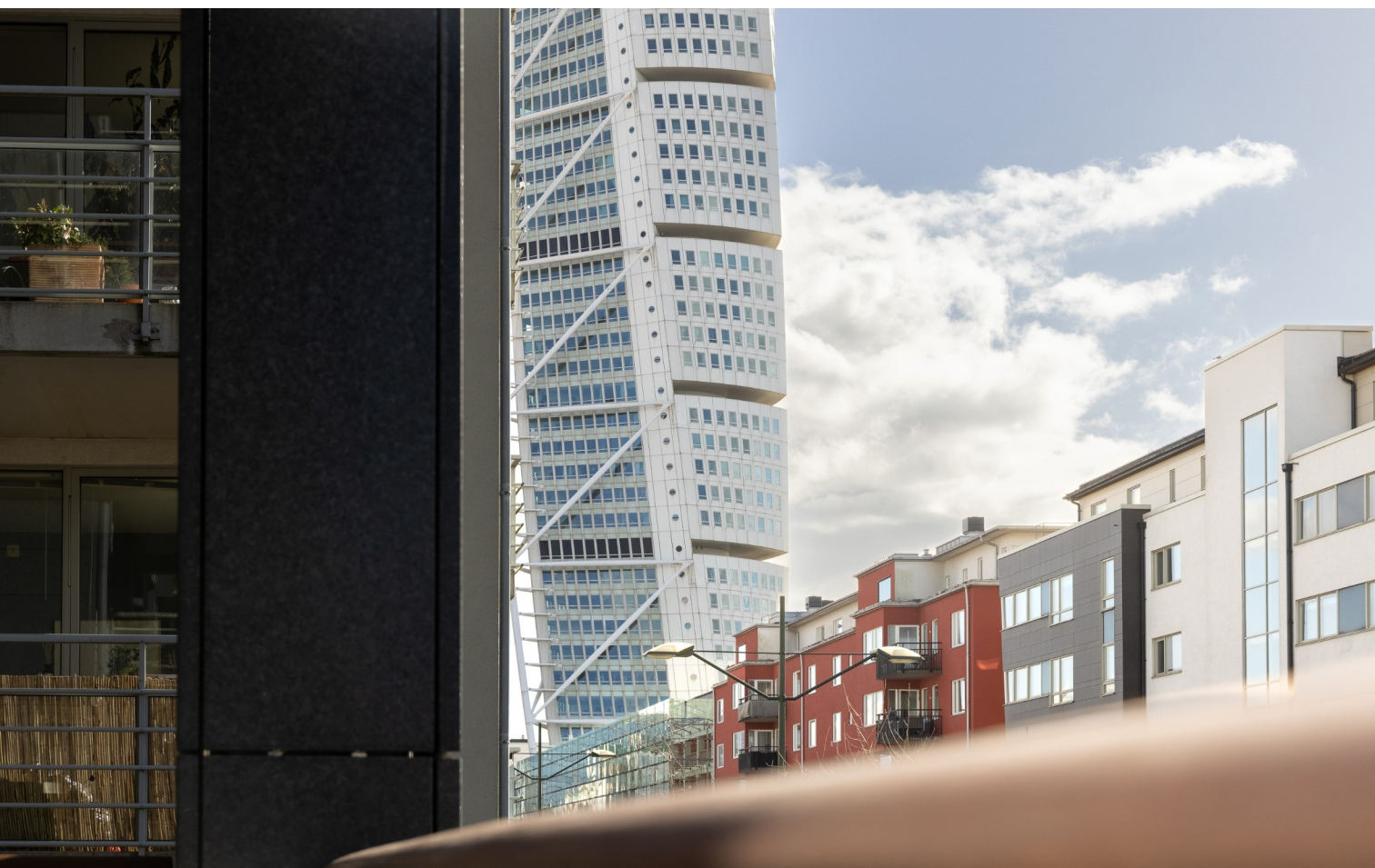
Mörk klinker och vitt kakel. Utrustat med badkar, vägghängd WC, handfat med vit kommod, spegel, handdukstork och golvvärme. Här finns även tvättmaskin (Bosch) och torktumlare (Bosch) med arbetsbänk i vit laminat samt väggskåp ovan. Infällda spotlights i tak samt ett vädringsfönster.

**FÖRRÅD**

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

**ÖVRIGT**

2022 sattes en vägg och dörr upp i vardagsrummet för att få ett sovrum till.



















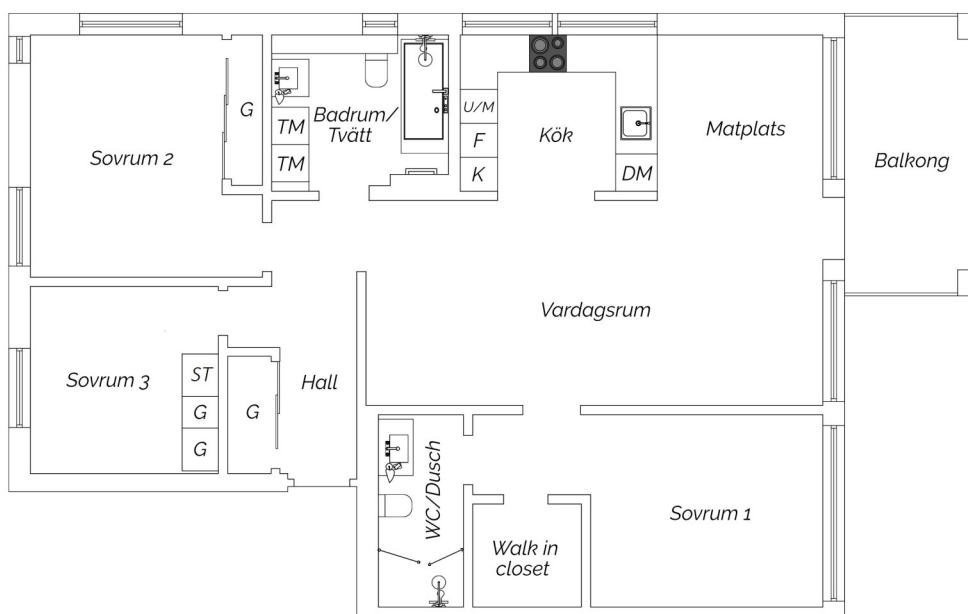




|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Brf Sjöormen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ANTAL LOKALER:</b>         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 838 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 788 kr/pant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Energideklaration är ej utförd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Brf Sjöormen köpte fastigheten 2006. Föreningens lokaler upplåtes med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Flöjelgatan 6 och Västra Varvsgatan 39.</p> <p>Tvättmöjligheter finns i samtliga lägenheter, ingen gemensam tvättstuga finns.</p> <p>Föreningens innergård är en liten grön oas med gräsmatta, planteringar och ett trädäck att avnjuta solen på.</p> <p>Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kommendörkaptenen 5. Föreningens andel är 3,76%.</p> <p>Samfälligheten förvaltar vägar, radio/TV, tele, belysning, grönområde och parkering.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>2011 utfördes slutbesiktning.</p> <p>Pågående i föreningen är installation av individuell mätning för laddboxarna i garaget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PARKERING:</b>             | <p>Föreningen har 17 garageplatser med laddbox belägna under fastigheten som kan hyras till en kostnad om ca 825 kr/månad.</p> <p>Kösystem tillämpas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



# 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 ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

## 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 boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En bostadsrättsförening är antingen privatbostadsföretag (ähta) 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 ähta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en bostadsrättsförening betraktas som ähta 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](http://www.skatteverket.se).

## BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

## UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om

## VIKTIG INFORMATION

---

fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egen-dom) 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 bostadsrätten 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; tex. 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. Skulle tex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något 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, tex. 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 bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten. Även om bostadsrätten 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.

### VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Ötryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt

nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

### BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på [www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy](http://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 administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

#### 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 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.



*Erik Olsson*



Stora Nygatan 64 21137 Malmö [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)