

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



SLUSSEN

Skansgatan 3

Välkommen till ett smakfullt renoverat hem där varje kvadratmeter är genomtänkt, med två inglasade balkonger, två helkaklade badrum med golvvärme, platsbyggt kvalitetskök och smarta Plejd-lösningar.

4 RUM • 101 KVM BOAREA
• PRIS: 5 495 000 KR / BUD

Stilsäker och smakfullt renoverad bostad

Välkommen till ett hem som verkligen sticker ut, en smakfullt renoverad bostad där varje kvadratmeter är noga planerad. Här får du två inglasade balkonger, två helkaklade badrum med golvvärme, ett platsbyggt kvalitetskök samt smarta Plejd-lösningar för belysning.

Bostaden erbjuder ett extra rum som avskiljs med en elegant industrivägg i glas, ett stilrent sätt att skapa rymd samtidigt som man får ett avskilt arbetsrum, barnrum eller gästrum. Vardagsrum och hall ramas in av dekorativa träpaneler, vilket förstärker det moderna och exklusiva intrycket.

Den stora klädkammaren i master bedroom är så rymlig att den kan användas som ytterligare ett rum, och härifrån når du även en av de inglasade balkongerna. Den andra balkongen når du från vardagsrummet, perfekt för både morgonkaffet och sena sommarkvällar.

Bostaden är belägen i en trygg och välskött HSB-förening med god ekonomi och närhet till skolor, grönområden och smidiga kommunikationer.

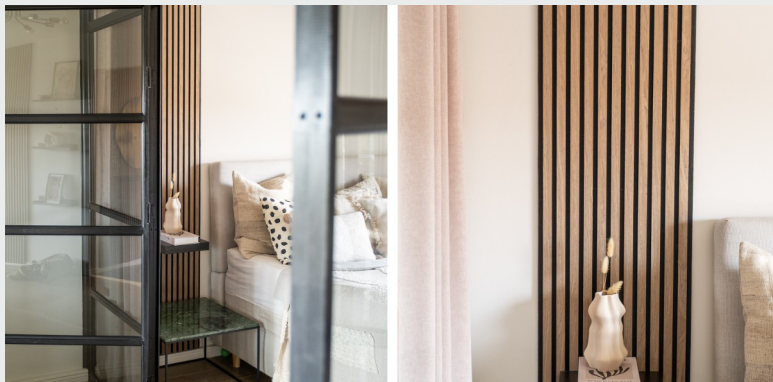
Exklusiva materialval











Genomtänkta materialval och detaljer
som ger en modern och exklusiv känsla.





En stilfull hall med dekorativa
träpaneler





Platsbyggt kvalitetskök

Skräddarsytt kök i högblankt vitt, renoverat 2018 och anpassat efter rummets mått. Här finns grå bänkskiva, matchande glasskiva med integrerad belysning samt vitvaror från Siemens och fläkt från Franke. Klinkergolv med golvvärme, infällda dimbara spotlights och gott om plats för matbord.





Sovrum med stor klädkammare

Stort och rogivande master bedroom med beige parkettgolv, nymålade väggar och dimbara spotlights. I anslutning finns en generös klädkammare som även kan användas som ett extra rum. Härifrån nås dessutom en av de inglasade balkongerna.











LEKPLATS Brf SIGGE

Skansgatan 1, 3, 5 och 7

Om du upptäcker skador, biter eller
skadegörare, var vänlig och kontakta
föreningen på e-mail

brfsigge@hotmail.com

eller lämna meddelande på expeditionen.

Via akut olycksfall ring 112



Skansgatan 3

ADRESS:

Skansgatan 3
211 32 MALMÖ

STORLEK:

Boarea 101 kvm (föreningens information)

ANTAL RUM:

4 rum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

PRIS/BUD:

5 495 000 kr / bud

MÅNADSAVGIFT:

6 268 kr/mån

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 100kr/månad tillkommer för bredband 1000/1000 Mbit/s.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 2 600 kr/år (försäkring: 2 600 kr/år)

Driftkostnaden är beräknad på 2 personers hushåll.

Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.

LÄGENHETSNR FÖRENING:

39

LÄGENHETSNR SKV:

1602

ANDELSTAL:

Andel i förening 1,482 %

BOSTADENS INDIREKTA

126 383 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 med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida

Fastighetsinformation

VÅNINGSPLAN:

medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

7 av 7

HISS:

Ja

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

FÖRENING:

HSB Brf Sigge

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ANTAL BOSTADSRÄTTER:

86

JURIDISK PERSON TILLÅTEN:

Nej

DELAT ÄGANDE:

Ja

PARKERING:

Föreningen har 49 st garageplatser i källaren. Kostnad 2026: 640 kr/månad, separat kö tillämpas, för närvarande dock ingen kö (januari 2026). Anmälan sker till föreningens styrelse. Boendeparkering (till lägre kostnad är ordinarie pris) på omkringliggande gator kan erhållas genom Malmö stad om man är folkbokförd i stadsdelen. I garaget finns även cykelplats.

TV OCH BREDBAND:

Bredband via fiber (Ownit) installerades i december 2020. Avgiften fastställs separat genom föreningen.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Tillgång finns till gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel. Cykel- och barnvagnsrum finns i källaren.

Föreningen tillhandahåller en mindre fritidslokal som finns disponerad av föreningens medlemmar. Lokalen







Fastighetsinformation

finns i källaren och nyttjas av föreningen men kan även bokas av medlemmarna.

Övernattningsrum med 4 sängplatser och wc/dusch finns att hyra för cirka 200 kr/natt.

Föreningen innehar även en större lokal som idag nyttjas av verksamhet.

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	588 kr
BYGGÅR:	1990
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
RENOVERINGAR:	

UTFÖRDA RENOVERINGAR

2012 – Utbyte av porttelefoner.

2013 – Spolning av avloppsstammar, miljörum färdigställt.

2014 – Delar av taket samt delar av värmesystemet renoverades.

2015–2017 – Byte till LED-belysning med rörelsedetektor i trappor, entréer och garage.

2016 – Målning av gård och källargång. OVK-besiktning godkändes.

2017 – Garageportarna förstärktes, utökning för bättre cykelparkering.

2018 – Byte av bröstningsskivor i en huskropp, nya entrédörrar installerades, styrutrustning i värmecentralen färdigställdes, spolning av källargolv, energibesiktning utfördes.

2019 – Byte av expansionskärl, fortsatt förnyelse.

2020 – Byte/förbättrad OVK med installerades till alla lägenheter.

2021 – OVK genomfördes, justering i reglerande funktioner och målades, portar i garage

Fastighetsinformation

moderniserades, tvättstugor byttes.

2022 – Målning av hissar, portar i garage moderniserades, underhåll av tegel, fogar, entrépartier, dörrar och garageport.

2023 – Målning mot gatuplan i garage, marksten och övriga planerade underhållsåtgärder.

2024 – Tätning mot regnvatten i garaget, marksten vid ramp planeras och expansionskärl/värmecentralen byttes.

PLANERAT UNDERHÅLL

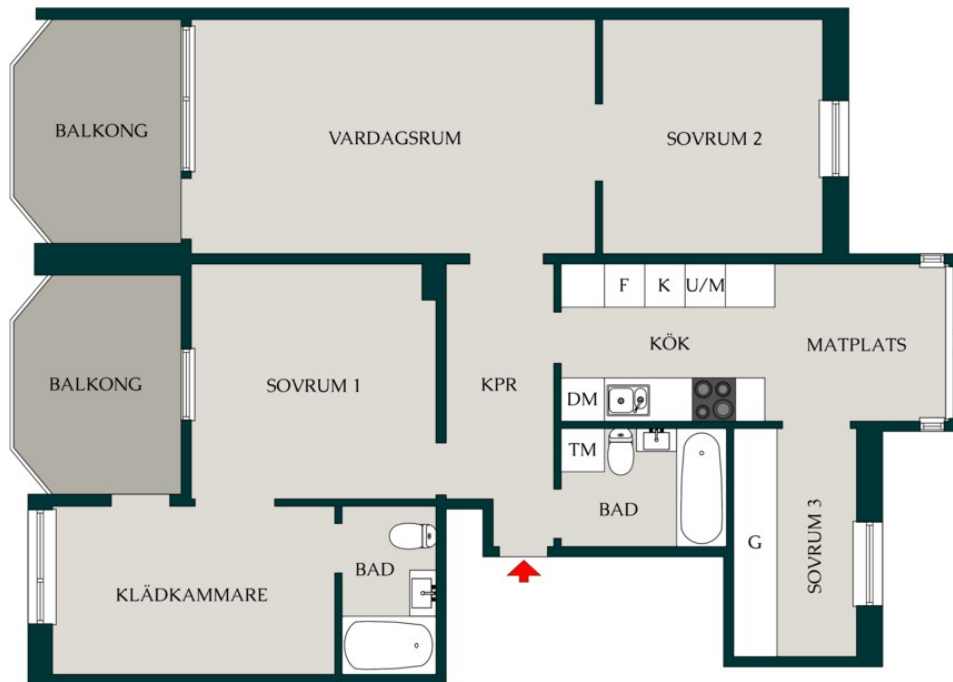
Inga större renoveringar eller ombyggnader är planerade i dagsläget.

Enligt uppgifter från föreningen arbetar man löpande efter en underhållsplan.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan och arbetar kontinuerligt för att säkra en trygg och välskött boendemiljö för sina medlemmar.







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

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Planritning

Med reservation för avvikelser

SKANSGATAN 3

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

