KRANKAJEN 12

DOCKAN





DOCKAN

Lyxig penthousevåning med två terrasser & havsutsikt

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Två terrasser med härlig utsikt
Mingelvänlig planlösning
Stora fönster & högt i tak
Kvalitetskök från Ballingslöv

VÄLKOMMEN TILL KRANKAJEN 12

På lugna Krankajen erbjuds en exklusiv penthousevåning med havsnära läge, generösa ytor och två stora terrasser. Lägenheten genomgick en omfattande renovering 2024 och resultatet är ett elegant och väl genomarbetat hem där moderna materialval möter bostadens redan påkostade förutsättningar.

Vardagsrum och köket förenas i en öppen planlösning där de stora fönsterpartierna låter ljuset flöda in. Från sällskapsytorna finns utgång till de två stora terrasserna, som ger gott om möjligheter att följa solen. Det nyrenoverade köket i massiv ek från Ballingslöv är elegant utformat med kompositstenskivor, generösa arbetsytor och en köksö som blir en naturlig del av den öppna sällskapsmiljön.

Bostaden rymmer tre bra sovrum, där master bedroom har direkt access till både eget badrum och en av terrasserna. Därtill finns ytterligare ett badrum med en praktisk tvättdel.

I välskötta Brf Fyren bor ni tryggt med en mycket stabil ekonomi. Som boende har ni även tillgång till gästlägenhet och garage med gott om laddplatser för elbilar. Utanför porten väntar Dockans kajstråk med restauranger och promenadstråk.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Isabelle Ekstrand

073-259 59 09
isabelle.ekstrand@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Krankajen 12, 211 12 Malmö
STORLEK:	109,1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	10 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 987 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 100 kr/månad tillkommer för bredband. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning av el som debiteras månadsvis, med tre månaders eftersläpning, efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 400 kr/år (försäkring: 3 400 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	A61
LÄGENHETSNR SKV:	1601
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,67462 %, andel av årsavgift 1,14007 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	849 560 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:	6 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Fyren
NUVARANDE ÄGARE:	Fredric Westerdahl
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Grått klinkergolv och ljusgrå väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob samt klädkammare.

KÖK
Vitpigmenterad fiskbensparkett och ljusgrå väggar. Köksinredning (Ballingslöv) i bränd massiv ek med bänkskiva i kompositsten. Utrustat med integrerad kyl och frys, induktionshäll med inbyggd fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och integrerad diskmaskin. Samtliga vitvaror är från Miele (2024) förutom vinkylen som är från Mquvée (2024). Utgång till stor möblerbar terrass i sydostläge. Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Vitpigmenterad fiskbensparkett och ljusgrå väggar. Utgång till stor möblerbar terrass i nordvästläge.

SOVRUM
Vitpigmenterad fiskbensparkett och blå väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob. Utgång till terrass i sydostläge.

BADRUM EN SUITE
Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, vikbara duschväggar, wc, vit kommod med bänkskiva i mattslipad marmor (Grigio Collemandia) och ovanpåliggande handfat, spegel och handdukstork. Handfat, kommod och spegel är ca 5 år, resten är original.

SOVRUM
Vitpigmenterad fiskbensparkett och plommonfärgade väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

SOVRUM
Vitpigmenterad fiskbensparkett och grågröna väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

BADRUM/TVÄTT
Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med takdusch, vikbara duschväggar, wc, vit kommod med bänkskiva i mattslipad marmor (Grigio Collemandia) och ovanpåliggande handfat, spegelskåp samt tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva och vask. Handfat, kommod och spegel är ca 5 år, resten är original förutom skåpen vid tvätt/tork som är från 2024 (Ballingslöv).

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2024 totalrenoverades lägenheten förutom badrummen. Ny fiskbensparkett i alla rum, nya innerdörrar, nytt Ballingslövkök med stenkompositskivor och Miele vitvaror. I ena badrummet uppdaterades tvättdelen med nya skåp och nya maskiner, även de Miele. I andra badrummet ersattes badkar med duschdörrar. 2026 lades nytt golv på ena terrassen i ett kompositliknande material.

ÖVRIGT
Båda terrasserna är utrustade med el- och väderstyrd markis.
Plejd i de flesta uttag och lampor.
Ingen hatthylla ingår i köpet. Inbyggda ljudanläggningen i sovrum, vardagsrum och kök ingår ej men går att köpa till separat.





















FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Fyren
BYGGÅR:	2004
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	94
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2024-03-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	98 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Fyren köpte fastigheten 2003. Föreningens lokal upplåts med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Krankajen 2-12. Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns. I föreningen finns en övernattningslägenhet med upp till 6 bäddar som kan hyras till en kostnad om ca 350 kr/natt. I fastigheten finns även 4 barnvagnsrum och 8 cykelförråd. Föreningen har en gemensam välskött innergård med tillgång till utemöbler. Brf Fyren är medlem i Torrdockans Samfällighetsförening med en andel på 12,5%.
RENOVERINGAR:	2013 byttes garageporten och en OVK-besiktning av samtliga lägenheter utfördes med godkänt resultat. 2014 spolades samtliga avloppsledningar och felaktiga fönster byttes av JM/PEAB. 2015 installerades digital elavläsning och en OVK-besiktning av återvinningssystemen utfördes med godkänt resultat. 2017 renoverades fasaderna av JM med nya skivor, isolering, puts och målning som en garantiåtgärd på grund av förhöjd fukthalt, bredbandet uppgraderades till 1000/1000 Mb/s och 6 laddare till elbilar installerades i garaget. 2018 byggdes trädgården om, avloppsledningarna underhållsspolades och en OVK-besiktning av samtliga lägenheter utfördes. Samma år byttes porttelefoner och passersystem med tagg infördes samt kollektivt bostadsrättstillägg tecknades. 2021 installerades 12 nya laddare till elbilar i garaget och målningsarbete för uppfräschning av trapphusens entré- och källarplan genomfördes. 2022 byttes styr- och övervakningssystem. 2023 installerades solceller på taken. 2025 gjordes en genomgång och justering av värmesystemet i syfte att nå effektivast möjliga användning av fjärrvärmen. För att

möta behovet av fler laddboxar installerades 5 laddboxar i garaget och med det tillskapades 10 nya laddplatser. En utredning sattes i gång av systemen med taggar, fjärrhantering, porttelefon och Garo i syfte att modernisera och öka säkerheten. Garagemarkeringar, källardörrar och garagenedfarten målades om. Tryckstegringspump och dräneringspump fick översyn och reparation. Gästlägenheten fick ny duschkabin och skador på kaklet i badrummet reparerades.
I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING:

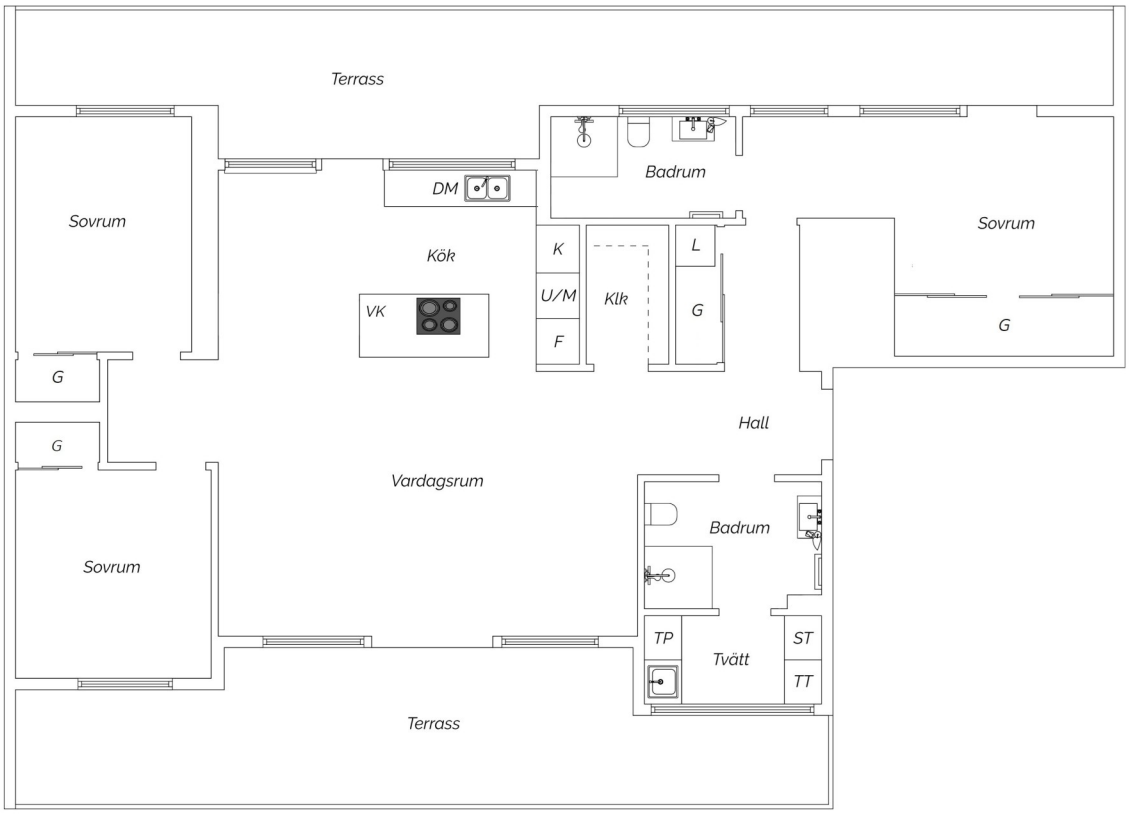
I föreningen finns 86 garageplatser för bil och 5 platser för MC. Garageplats kan hyras till en kostnad om 750 kr/månad för bil och 350 kr/månad för MC. 34 av garageplatserna är försedda med laddstolpar för elbil som kan nyttjas till en kostnad om 900 kr/månad exklusive elförbrukningen. Det finns även 21 parkeringsplatser utomhus som kan hyras till en kostnad om 600 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband med hastighet upp till 2,5 Gbit/s via Bahnhof.

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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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