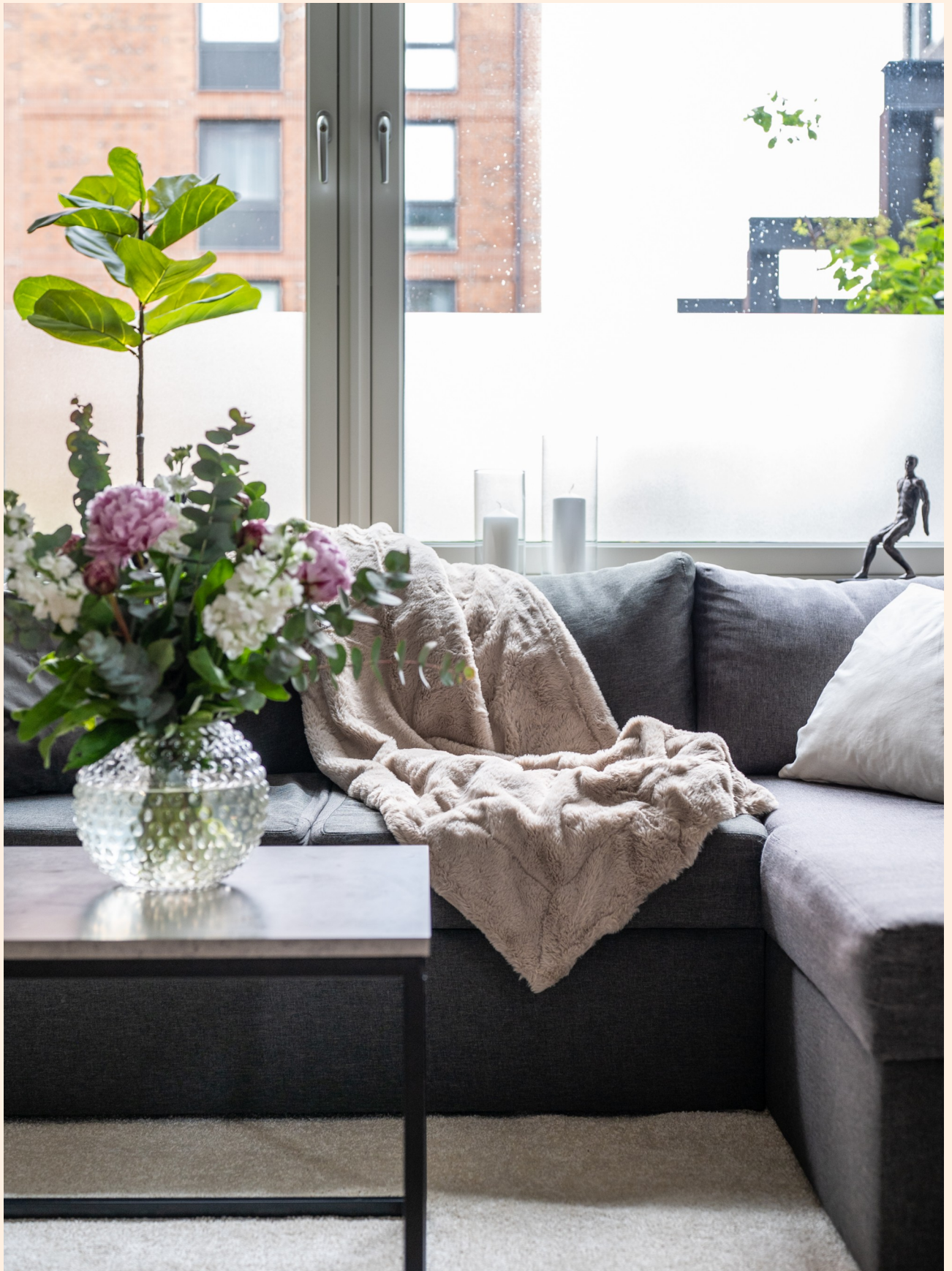


NORDENSKIÖLD SGATAN 7B

CITY



*Erik Olsson*



CITY

# Kvadratsmart 1:a på optimalt cityläge

*Erik Olsson*

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

BOSTADENS BÄSTA



---

Mycket centralt läge  
Ljus & modern atmosfär  
Högt i tak & luftig känsla  
Perfekt första boende

# VÄLKOMMEN TILL NORDENSKIÖLDGATAN 7B

Välkommen till denna stilrena och välplanerade etta med ett fantastiskt läge i hjärtat av Malmö. Här bor du i ett modernt hem med öppen och effektiv planlösning där varje kvadratmeter är genomtänkt. Den generösa takhöjden tillsammans med fönster i två väderstreck ger en härlig rymd och ett naturligt ljusinsläpp som skapar en ljus och luftig atmosfär. Materialvalen är noggrant utvalda med fokus på stil och funktion, vilket gör bostaden både trivsamt och modern. I hallen finns en stor skjutdörrsgarderob som erbjuder utmärkt förvaring, och i badrummet finns en praktisk kombinerad tvättmaskin/torktumlare för ett smidigt vardagsliv. Trots det centrala läget råder här ett lugn tack vare den grönskande innergården som skapar en avkopplande miljö mitt i stadens puls. Du bor med direkt närhet till Malmö C, Malmö Universitet, restauranger, shopping och kommunikationer - allt inom bekvämt gångavstånd. Det här är ett boende som passar dig som söker ett centralt, bekvämt och stilrent hem med det lilla extra. Välkommen hem!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Emma Nilsson Bergh*

---

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

*Erik Olsson*



<b>ADRESS:</b>	Nordenskiöldsgatan 7B, 211 19 Malmö
<b>STORLEK:</b>	31,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	1 rum och kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>UTGÅNGSPRIS:</b>	1 795 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	2 619 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 165 kr/månad för TV (basutbud), 250/250 Mbit/s bredband och telefoni (ej samtalskostnad). Föreningen har individuell mätning av varmvatten och hushållsel som debiteras utefter faktisk förbrukning med ett kvartals eftersläp.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 3 540 kr/år (va: 2 280 kr/år, försäkring: 1 260 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	E1001
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1001
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,32791 %, andel av årsavgift 0,495 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	327 295 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 ej pantsatt.
<b>VÅNING:</b>	1 av 8
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	Brf Kaj 306
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Anders Henriksson, David Hjelm
<b>TILLTRÄDE:</b>	Enligt överenskommelse











08:20

SIEMENS

pepper mill

lemons

coffee maker

oven

SIEMENS

dishwasher

SIEMENS

refrigerator

#### **HALL**

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

#### **KÖK/RUM**

Ekparkett och vita väggar. Vit köksinredning (Marbodal), vitt kakel och grå betongmönstrad bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl/frys, induktionshäll, fläkt, ugn, inbyggd mikrovågsugn samt diskmaskin. Samtliga vitvaror är från 2020 och av märket Siemens förutom fläkten (LGG). Kök och rum ligger i öppen planlösning med fönster i två väderstreck.

#### **BADRUM**

Grå klinker och vitt kakel. Utrustat med wc, dusch med svängda vikbara duschväggar, handfat med vit kommod, spegelskåp med belysning samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare med vit arbetsbänk i laminat och vitt väggskåp ovan.

#### **FÖRRÅD**

Lägenhetsinnehavaren disponerar ett källarförråd.



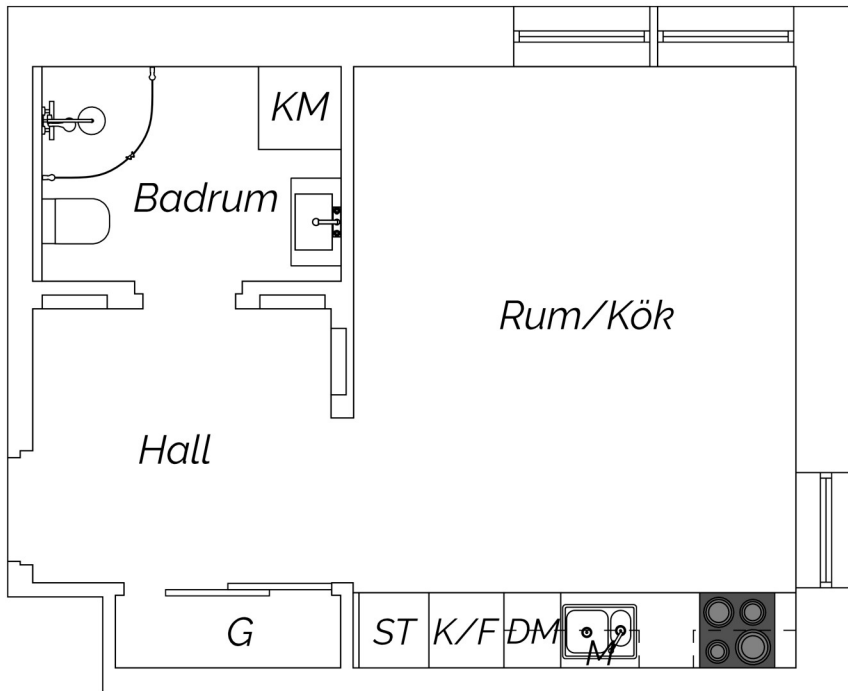


<b>FÖRENING:</b>	Brf Kaj 306
<b>BYGGÅR:</b>	2020
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Nej
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	102
<b>ANTAL LOKALER:</b>	5
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 592 kr/pant
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2021-12-07
<b>ENERGIKLASS:</b>	C
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	61 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Brf Kaj 306 köpte huset 2020. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2032-12-31. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Nordenskiöldsgatan 5 A-C och 7 A-C, Bassänggatan 1-3 samt Beijerskajen 2 A-F och 4. Samtliga lägenheter har egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns.</p> <p>I föreningen finns en modern innergård med härliga planteringar och grönska, utemöbler samt lekyta med enklare lekutrustning för barn. I källaren finns cykelrum och rum för barnvagnar samt rullstolar. Det finns gott om cykelställ i anslutning till innergården och på flera ställen runt fastigheten.</p>
<b>RENOVERINGAR:</b>	<p>2021 installerades övervakningskameror i garage.</p> <p>2022 utfördes en 2-årsbesiktning av samtliga lägenheter.</p> <p>2023 utfördes OVK-besiktning. Samma år underhölls bänkar på innergården, fjäder till garageport byttes ut samt målades golv i miljörum.</p> <p>2024 utfördes mindre underhåll.</p> <p>2025 har 5-årsbesiktning utförts.</p>
<b>PARKERING:</b>	<p>I fastigheten finns ett underjordiskt garage med 44 platser, varav 14 med tillgång för laddning av elbil. Det finns även 3 platser avsedda för motorcykel. Garageplats kan hyras till en kostnad om ca 1 200 kr/månad och MC-plats till en kostnad om 500 kr/månad. För plats med laddbox tillkommer en kostnad om 100 kr/månad för själva platsen samt för förbrukning.</p>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	<p>Föreningen är ansluten till TV, fiberoptiskt bredband 1000/1000 och telefoni via Telia.</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

Bevisat  
bäst betalt  
17 år i rad

*Erik Olsson*



\*Källa: UC Bostad

## 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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

### PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelse 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 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 kunna 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.

#### **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.

#### **Hemnet AB**

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik 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)