

DOCKAN

DOCKGATAN 21



Erik Olsson



DOCKAN

Yteffektiv 3:a med otrolig takhöjd & dubbla utemiljöer

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Yteffektiv planlösning
Genomgående ljusinsläpp
Gårdsvänd uteplats
Öppen & social atmosfär

VÄLKOMMEN TILL DOCKGATAN 21

Nu har vi nöjet att presentera en välplanerad trerumslägenhet på den alltid populära Dockan, med en uteplats som vetter mot den lugna innergården och balkong med utsikt över småbåtshamnen. Bostaden har en härlig rymd tack vare ett generöst ljusinsläpp och en imponerande takhöjd på över tre meter. Den smarta planlösningen utnyttjar varje kvadratmeter på bästa sätt, utan att kompromissa med funktion eller bekvämlighet. Köket och vardagsrummet är sammanlänkade i en semiöppen planlösning, medan sovrummen ligger lugnt mot gården. Från det ena sovrummet når man den härliga uteplatsen, som omges av insynsskyddande grönska och rymmer både en matgrupp och loungemöbler. Den välgenomtänkta planlösningen erbjuder även ett extra sovrum i bra storlek, goda förvaringsmöjligheter samt ett rymligt badrum med tvätt- och torkmöjligheter. Här bor du med Dockans charmiga småbåtshamn precis utanför dörren, i ett område som ger semesterkänsla året om. I närheten finns trevliga restauranger, promenadstråk längs kajen, samt enkel tillgång till havsbad och stadens nöjesliv - allt för att göra vardagen lite härligare!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Bergdahl

073-241 61 39
max.bergdahl@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Dockgatan 21, 211 12 Malmö
STORLEK:	71 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 206 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 225 kr/månad för digital-TV, bredband och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Föreningen har gemensamt avtal för varmvatten och hushållsel, medlemmarna debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 944 kr/år (el: 4 667 kr/år, försäkring: 5 277 kr/år) Driftkostnaderna är beräknade på nuvarande ägares levnadsvanor (två vuxna & två barn). Dessa kan därför bli både högre och lägre vid nästa ägare.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4-1003
LÄGENHETSNR SKV:	1003
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,2885 %, andel av årsavgift 1,28851 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	561 006 kr 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:	1 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Midskeppet i Dockan
NUVARANDE ÄGARE:	Electra Kasmeridou, Pascal Alexander Bentioulis
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Förvaring i garderob.

KÖK

Parkettgolv och ljusa väggar. Ljus köksinredning från Marbodal med ljusa släta luckor, bänkskiva i laminat och vitt kakel ovan arbetsyta. Köket är utrustat med kyl/frys (Bosch), ugn (Bosch), induktionshäll (Siemens), fläkt (Franke), inbyggd mikrovågsugn (Bosch) samt integrerad diskmaskin (Siemens). Köket ligger i semiöppen planlösning mot vardagsrummet och ansluts av en rymlig matplats för ca 6 personer.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar/fondvägg. Utgång till balkong

SOVRUM

Parkettgolv och vita/mörka väggar. Förvaring i klädkammare & garderob.

SOVRUM

Parkettgolv och vit/blå/gröna väggar. Utgång till bostaden uteplats vänd mot innergården.

BADRUN

Beige klinker och vitt kakel. Utrustat med handfat ovan vit kommod, spegelskåp, dusch med badkar samt handdukstork. Tvättmöjligheter finns i form av tvättmaskin och torktumlare (Siemens) med ovanpåliggande bänkskiva i vit laminat samt vägghängda förvaringsskåp.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.













FÖRENING:	Brf Midskeppet i Dockan
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	75
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2017-10-12
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Midskeppet i Dockan köpte fastigheten 2015. Till föreningen hör adresserna Dockgatan 19-25. I samtliga lägenheter finns tvättmaskin och torktumlare. I föreningen finns rullstols- och barnvagnsrum samt cykelförråd som är belägna i källaren. Det finns även en övernattningslägenhet som ägs tillsammans med grannföreningen och går att hyra till en kostnad om 300 kr/dygn. Föreningen har en välskött gård med planteringar och gräsytor. Föreningen är medlem i Dockporten samfällighetsförening, med en andel på 13,2%. Samfälligheten förvaltar promenaddäcket med tillhörande anordningar längs med västra sidan i Dockan Marina (Dockporten GA:7 och S:1).
RENOVERINGAR:	2017 byttes passersystem och brytbleck monterades på entrédörrar, garageport och förrådsdörrar. Grind monterades till innergården. 2018 installerades nytt bokningssystem för gästlägenheten. 2020 installerades 4 laddboxar i garaget samt utfördes intrimning av värme- och ventilationsanläggningen. Samma år spolades vatten- och avloppsstammarna. 2022 utfördes en OVK-besiktning och innergården renoverades. 2023 uppgraderades styrning av värmen i lägenheterna med väder-och temperatursensorer i varje lägenhet. 2024 Byte av varmvattenmätare samt radiosändare för individuell mätning och debitering (IMD). Målning av träpaneler på innergården. Byte till LED i källare samt förråd. Föreningen följer en underhållsplan.

PARKERING:

I föreningen finns 15 garageplatser och 2 MC-platser i garage samt några gästparkeringsplatser, samtliga ingår i gemensamhetsanläggningen. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 800 kr/månad och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder avgiftsbelagd parkering i området, för mer information besök: www.pmalmo.se

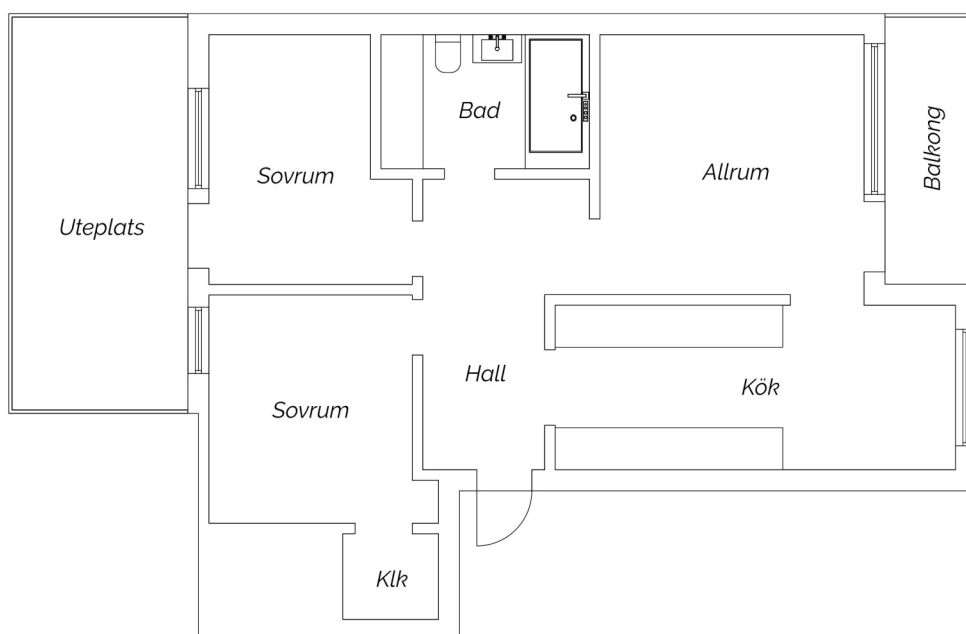
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till Telia Triple Play med TV-paket Lagom, IP-telefoni och bredband 1000/1000 Mbit/s.

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.



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 marknadsförelsen. 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 bo-städer. 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 mail@erikolsson.se