VÄSTRA HAMNEN

FLÖJELGATAN 4





VÄSTRA HAMNEN

Stilrent renoverad 3:a med balkong på havsnära läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Renoverad & inflyttningsklar
Öppen planlösning
Generöst ljusinsläpp
Enhetlig interiör

VÄLKOMMEN TILL FLÖJELGATAN 4

I eftertraktade Västra Hamnen finner vi denna stilfulla trerummare belägen på en hörna med havsglimt åt två håll. Lägenheten är genomgående renoverad i toppskick och erbjuder ett nyckelfärdigt hem där det bara är att flytta rakt in och börja trivas. Planlösningen är både funktionell och inbjudande med fina ljusinsläpp från flera håll, och den generösa balkongen vetter mot den lugna innergården där barnen leker. Vidare erbjuder bostaden två sovrum i bra storlek samt ett stort badrum med egna tvättmöjligheter. Föreningen kan erbjuda garageplatser till förmånligt pris, och i huset finns både frisör och restaurang som sätter extra guldkant på tillvaron.
Läget är svårslaget med grönskande omgivningar och omedelbar närhet till strandpromenad, havsbad och Västra Hamnens populära restaurangliv. På kort gångavstånd nås såväl Scaniabadet som Masttorget med välsorterad mataffär och service, och city tar du dig smidigt till med cykel eller buss. Ett hem som kombinerar havsnära livsstil med bekväm vardag och hög boendekvalitet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Max Bergdahl

073-241 61 39
max.bergdahl@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Flöjelgatan 4, 211 14 Malmö
STORLEK:	72 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 658 kr/mån I avgiften ingår värme och vatten. Ett obligatoriskt tillägg om 219 kr/månad tillkommer för TV (grundutbud), bredband 100/100 och IP-telefoni (ej samtalskostnad). Föreningen har gemensam el, hushållen debiteras kvartalsvis enligt faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 800 kr/år (försäkring: 4 800 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens information. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1421
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,33127 %, andel av årsavgift 1,37351 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	997 847 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:	2 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kommendörkaptenen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Richard Nestorovic
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning. Förvaring i skjutdörrsgarderob med städskåp.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning med högblanka vita luckor, grått kakel och grå bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl och frys i fullhöjd (Electrolux), induktionshäll (Ikea), ugn (Ikea), fläkt (Franke), inbyggd mikrovågsugn (Samsung), diskmaskin (Electrolux) och vinkyl (Samsung). Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns plats för matbord.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Ljusinsläpp från två väderstreck. Utgång till balkong i österläge.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Ljusinsläpp från två väderstreck. Plats för dubbelsäng. Förvaring i skjutdörrsgarderob med spegelglas.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i en garderob.

BADRUM/TVÄTT
Grå klinker och vitt samt grått kakel. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, vägghängd wc, handfat med grå kommod, spegelskåp, handdukstork och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Infällda spotlights i tak.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR
2021 fick köket ny spishäll, ugn, mikrovågsugn, vask och blandare samt nytt kakel, nya beslag till köksluckorna, nya uttag och ny bänkskiva.
2020 slipades och oljades parkettgolvet.
2019 fick badrummet ny kommod/vask/blandare, nya uttag, ny kombinerad tvättmaskin/torktumlare, nytt spegelskåp, nya duschväggar och duschblandare samt sänktes taket med 9 st infällda spotlights.

KÄNDA FEL & BRISTER
Låset till ytterdörren fastnar i vissa lägen, låskolven kan behöva bytas.




TEA










I love you







FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kommendörkaptenen 1
BYGGÅR:	2008
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	86
VARAV HYRESRÄTTER:	8
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	145 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kommendörkaptenen 1 köpte huset 2019. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2026-12-31. Föreningens lokaler är upplåtna med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Flaggskeppsgatan 2, Flöjelgatan 4 och Västra Varvsgatan 25-37. I föreningen finns en gemensam tvättstuga som är belägen i källarplan i anslutning till trapphuset Västra Varvsgatan 27 och är utrustad med två tvättmaskiner och två torktumlare. Barnvagnsförråd finns i källaren och cykelförråd nås via innergården. Föreningen har en välskött innergård med sittplatser och planteringar. Två gånger om året, en gång på våren och en gång under hösten, bjuder föreningen in till gemensam fixardag. Då samlas de boende för att tillsammans städa, röja och göra fint i de gemensamma utrymmena och utemiljön. Dagen avslutas ofta med gemensam grillning.
RENOVERINGAR:	2018 utfördes en OVK-besiktning och två av fyra hissar byttes. 2019 byttes resterande två hissar. 2020 genomfördes en OVK-besiktning, garagedörr byttes ut och högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar med tillhörande påstick i kök och badrum utfördes. Uppfräschning av gården genomfördes med bland annat nya cykelställ. 2021 sålde föreningen en av hyresrättslägenheterna. 2022 tvättades och målades sockelmuren, hängrännorna reparerades, trallen på terrasserna renoverades och linjerna på parkeringen målades samt energibesparingsinvesteringar gjordes i fastigheten. Samma år installerades 6 laddboxar i garaget. 2023 utfördes stamspolning, OVK samt målning av trästaket och pergolor. 2024 byttes ventilationsaggregat i trapphus på Flaggskeppsgatan 2 (etapp 1 av 4), påfyllnad av fogsand i

markstenen på innergården samt montering av brytskydd i källare.
2025 målades miljörum, förbättringsmålning i trapphus, PU-injektering i garage samt målning av fasadsockel längs innergården vid trapphusen Flaggskeppsgatan 2 och Västra Varvsgatan 35.
Föreningen följer en underhållsplan och planerar att 2026 byta ventilationsaggregat i trapphus på Flöjelgatan 4 (etapp 2 av 4), samt spolning av spillvattenledningar och OVK. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

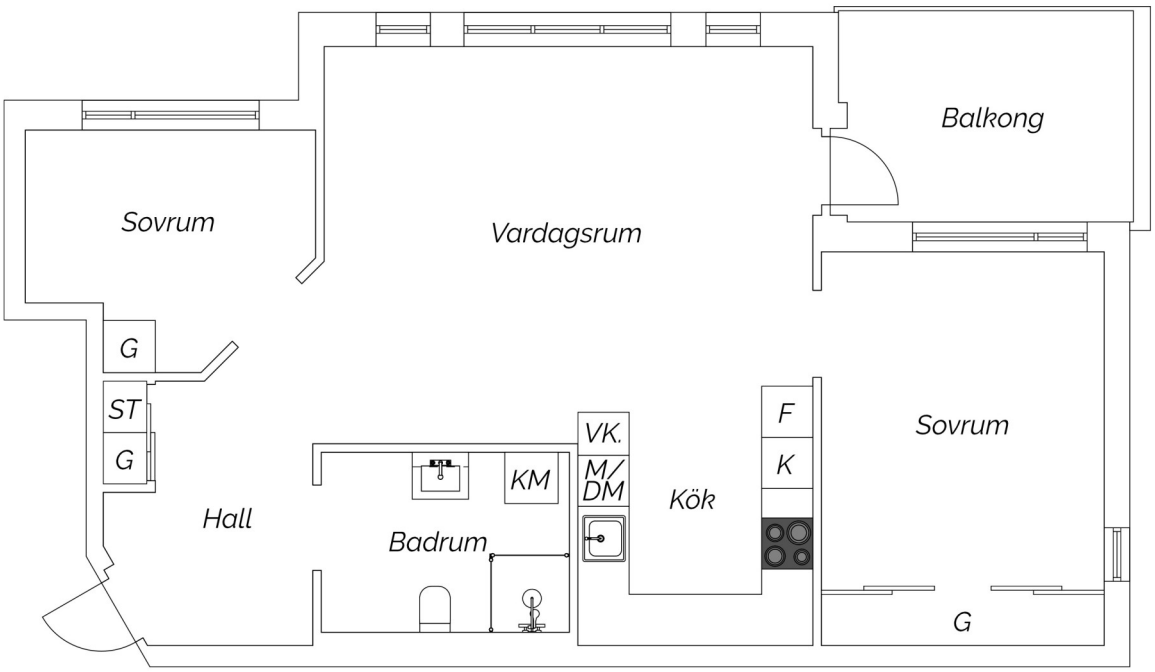
Föreningen har ett garage med infart via Flaggskeppsgatan 2 där det finns totalt 66 parkeringsplatser, varav 6 är utrustade med laddstolpar för elbil. Garageplats för bil kan hyras till en kostnad om 800 kr/månad, plats med laddstolpe 1 200 kr/månad + rörlig elkostnad (3 kr/kWh) och lådcykelplats 500 kr/månad. Platserna är personliga och knutna till hyresavtal, och får inte hyras ut i andra hand eller överlåtas i samband med bostadsöverlåtelse. Garaget förvaltas av Aimo Park.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till TV, IP-telefoni och bredband 1000/1000 Mbit/s via Telia.

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



erikolsson.se/bast-betalt

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