

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SÖDERTORP

Ingenjörsgatan 6

Välkommen till en rymlig fyrrumslägenhet om 103,5 kvm, högt belägen på våning 5. Här erbjuds generösa sällskapsytor, tre sovrum, fint ljusinsläpp och en stor balkong som blir en naturlig förlängning av hemmet. Ett trivsamt och välplanerat hem med närhet till grönområden, service och goda kommunikationer.

4 RUM • 104 KVM BOAREA
• PRIS: 3 495 000 KR / BUD

Generös fyrarummare med balkong

Nu ges möjligheten att förvärva en imponerande fyrarumslägenhet om generösa 103,5 kvm, högt belägen på våning 5.

Här erbjuds en välplanerad bostad med generösa sällskapsytor, fint ljusinsläpp och tre bra sovrum. Den rymliga balkongen blir en naturlig förlängning av hemmet och erbjuder en härlig plats för avkoppling från vår till höst.

Bostaden har löpande uppdaterats med nya golv och nymålade ytskikt genomgående under 2023. Köket renoverades 2014 och kompletteras av både badrum och separat gäst-WC – en uppskattad bekvämlighet för såväl familjen som gästerna.

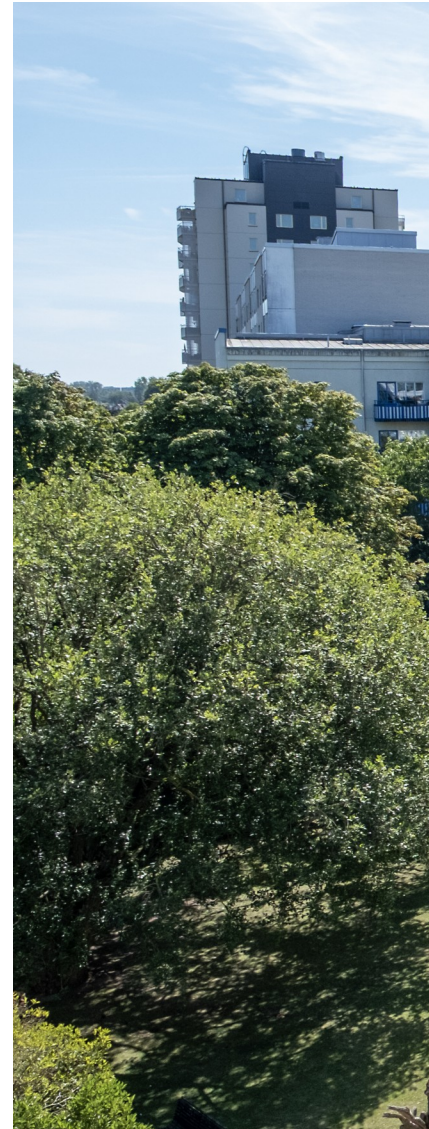
Här bor du i ett trivsamt område med närhet till grönområden, service, skolor och goda kommunikationer, samtidigt som centrala Malmö nås smidigt.

Ett rymligt och välplanerat hem för dig som söker gott om plats med ett högt och attraktivt läge i huset.

Välplanerad bostad med generösa
sällskapsytor



















Renoverat kök med matplats

Köket renoverades 2014 och erbjuder en välplanerad och trivsamt miljö med gott om plats för matbord. Klinkergolv ger rummet en praktisk och stilren karaktär. Köket är utrustat med ugn från 2025 samt kyl och frys från 2020.





Tre sovrum med möjligheter

Bostaden erbjuder tre välplanerade sovrum med parkettgolv och goda möbleringsmöjligheter. Det största sovrummet rymmer dubbelsäng och erbjuder även plats för förvaring. De två övriga sovrummen passar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor och kan enkelt anpassas efter behov.

















Ett rymligt och
välplanerat hem.

INGENJÖRSGATAN 6





Ingenjörsgatan 6

ADRESS:	Ingenjörsgatan 6 215 68 MALMÖ
STORLEK:	Boarea 103,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
PRIS/BUD:	3 495 000 kr / bud
MÅNADSAVGIFT:	6 392 kr/mån I månadsavgiften ingår kostnad för bostad och bostadsrättstillägg. Tillkommer gör ett obligatoriskt tillägg för kabel-tv/ bredband på 218 kr/mån samt balkongtillägg om 200kr/mån. Värmeavgift om 925 kr/mån läggs på avin och el debiteras enl. förbrukning. Totalt: 7.735kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 800 kr/år (försäkring: 2 800 kr/år) Driftkostnaden är beräknad enligt schablon.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	237
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4714 %, andel av årsavgift 0,4714 %
BOSTADENS INDIREKTA	256 969 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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

Fastighetsinformation

VÅNINGSPLAN:

5 av 6

HISS:

Ja

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

FÖRENING:

Brf Malmöhus 18

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER MARKEN:

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet omförhandlades 2019-12-31 och gäller oförändrat i 10 år tom. 2029-12-31.

ANTAL BOSTADSRÄTTER:

252

ANTAL LOKALER:

6

JURIDISK PERSON TILLÅTEN:

Nej

DELAT ÄGANDE:

Ja

PARKERING:

Garageplats kan hyras för 400 kr/månad.
För närvarande är det ca. 1 mån väntetid.
P-plats kan hyras för 180 kr/månad.
Cykelförråd kan hyras för 25 kr/månad.
Priset på elen för att ladda bilen från föreningens laddstolpar är 3:50 kronor/kWh
Det är Riksbyggen som har hand om ovanstående och inte Styrelsen.





Ingenjörsgatan
Kv. 57 Ingenjörsgatan

Ingenjörsgatan
Kv. 57 Ingenjörsgatan

4-14



Fastighetsinformation

Vänligen kontakta Riksbyggen på telefonnummer
0771-860 860.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:	Motionsrum, boulebana, bastu, träffpunkten
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr
BYGGÅR:	1966-1967
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Frånluft
RENOVERINGAR:	

Underhållsplanen revideras årligen.

Kommande underhåll:

2025 Injustering av värmesystem.

2025-2026 Relining

Utfört:

2024- nyinstallerat och driftsättning av frånluftsvärmepumparna

2023 - PCB- och asbest-sanering av balkonger.

- Fönsterbyte

- Renoverat av tak

- Montering och installation av solpaneler

2022 - Installation av laddstolpar (10 platser, kommer finnas på besöksparkeringen där man får stå 4 timmar med giltigt kort).

2022 - Installation av oljeavskiljare till spolplattan i garage

2022 - Nyinstallation av frånluftsvärmepumpar

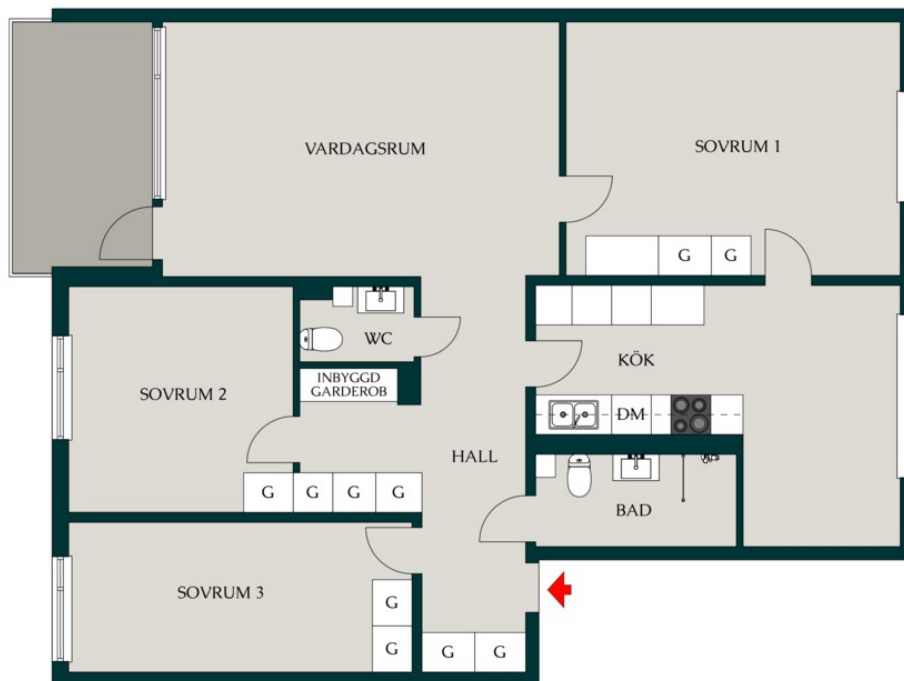
2020/2021 - VA, Gjutning av brunn, markarbete

Fastighetsinformation

2019 - Passagesystem
2019 - Underjordisk avfallsanläggning
2018 - Asfalterat p-pltser
2018 - Hissar
2017-2019 - Tvättstugor
2017 - Tak (höghus)
2016 - Värmecentral och ny styrutrustning
2015 - Porttelefoner
2013 - Sopanläggning
2011 - Individuell elmätning
2010 - Bredbandsinstallation
2007 - Hissar
2005 - Sopsug
2000 – Takomläggning







Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

INGENJÖRSGATAN 6

Vill du veta mer
om bostaden?

Karsten Johansen

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-816 03 66

karsten.johansen@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate. 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 Residence Christie's Real Estate 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 Residence Christie's Real Estate 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. 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 BOSTADEN 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 Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate 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

Residence Christie's Real Estate 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. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

A photograph of a modern architectural terrace. In the foreground, there is a large, rectangular, shallow pool of water. To the left, a paved terrace area features several potted plants. The background shows a lush green lawn, a line of trees, and a calm body of water (likely a lake or bay) with distant mountains under a soft, hazy sky. The overall tone is serene and sophisticated.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

