

RESIDENCE

---

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE





**SLOTTSTADEN**

# Skvadronsgatan 20

På tredje våningen välkomnas du till en ljus och välplanerad trerummare med vacker fiskbensparkett, fint ljusinsläpp och balkong. Här bor du i ett av Malmös mest eftertraktade områden – med närhet till både havet, grönområden och stadens puls.

**3 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 62 KVM BOAREA •  
PRIS: 3 195 000 KR / BUD**

# Ljus och charmig trea med balkong i hjärtat av Slottsstaden

Välkommen till denna ljusa och välplanerade trerummare på attraktiv adress i hjärtat av Slottsstaden. På tredje våningen väntar ett hem där klassiska detaljer möter en harmonisk och modern känsla.

Redan när du kliver in möts du av ett härligt ljusflöde och en genomtänkt planlösning som skapar både rymd och funktion. De vackra fiskbensparketterna tillsammans med ljusa väggar ger en elegant och tidlös bas som gör det enkelt att sätta sin egen prägel på bostaden. Från vardagsrummet nås balkongen – en perfekt plats för morgonkaffet eller en stund i kvällssolen.

Bostaden erbjuder två rofyllda sovrum mot innergården, ett socialt vardagsrum med fint ljusinsläpp samt ett kök med plats för matbord. Här bor du i en trivsamt och välplanerad bostad där varje kvadratmeter tas tillvara på bästa sätt.

Ett hem att trivas i – med både karaktär, ljus och ett fantastiskt läge.



















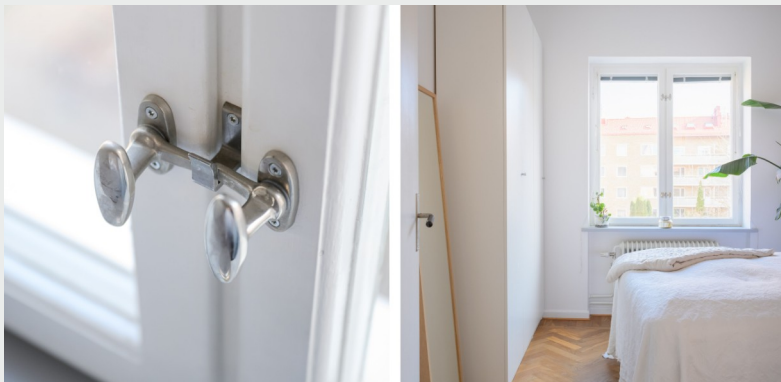
Ljus och välplanerad trerummare med  
vacker fiskbensparkett och balkong





Från vardagsrummet nås balkongen –  
en perfekt plats för morgonkaffet!





## Rofyllda sovrum

Fiskbensparkett och vitlaserat brädgolv i kombination med vita väggar skapar en ljus och tidlös känsla. Rummet erbjuder gott om förvaring genom ett linneskåp samt två garderober som ger praktiska förvaringsmöjligheter. Fönster vetter mot den lugna innergården och bidrar till ett behagligt ljusinsläpp och en stillsam atmosfär.





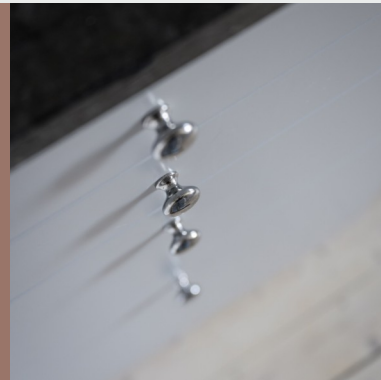
## Hemmakontor eller gästrum

Det mindre rummet lämpar sig utmärkt som sovrum, hemmakontor eller en praktisk walk-in closet. Ett flexibelt utrymme som enkelt kan anpassas efter behov, oavsett om det önskas en lugn arbetsplats, extra förvaring eller ett mindre gästrum. Rummet har en trivsamt känsla och passar perfekt som ett komplement till bostadens övriga rum.





Gråköksinredning & vitt kakel ovan den praktiska bänkskivan i granit.





White upper kitchen cabinets with a sleek, handleless design, mounted above the countertop.

White subway-style tiles with dark grey grout, covering the wall behind the countertop.

White lower kitchen cabinets with silver round knobs, featuring a mix of cabinet and drawer units.

Black granite countertop with a stainless steel sink and a modern chrome faucet. A light blue SMEG toaster and kettle are placed on the counter.

A round wooden cutting board leaning against the wall behind the sink.

A large window with a white frame and a silver handle, looking out onto a brick building. A small glass terrarium with a plant sits on the windowsill.

A white radiator mounted on the wall below the window.

A light blue wooden chair with a white seat cushion, positioned next to a white dining table.

A simple, clear glass pendant light hanging from the ceiling.



Ett hem med  
karaktär, ljus och ett  
fantastiskt läge.

SKVADRONSGATAN 20









Vacker innergård  
utrustad med grill-  
och sittmöjligheter.

SKVADRONSGATAN 20





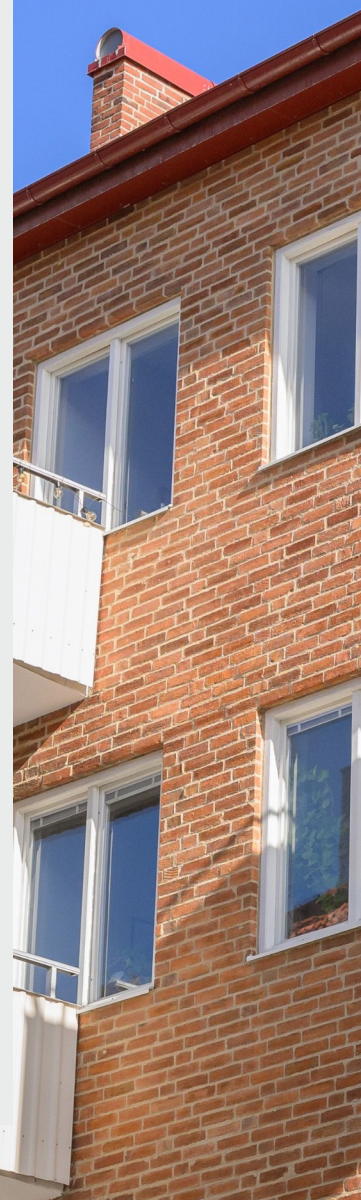
# Skvadronsgatan 20

<b>ADRESS:</b>	Skvadronsgatan 20 217 49 MALMÖ
<b>STORLEK:</b>	Boarea 62 kvm (föreningens information 66 kvm enligt säljaren.)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum, varav 2 sovrum
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>PRIS/BUD:</b>	3 195 000 kr / bud
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 187 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om ca 100 kr/mån för bredband och ca 96 kr/mån för kabel-TV
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 4 617 kr/år (el: 2 400 kr/år, försäkring: 2 217 kr/år) Driftkostnaderna är beräknade utifrån säljarens nuvarande användning och förbrukning. Kostnaderna kan variera beroende på hushållets levnadsvanor, avtal och individuell förbrukning. De angivna uppgifterna ska därför endast ses som vägledande.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	1033
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1301
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 4,40078 %, andel av årsavgift 4,40307 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	541 000 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt

# Fastighetsinformation

belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskulsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är pantsatt
<b>VÅNINGSPÅN:</b>	3 av 4
<b>HISS:</b>	Nej
<b>FÖRRÅD:</b>	Vinds- och källarförråd
<b>TILLTRÅDE:</b>	Enligt överenskommelse
<b>FÖRENING:</b>	BRF Skvadronen 20
<b>ÅKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÅGER MARKEN:</b>	Ja
<b>ANTAL BOSTADSRÅTTER:</b>	28
<b>ANTAL LOKALER:</b>	2
<b>JURIDISK PERSON TILLÅTEN:</b>	Nej
<b>PARKERING:</b>	I området råder boendeparkering. För mer information se: <a href="http://www.malmo.se">www.malmo.se</a>
<b>TV OCH BREDBAND:</b>	Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Allente och fiberoptiskt bredband via Bahnhof.
<b>GEMENSAMMA UTRYMMEN:</b>	Tvättstuga och torkrum







# Fastighetsinformation

Vinds- och källarförråd  
Innergård med utemöbler och grill  
Trädgårdsförråd  
Skyddsrum

<b>EKONOMISK FÖRVALTARE:</b>	NABO
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	1 480 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	592 kr
<b>BYGGÅR:</b>	1944
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme

## **RENOVERINGAR:**

2007 renoverades taket och avloppsstammarna spolades.

2008 målades och renoverades fönstren.

2009 byttes samtliga vattenstammar. Dessutom installerades nya termostatventiler, värmväxlare och reglercentral.

2011 dränerades gårdshuset, belysningsarmaturer byttes utomhus, reparerat lysknappar i trappuppgångarna och bytt låskista i ytterporten.

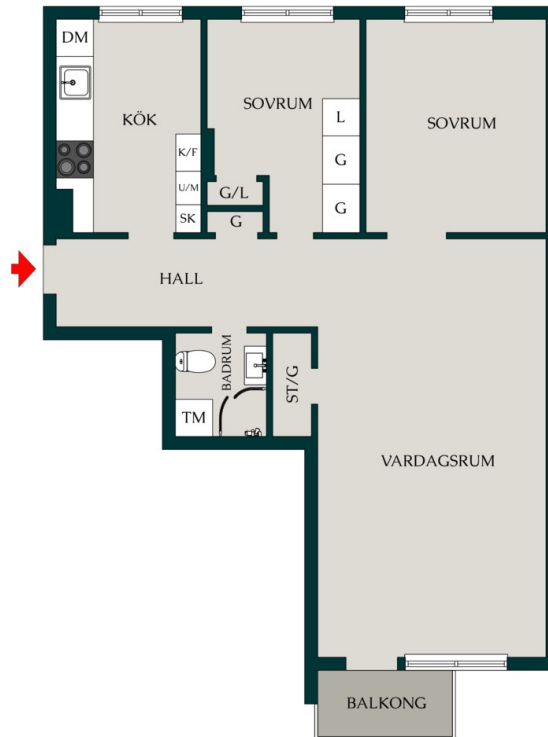
2012 gjordes en totalupprustning av gården. Nya cykelparkeringar och sophus byggdes samt ny gräsmatta lades.

2018 byttes taket, fasaden tvättades och fogades om och fönsterna renoverades.

2019 utfördes en relining av avloppsstammarna.

2022 byttes all den gemensamma elen ut i fastigheten.

2023 renoverades trapphusen



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

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Planritning

Med reservation för avvikelser

SKVADRONSGATAN 20



## OMRÅDE

# Slottsstaden

Slottsstaden är ett av Malmös mest uppskattade och eftertraktade områden, känt för sin charmiga bebyggelse, grönskande gator och närheten till havet. Här bor du med gång- och cykelavstånd till Ribersborgs strand, vackra parker och mysiga promenadstråk. I området finns ett brett utbud av caféer, restauranger, små butiker och service samtidigt som du enkelt tar dig vidare till Malmö city och centralstationen med goda kommunikationer. Ett perfekt läge för dig som vill kombinera stadsliv med närhet till natur och hav.

ATRIUM

TA



Vill du veta mer  
om bostaden?

Nicole Svensson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-832 62 86

[nicole.svensson@rc.se](mailto:nicole.svensson@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 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 hyresvärderna 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 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 kunna 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 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 residential property at dusk. The scene is dominated by a large, rectangular outdoor swimming pool in the foreground, which is illuminated from below, creating a warm glow. The pool is surrounded by a paved deck and a well-maintained lawn. In the background, a large body of water, likely a lake or bay, stretches across the horizon under a dark, twilight sky. The sky is a mix of deep blues and greys, with some light clouds. The overall atmosphere is serene and sophisticated. The text 'Hem för dig som förväntar dig mer' is overlaid in the center in a white, serif font. At the bottom center, the words 'RESIDENCE' and 'CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE' are displayed in a smaller, white, sans-serif font.

Hem för dig som  
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



