

VÄSTRA VARVSGATAN 21 D

VÄSTRA HAMNEN



*Erik Olsson*





VÄSTRA HAMNEN

Stilsäker  
trerummare med  
västerbalkong och  
havsglimt

*Erik Olsson*

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

BOSTADENS BÄSTA



---

Högt upp i huset  
Balkong i soligt västerläge  
Genomgående ekparkett  
Lättmöblerade rum



# VÄLKOMMEN TILL VÄSTRA VARVSGATAN 21 D

Strax intill Turning Torso och med gångavstånd till Västra Hamnens glimrande strandstråk välkomnas vi in i denna moderna och hemtrevliga trerummare på högt läge. Här erbjuds ett modernt och fräscht boende med social öppen planlösning och en stilsäker interiör som grund, med vacker ekparkett och krispigt vita väggar samt lättmöblerade rum. Lägg därtill en mysig balkong i västerläge med eftermiddags- och kvällssol samt utsikt över Turning Torso och havet, två rogivande sovrum, varav det ena har en praktisk klädkammare, samt ett helkaklat badrum med tvättmöjligheter.

Västra Hamnen är en modern stadsdel som förenar stadsliv med naturskön miljö. Med byggnader som Turning Torso erbjuder området en unik arkitektonisk upplevelse. Kajpromenaden lockar med fantastisk utsikt över Öresund och ett brett utbud av restauranger och butiker. Grönområden och strandpromenader erbjuder möjligheter till rekreation och avkoppling. Gemenskapen i Västra Hamnen är levande och mångsidig. Det är en plats där stad och hav möts och där framtidens möjligheter känns oändliga. Välkommen till Västra Hamnen, där livet är en ändlös upptäcktsfärd mellan skyskrapor och vågor!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Ellie Knutsson Olsrup*

070-723 44 77  
ellie.olsrup@erikolsson.se

*Erik Olsson*



<b>ADRESS:</b>	Västra Varvgatan 21 D, 211 76 Malmö
<b>STORLEK:</b>	74 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och kök
<b>OBJEKTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	3 595 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	4 940 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 183 kr/månad för kabel-TV och bredband (grundutbud). Föreningen har ett gemensamt elavtal, hushållen debiteras utefter faktisk förbrukning med 2 månaders eftersläp.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 7 560 kr/år (el: 5 160 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Observera att kostnaden är angiven enligt schablon och därmed kan variera.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	3-1605
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1601
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 2,26484 %, andel av årsavgift 1,82662 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	820 056 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.
<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>	7 av 8
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	Brf Murgrönan i Malmö
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Supharoek Madsen
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse







#### **HALL**

Ekparkett och vita väggar, en garderob och plats för avhängning.

#### **KÖK**

Ekparkett och vita väggar. Vit köksinredning med vitt kakel ovan svart bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys, induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin och städskåp. Matplats vid fönster med plats för matbord om upp till 6 personer.

#### **VARDAGSRUM**

Ekparkett och vita väggar samt utgång till balkong i väst.

#### **SOVRUM**

Ekparkett och vita väggar, en garderob samt ingång till klädkammare.

#### **SOVRUM**

Ekparkett och vita väggar samt en garderob.

#### **BADRUM**

Svart klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat med kommod, dusch med vikbara duschväggar i klarglas, handdukstork, två förvaringsskåp och spegel. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk i vit laminat samt väggskåp.

#### **FÖRRÅD**

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar för närvarande över ett källarförråd.





















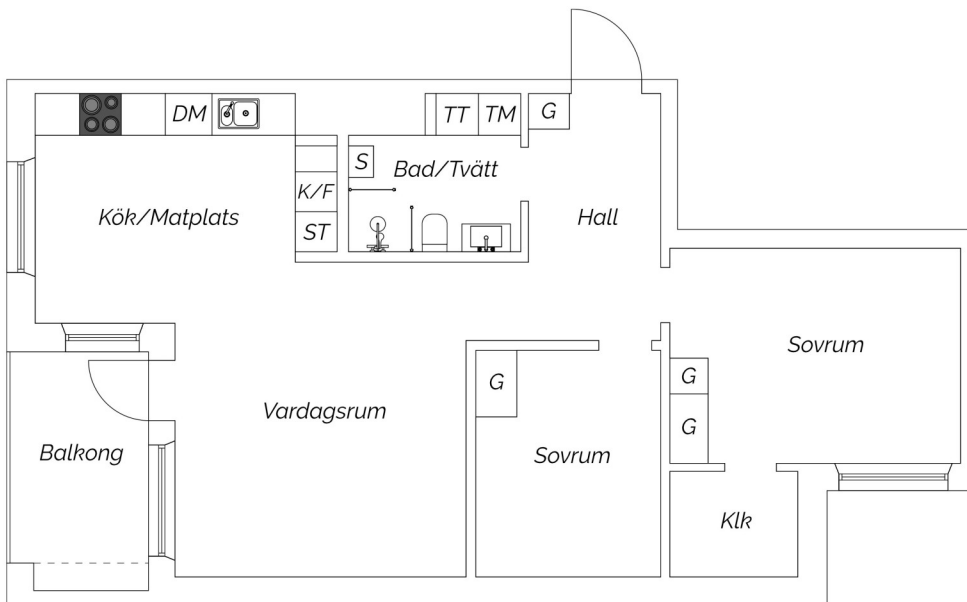


VÄSTRA VARVSGATAN 21 D

<b>FÖRENING:</b>	Brf Murgrönan i Malmö
<b>BYGGÅR:</b>	2016
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX).
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	66
<b>ANTAL LOKALER:</b>	3
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 2 006 kr (betalas av säljare)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 860 kr/pant
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2018-06-25
<b>ENERGIKLASS:</b>	D
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	79 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Brf Murgrönan i Malmö köpte fastigheten 2016. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. De adresser som hör till föreningen är Lilla Varvsgatan 15-17, Mastgränd 30-34 och Västra Varvsgatan 21 D-E.</p> <p>Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns.</p> <p>Föreningen har en innergård som delas med grannföreningen. Cykelparkering finns på gården och i garaget.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2021 genomfördes en 5-årsbesiktning.</p> <p>I övrigt följer föreningen en underhållsplan.</p>
<b>PARKERING:</b>	<p>I föreningen finns det 43 garageplatser som kan hyras till en kostnad om ca 900 kr/månad. Av garageplatserna är 12 st utrustade med laddstolpe för elbil och kan hyras till en kostnad om ca 1 200 kr/månad. Utöver det tillkommer en kostnad för förbrukad el. Bilpool finns via Volvo on demand och ett medlemskap om 10 år ingick från det att huset var färdigt (februari 2016).</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	<p>Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Tele2.</p>

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

# 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 boendekostnads-kalkyl 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](http://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 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 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 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 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](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 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 till trädesdatum. 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 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](mailto:mail@erikolsson.se)