LILLA VARVSGATAN 45A

DOCKAN



Erik Olsson



DOCKAN

# Välplanerad 3:a med söderbalkong på havsnära läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Balkong i söderläge
Väldisponerad planlösning
Genomgående ljusinsläpp
Rymligt kök med matplats

# VÄLKOMMEN TILL LILLA VARVSGATAN 45A

Välkommen till en ljus och välplanerad trerummare på attraktivt läge nära hav, strand och Dockans småbåtshamn. Här bor du med en perfekt kombination av stadspuls och havsnära livsstil.
Bostaden erbjuder en genomtänkt planlösning med generösa ytor och ett härligt ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Den stilrena interiören med genomgående ekparkett och vita väggar skapar en harmonisk bas som är enkel att sätta sin egen prägel på.
Det rymliga köket bjuder på gott om plats för ett större matbord och blir en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest. Vardagsrummet är luftigt och leder ut till den stora balkongen i soligt söderläge, belägen mot den lugna innergården.
Bostaden rymmer vidare två bra sovrum, varav det större erbjuder utmärkt förvaring i skjutdörrsgarderober, och det mindre sovrummet ligger rofyllt mot gården. Även hallen bidrar med ytterligare förvaring och badrummet är stilrent och utrustat med en praktisk tvättavdelning.
Föreningen är stabil och erbjuder flera uppskattade bekvämligheter såsom garage med laddplatser, bilpool, gästlägenhet samt en grönskande innergård med grillmöjligheter.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Johanna Mjöfors*

073-202 50 62
johanna.mjofors@erikolsson.se

Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Lilla Varvsgatan 45A, 211 74 Malmö |
| **STORLEK:** | 74 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 3 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 3 595 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 544 kr/mån<br>I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 169 kr/månad för digital-TV, bredband 250/250 och IP-telefoni (exkl. samtalskostnad) via Telia Triple Play. Föreningen har individuell mätning av varmvatten som debiteras utefter faktisk förbrukning. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 5 148 kr/år (va: 3 040 kr/år, försäkring: 2 108 kr/år)<br>Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter (2 vuxna, 2 barn i hushållet). Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 21201 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1201 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,8149 %, andel av årsavgift 0,8149 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 737 000 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:** | 3 av 7 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Varvet |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | André Caesar, Malin Caesar |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |




LOVE

# RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Ljusgrå klinker, parkettgolv och vita väggar. Förvaring i två skjutdörrsgarderober.

**KÖK**
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning, vitt kakel och grå bänkskiva i laminat. Utrustat med två kyl/frys, induktionshäll, ugn, fläkt, inbyggd mikrovågsugn samt integrerad diskmaskin. Plats för större matbord.

**VARDAGSRUM**
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till gårdsvänd balkong.

**SOVRUM**
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

**SOVRUM**
Parkettgolv och vita väggar.

**BADRUM/TVÄTT**
Ljusgrå klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, wc, handfat med vit kommod och spegelskåp. Här finns även tvättmaskin och torktumlare med vit arbetsbänk i laminat samt vita väggskåp ovan.

**FÖRRÅD**
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

**ÖVRIGT**
Inredning i garderober ingår ej i köpet.
2026 har nytt golv lagts i kök.


















Alicia


SIEMENS

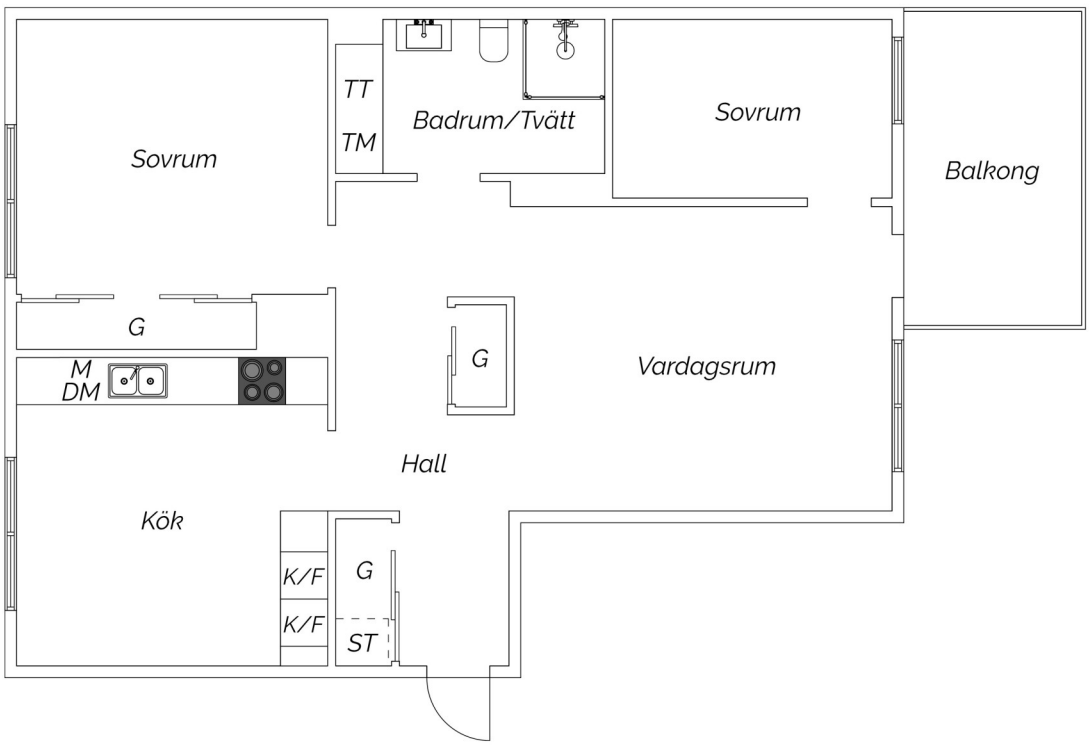
## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Varvet |
| **BYGGÅR:** | 2019 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme & frånluftsvärmepump |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 133 |
| **ANTAL LOKALER:** | 2 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr/pant |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-10-24 |
| **ENERGIKLASS:** | C |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 81 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Varvet köpte fastigheten 2018. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Lilla Varvsgatan 45, 47, Lägatan 17-21 och Östra Varvsgatan 5 A-D.<br>Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning.<br>I föreningen finns en gästlägenhet med pentry, WC och dusch som kan hyras av medlemmarna till en kostnad om ca 400 kr/natt. Barnvagnsförråd finns i källaren och dessa är tillgängliga från samtliga hissar. Cykelförråd finns i garage och på entréplan.<br>Det finns 11 extraförråd som medlemmarna kan hyra till en kostnad om 300 kr/månad. |
| **RENOVERINGAR:** | 2021 installerades kameraövervakning i garage och cykelförråd på entréplan.<br>2022 sattes det in taggsystem till cykelförrådet i källaren, det sattes även upp en spaljevajer på innergården i söderläge och planterades nya växter.<br>2023 installerades brytskydd på samtliga entrédörrar till byggnaden samt att nya växter planterades längs Lilla Varvsgatan och Lägatan.<br>2024 gjordes en spolning av stammarna.<br>2025 utfördes en OVK, handbrandsläckare installerades i alla entréer, garage och gästlägenhet samt takmonterade pulversprinklers i miljörum, och en ny (högre) kant av cortenplåt sattes runt utomliggande rabatter.<br>2026 har porttelefoner och taggläsare bytts i hela byggnaden.<br>2026 har det installerats ytterligare 3 extra förråd.<br>Föreningen planerar en övergång till gemensam el (IMD), vilket planeras genomföras under hösten 2026. Även kommer plattor på innergård tvättas och växtlighet att uppdateras/bättras på framöver. |

| | |
|---|---|
| **PARKERING:** | I föreningen finns 39 garageplatser, varav 2 handikappanpassade och 13 anpassade för elbil, som kan hyras till en kostnad om 1 050 kr/månad. För elbilsplatserna tillkommer en extra avgift om 150 kr/månad samt kostnad för förbrukad el. Det finns även 2 MC-platser som kan hyras till en kostnad om 500 kr/månad. Nya avtal har skickats ut till alla befintliga medlemmar (och gäller för nya) där moms läggs till från 1/1 2027, giver att beslut från skatteverket består. Kösystem tillämpas. Medlemmarna har tillgång till bilpool via M.<br>Föreningen har avtal med p-huset Erika samt p-huset Ubåten om parkeringsplatser. För mer information kontakta Aimo Park och Malmö kommun. I övrigt råder avgiftsbelagd parkering i området. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Föreningen är ansluten till TV, bredband och telefoni via Telia Triple Play. En digitalbox för TV ingår till samtliga lägenheter. |

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




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 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