

SOLHÖJD SGATAN 9

VARVSSTADEN



*Erik Olsson*



VARVSSTADEN

# Genomgående 3:a med solig balkong & fri utsikt

*Erik Olsson*

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

# BOSTADENS BÄSTA



---

Modernt & bekvämt boende  
Balkong i söder med fri utsikt  
Yteffektiv planlösning  
Luftiga sällskapsytor

# VÄLKOMMEN TILL SOLHÖJD SGATAN 9

Välkommen till ett fantastiskt boende i hjärtat av Varvsstaden, en stadsdel som kombinerar historisk charm med modern livskvalitet. Denna genomgående trerummare erbjuder en trevlig runtgående planlösning och balkong i soligt söderläge med fri utsikt bort mot kanalen. Köket från Marbodal med ljus marmorerad bänkskiva och stänkskydd ger en exklusiv känsla och ligger i direkt anslutning till matplats och vardagsrum, så här är det lätt att umgås. Båda sovrummen är försedda med skjutdörrsgarderober och det största bjuder även på en fransk balkong. Därtill ges ett stilrent badrum med en praktisk tvättavdelning för extra bekvämlighet.

Föreningen har en trivsamt gård med pergola och grillplats, och medlemmarna har även tillgång till en fin takterrass. Huset har dessutom energiklass B, vilket inte bara är hållbart utan även kan ge lägre bolåneränta. Varvsstaden är ett expansivt område som blandar ikoniska gamla industribyggnader från Kockumstiden med nybyggda hus, och strax intill bostaden håller en ny spännande park på att växa fram. Läget är oslagbart, med bekvämt gångavstånd till Slottsparkens lummiga grönska, havet och Malmö C. Välkommen hit!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Nilsson Bergh*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>                                 | Solhöjdsgratan 9, 211 09 Malmö                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>STORLEK:</b>                                | 79 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>                              | 3 rum och kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTYP:</b>                               | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>                         | Bostadsrätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>UTGÅNGSPRIS:</b>                            | 4 095 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>                           | 5 852 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, vatten, fast nätavgift för hushållsel samt 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, hushållselen debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning.                                                                   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>                   | B11103                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>                        | 1103                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>                              | Andel i förening 1,97239 %, andel av årsavgift 1,85757 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b> | 1 030 209 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. |
| <b>PANTSÄTTNING:</b>                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>VÅNING:</b>                                 | 2 av 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>HISS:</b>                                   | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖRENING:</b>                               | Brf Varvskajen 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>                        | Markus Hansson                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TILLTRÄDE:</b>                              | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



#### **HALL**

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning innanför dörren. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

#### **KÖK**

Parkettgolv och vita väggar. Grå köksinredning från Marbodal samt ljus marmorerad bänkskiva och stänkskydd. Utrustat med integrerad kyl och frys i fullhöjd, induktionshäll, fläkt, ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. I anslutning till köket finns en matplats för ca 4-6 personer.

#### **VARDAGSRUM**

Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i söderläge.

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och vita väggar. Plats för dubbelsäng. Förvaring i skjutdörrsgarderob. Fransk balkong.

#### **SOVRUM**

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

#### **BADRUM/TVÄTT**

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, vikbara duschväggar, wc, handfat med vit kommod och spegelskåp. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk i ljusgrå laminat samt vita väggskåp ovan.

#### **FÖRRÅD**

Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.











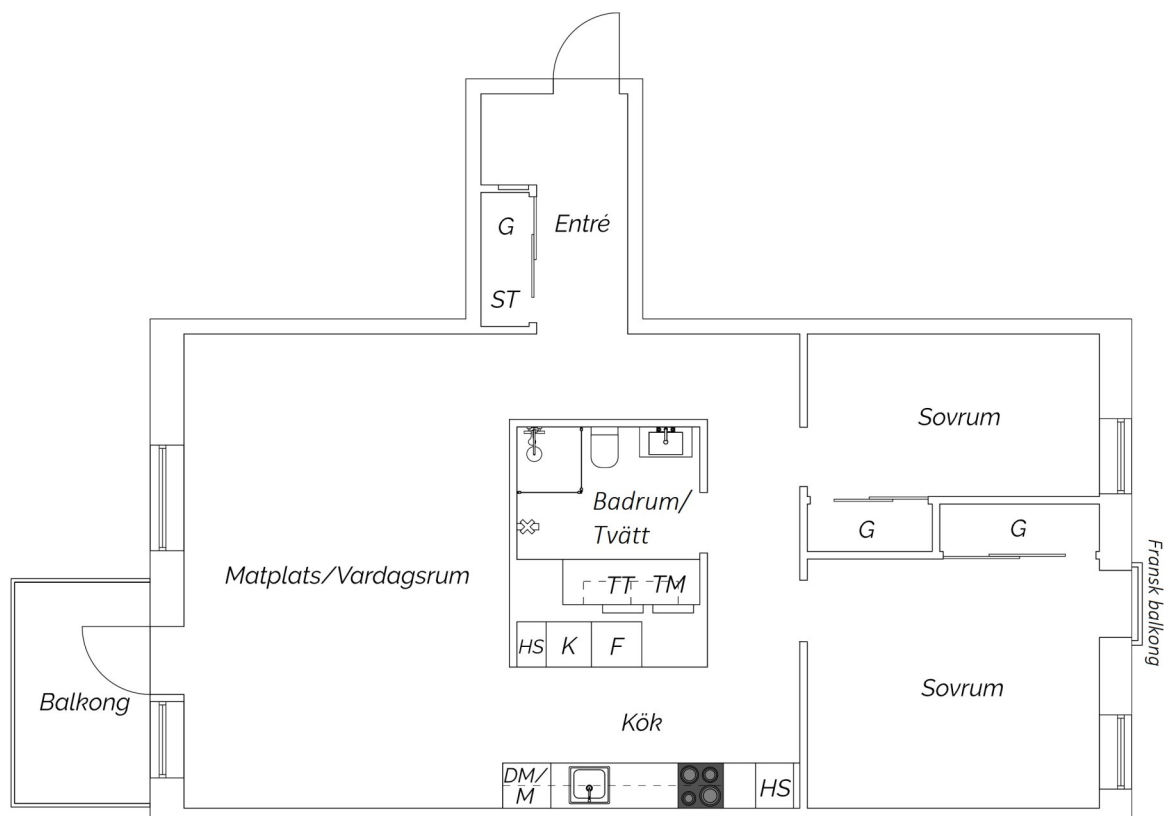




|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Brf Varvskajen 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ANTAL LOKALER:</b>         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 470 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 588 kr/pant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ENERGIDEKLARATION:</b>     | Utförd 2022-09-28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ENERGIKLASS:</b>           | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ENERGIPRESTANDA:</b>       | 54 (kWh/kvm och år)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Brf Varvskajen 2 köpte fastigheten 2020. Till föreningen hör adresserna Solhöjdsgränd 9 och 15.</p> <p>Tvättmöjligheter finns i lägenheten. Alla lägenheter har förråd i källare som finns under samtliga hus.</p> <p>I föreningen finns en gemensam takterrass som nås från Solhöjdsgränd 9. Det finns även en gemensam gård med pergola, sittmöbler och grill som delas med Brf Varvskajen.</p> <p>Cykelplatser finns i källare och under tak på kvartersgården.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>Då huset är nybyggt finns inga utförda eller planerade renoveringar. En underhållsplan har däremot tagits fram.</p> <p>2024 utfördes 2-årsbesiktning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PARKERING:</b>             | <p>Föreningen har inget eget garage. P-plats kan hyras på de intilliggande platserna för ca 1 050kr/mån. 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. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Gemensam bilpool finns att tillgå med 2 elbilar som ingår i kvarteret, inklusive laddstation via Ourgreencar.</p>                         |
| <b>TV OCH BREDBAND:</b>       | <p>Föreningen är ansluten till digital-TV, bredband 100/100 Mbit/s och IP-telefoni via Telia Triple play.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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



*Erik Olsson*

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

Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*



\*Källa: UC Bostad

## 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](http://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](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. 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](mailto:mail@erikolsson.se)