

FREGATTGATAN 3

VÄSTRA HAMNEN



Erik Olsson



VÄSTRA HAMNEN

Luftig &
inbjudande 2:a med
stor härlig uteplats
på soligt läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Södervänd utomhusmiljö
Marbodal-kök
Stor uteplats med trätrall
Stilsäker interiör

VÄLKOMMEN TILL FREGATTGATAN 3

Välkomna in till denna ljusa och stilrena tvårummare med social och öppen planlösning. Här väntar en ljuvlig uteplats med trätrall och lummig grönska i soligt söderläge - en egen oas som ger villakänsla men med bostadsrättens alla bekvämligheter.

Längs golven löper klassisk ekparkett som vackert lysas upp av det generösa ljusinsläppet från stora fönster i två väderstreck. Kök, matsal och vardagsrum möts i en öppen yta som bjuder in till umgänge. Det kvalitativa köket från Marbodal går i tidlöst vitt, och matplatsen vid fönstret bjuder på en grönskande utsikt mot den lugna gården.

Som om det inte vore nog erbjuds vi ett sovrum med utmärkta förvaringsmöjligheter i en rymlig garderobsvägg, samt ett helkaklat badrum med fönster som släpper in ljuset och egen tvättutrustning.

Bo med absolut närhet till havsbad, skejtpark och all tänkbar service. Vid närliggande Masttorget finns ICA Maxi, apotek och restauranger. Med cykel når vi snabbt Malmö universitet, centralstationen och nöjeslivet i City.

Varmt välkoma på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johanna Mjöfors

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Fregattgatan 3, 211 13 MALMÖ
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 842 kr/mån I avgiften ingår värme, bredband och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer för vatten och el utefter faktisk förbrukning med två månaders eftersläpning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 400 kr/år (el: 4 000 kr/år, va: 3 600 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter och schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	105
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,63388 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	454 818 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, kontrollerat 2025-07-08. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Skonaren Västra Hamnen
NUVARANDE ÄGARE:	Fredrik Bengtsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











HALL

Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i garderob. Infällda spotlights i tak.

KÖK

Parkettgolv och vita väggar. Ljus köksinredning (Marbodal) och vitt kakel ovan grå bänkskiva. Köket är utrustat med keramisk häll, inbyggd mikrovågsugn, inbyggd ugn, diskmaskin, fläkt och kyl/frys. Samtliga vitvaror från Siemens. Fönsterbänk i sten. Matplats för sex personer. Öppen planlösning med vardagsrum. Utgång till uteplats med trätrall i söder.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vita väggar. Öppen planlösning med kök.

SOVRUM

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i garderober.

BADRUM

Mörk klinker och vitt samt blått kakel. Badrummet är inrett med vägghängd wc, handfat med vit kommod, spegel ovan stenbänk, dusch med vikbara glasdörrar och handduktork. Här finns även förvaringsskåp ovan arbetsbänk samt tvättmaskin och torktumlare. Ljusbringande fönster, golvvärme och infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett källarförråd om ca 8 kvm.

ÖVRIGT

Uteplatsen är upplåten tillsammans med bostaden.

I köpet ingår mikrovågsugn, fem garderober, tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare.

RENOVERINGAR

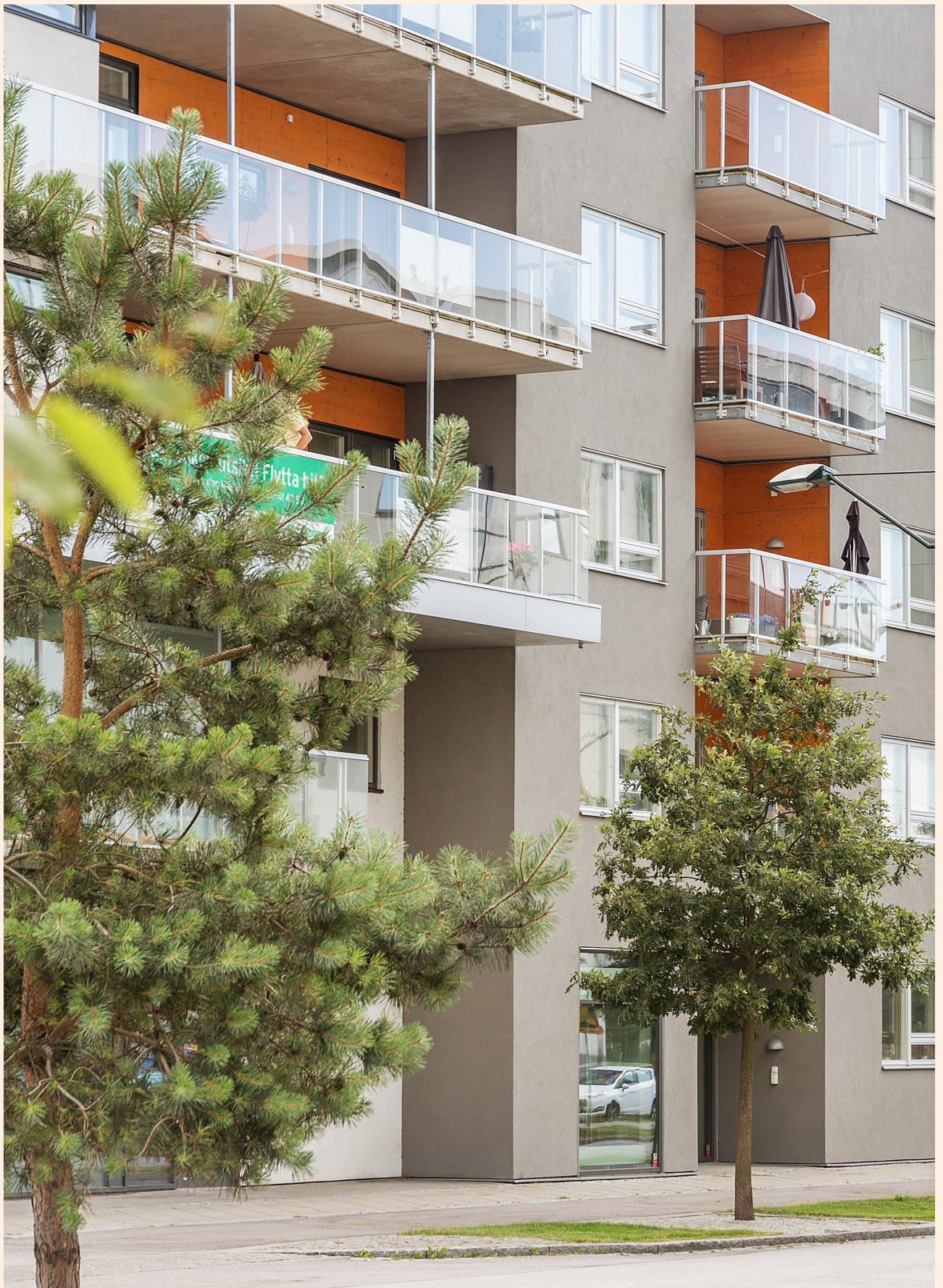
2021 installerades en ny diskmaskin.

2022 installerades en ny torktumlare.

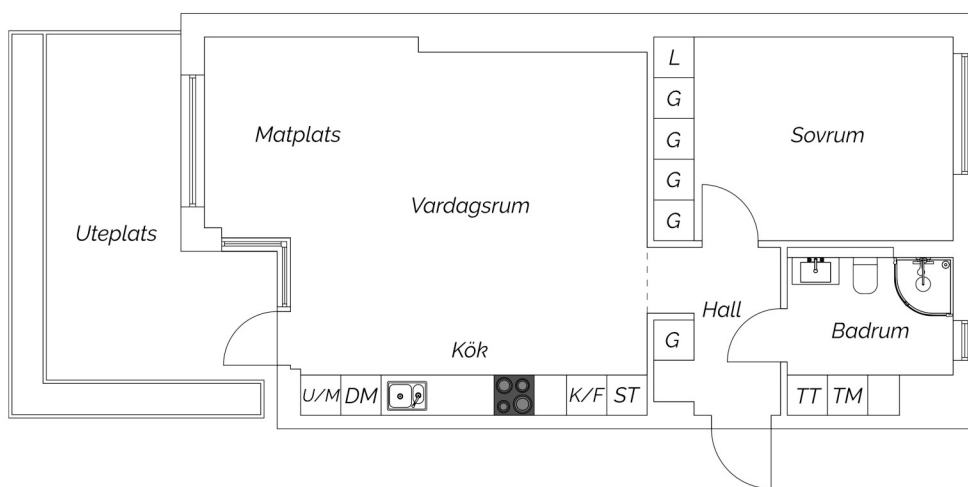


FÖRENING:	Brf Skonaren Västra Hamnen
BYGGÅR:	2011/2012
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	37
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-12-11
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	68 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skonaren Västra Hamnen köpte fastigheten 2015. Föreningens lokaler upplåts med bostadsrätt. Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. I föreningen finns cykelkällare och barnvagnsförråd. Föreningen har en mysig innergård med härlig grönska, gemensamma utemöbler och grillplats.
RENOVERINGAR:	2018 OVK-besiktning 2020 LED-belysning fastighet 2020-2021 Fläktfilterbyte 2021 OVK-besiktning, rensning av ventilationskanaler, underhållsspolning och demontering av avfallskvarnar i lägenheternas kök 2023 utfördes underhåll av fasad, lasering av alla skivor samt byte av slitna. Samma år utfördes filterbyte, underhåll och felsökning av FTX-systemet (värme- och ventilation), uppdatering av nödtelefoner i hissar samt åtgärd av vattenläcka på taket (våning 5) och fönsterbyte (våning 5). 2024 byttes filter för FTX-systemet samt tätades och lagades runda fönster i tornhuset. Föreningen följer en underhållsplan. Några större renoveringar planeras inte de närmsta åren.
PARKERING:	Garageplats kan hyras i Fregatten 3. Derome Förvaltning förmedlar uthyrningen. Om du är intresserad av att hyra garage, kontakta Derome Förvaltning. Garageplats kostar ca 990 kr/månad utan fjärrkontroll och ca 1 023 kr med fjärrkontroll.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till fiberoptiskt bredband via Bredband2.

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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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.

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. 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 mäklar-företag 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