VARVSSTADEN

# SOLHÖJDSGATAN 9




Sapiens
Atomic Habits

VARVSSTADEN

# Smart planerad 2:a på hörnläge med solig balkong & fri utsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Belägen på en ljus hörna
Balkong i sydost med fri utsikt
Ljus & luftig atmosfär
Minimal insyn

# VÄLKOMMEN TILL SOLHÖJDSGATAN 9

Mitt i Varvsstadens växande stadsdel finns denna välplanerade tvårummare med ett läge som bjuder på både stadens närhet och en oväntat lugn känsla. Bostaden ligger på en ljus hörna och har fönster åt två håll, vilket ger ett fint ljusinsläpp från morgon till kväll. Från den sydostvända balkongen väntar dessutom en vacker, grönskande utsikt – en avskild plats att slå sig ner på trots det centrala läget. Planlösningen är yteffektiv och lätt att möblera, med en öppen känsla mellan kök och vardagsrum. Det stilrena Marbodalköket går i en sober grå ton och passar väl ihop med bostadens moderna uttryck. De stora fönsterpartierna ger rummen ett generöst dagsljus och bidrar till den luftiga känslan. Sovrummet nås genom två skjutdörrar och har en karaktärsfull betongvägg som för tankarna till Varvsstadens industriella historia. Badrummet är smakfullt inrett och har en praktisk tvättavdelning. Utanför väntar en trivsam innergård med pergola och grillplats, medan föreningens gemensamma takterrass erbjuder ytterligare en plats att njuta av. Du promenerar enkelt till Slottsparken, havet och Malmö C, samtidigt som citys restauranger, caféer och butiker finns nära. Varmt välkommen!




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Bergh*

073-385 42 96
emma.bergh@erikolsson.se

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Solhöjdsgatan 9, 211 09 Malmö |
| **STORLEK:** | 46 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 2 595 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 128 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 169 kr/månad tillkommer för digital-TV, bredband 100/100 och IP-telefoni (Telia Triple play). Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning av el som debiteras utefter faktisk förbrukning. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | B11106 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1106 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,0989 %, andel av årsavgift 1,31023 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 719 177 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:** | 2 av 7 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Varvskajen 2 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Philip Motéus |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |





# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Parkettgolv (Kährs Ek Como mattlackad 3 -stav) och vita väggar. Förvaring i två garderober samt ett städskåp.

**KÖK**
Parkettgolv (Kährs Ek Como mattlackad 3 -stav) och vita väggar. Svanenmärkt köksstomme (Marbodal) med mellangrå luckor samt stänkskydd och bänkskiva i grå betongmönstrad laminat. Spotlights ovan bänk. Utrustat med kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn och diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Siemens, fläkten är från Franke. Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns plats för matbord.

**VARDAGSRUM**
Parkettgolv (Kährs Ek Como mattlackad 3 -stav) och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Två skjutdörrar in till sovrum. Utgång till balkong i sydostläge.

**SOVRUM**
Parkettgolv (Kährs Ek Como mattlackad 3 -stav) och vita väggar med en fondvägg i betong. Plats för dubbelsäng. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

**BADRUM/TVÄTT**
Antracitgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch (Tapwell), vikbara duschväggar i klarglas (INR), wc, handfat med vit kommod, spegel med LED-belysning och elektrisk handdukstork (INR). Här finns även tvättmaskin (Siemens) och torktumlare (Siemens) med arbetsbänk i grå betongmönstrad laminat samt vita väggskåp ovan.

**FÖRRÅD**
Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.




HELANS BÄSTA
SIEMENS




SIEMENS
SMEG
SIEMENS
SIEMENS













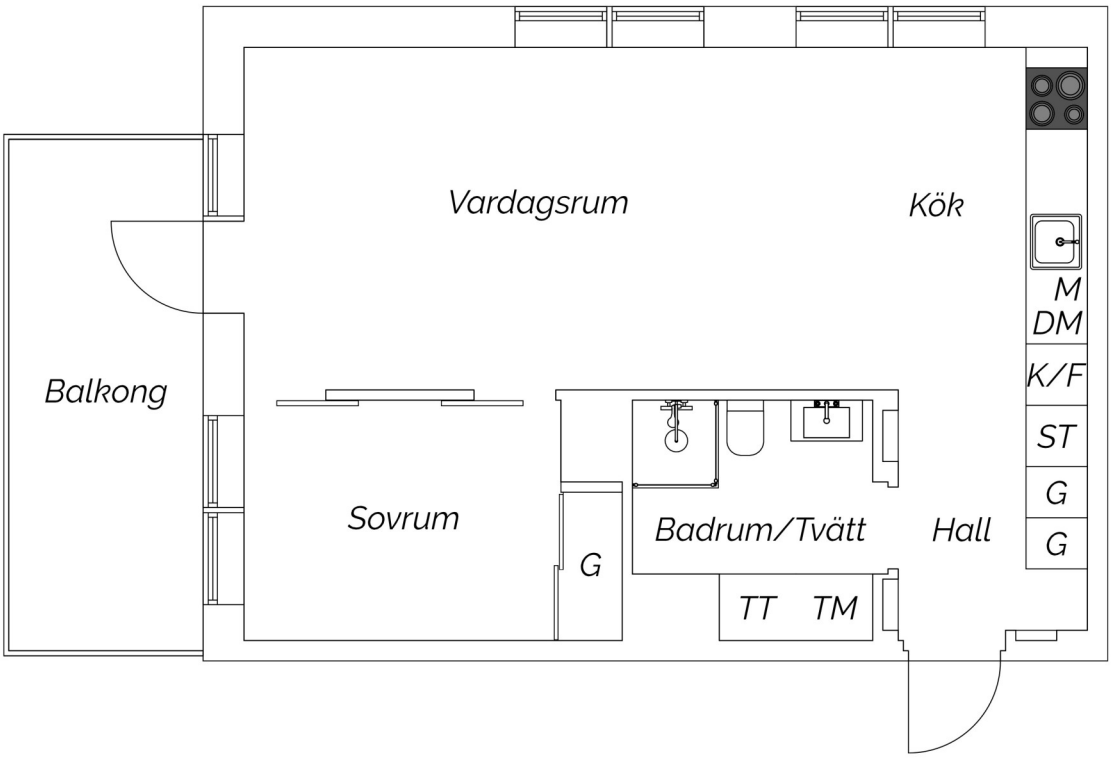


## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Varvskajen 2 |
| **BYGGÅR:** | 2022 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 72 |
| **ANTAL LOKALER:** | 1 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr/pant |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2022-09-28 |
| **ENERGIKLASS:** | B |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 54 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Varvskajen 2 köpte fastigheten 2020. Till föreningen hör adresserna Solhöjdsgatan 9 och 15.<br>Tvättmöjligheter finns i lägenheten. Alla lägenheter har förråd i källare som finns under samtliga hus.<br>I föreningen finns en gemensam takterrass som nås från Solhöjdsgatan 9. Det finns även en gemensam gård med pergola, sittmöbler och grill som delas med Brf Varvskajen.<br>Cykelplatser finns i källare och under tak på kvartersgården. |
| **RENOVERINGAR:** | Då huset är nybyggt finns inga utförda eller planerade renoveringar.<br>2024 utfördes 2-årsbesiktning.<br>2025 genomfördes OVK med underkänt resultat. Ny OVK kommer att behöva göras, förhoppningsvis under 2026.<br>Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024. |
| **PARKERING:** | Föreningen har inget eget garage. P-plats kan hyras på de intilliggande platserna för ca 1 050kr/månad. 77 p-platser kommer att finnas i kommande p-hus på andra sidan kvarteret, dessa platserna delas med brf Varvskajen. Kostnad för garageplats uppskattas till ca 1000 kr/månad. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till digital-TV, bredband 100/100 Mbit/s och IP-telefoni via Telia Triple play. |

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

# 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  mail@erikolsson.se