

## Objektsbeskrivning

### Dockan - Dockgatan 11



*På första parkett mot småbåtshamnen i Dockan ligger en modern gavelvåning med fantastisk utsikt och atmosfär. 113 generösa kvadrat med uteplats präglas av det lugna båtlivet i marinan. Sociala kvadrat med integrerat kök har fantastisk volym, takhöjden på 3,4 meter ger karaktär tillsammans med klassisk ekparkett och de höga fönstren på rad som bjuder in havskänslan. Gränserna mellan ute och inne suddas ut. Utanför porten bjuds det på ett sjudande liv av allt det goda Dockan har att bjuda på. Hösten är här och varje årstid har ljuvliga inslag för de boende. Välkomna till en riktigt fin och unik våning alldeles invid havet!*

<b>Pris</b>	6 395 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	5 418 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	113 m <sup>2</sup>

---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	113 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>HALL</b>	Mörkt klinkers och vita väggar.
<b>SOVRUM 1</b>	Parkettgolv och vita väggar. Dekorerad med en grön fondvägg. Klädkammare finns i sovrum.
<b>WC</b>	Mörkt klinkers och vitt kakel. Handfat med kommod och WC Dusch med glasvägg.
<b>BADRUM</b>	Mörkt klinkers och vitt kakel. Handfat med kommod och WC. Dusch med dubbelvikta glasväggar. Utrustat med handdukstork, tvättmaskin och torktumlare.
<b>SOVRUM 2</b>	Parkettgolv och vita väggar.
<b>SÄLLSKAPSRUM</b>	Parkettgolv och vita väggar. Plats för soffgrupp.
<b>KÖK</b>	Parkettgolv och vita väggar. Vita skåpssluckor tillsammans med en mörk bänkskiva. Maskinell utrustning bestående av kyl och frys, ugn, induktionshäll, integrerad mikrovågsugn och diskmaskin. Utgång till uteplats.
<b>UTEPLATS</b>	Generöst uteplats med utrymme för sittplatser.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	På första parkett mot småbåtshamnen i Dockan ligger en modern gavelvåning med fantastisk utsikt och atmosfär. 113 generösa kvadrat med uteplats präglas av det lugna båtlivet i marinan. Sociala kvadrat med integrerat kök har fantastisk volym, takhöjden på 3,4 meter ger karaktär tillsammans med klassisk ekparkett och de höga fönstren på rad som bjuder in havskänslan. Gränserna mellan ute och inne suddas ut. I förlängning till kvadraten väntar en generös uteplats i lugnt läge med hamnen som närmaste granne, på sommaren fångas både morgon och kvällssol. Våningen har dessutom två härliga sovrum, badrum och gästtoalett. Utanför porten bjuds det på ett sjudande liv av allt det goda Dockan har att bjuda på. Hösten är här och varje årstid har ljuvliga inslag för de boende. Välkomna till en riktigt fin och unik våning alldeles invid havet!
<b>Adress</b>	Dockgatan 11, 21112 MALMÖ
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	4-1004
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1004
<b>Våning</b>	1 av 6
<b>Balkong/uteplats</b>	Uteplats finns.

MM01173

Sida 2 av 20

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	5 418 kr. I månadsavgiften ingår värme samt kallvatten. Därtill debiteras varmvatten och el till självkostnad och en obligatorisk avgift för kollektivt TV och bredband på 259 kr/mån. Första månaden i varje kvartal debiteras föregående tre månaders kostnader för varmvatten och el. En administrativ avgift på 21 kr tas ut varje månad.
<b>Andel i förening</b>	1,51 %
<b>Andel av årsavgift</b>	1,51 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	763 882 kr
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	BRF Bryggan (org.nr 769622-2772)
<b>Adress</b>	Dockgatan 11, 21112 MALMÖ
<b>Antal lägenheter</b>	84 st
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Gårdsplats</b>	Föreningen har en trevlig innergård som ligger i direkt anslutning till Dockans träbrygga. Gården uppgraderades 2021 med nya gräsytor, träd och bokhäckar samt ett trädäck med platsbyggda sittbänkar.
<b>Parkering</b>	Under fastigheten finns ett garage med 68 parkeringsplatser för bilar varav 15 har laddboxar för elbilar/laddhybrider. 5 platser finns för MC alternativt lådcyklar eller vanliga cyklar. Garageplats kostar 924 kr/mån att hyra, ytterligare 140 kr vid laddplats. I Kölista 1, för att hyra garageplats, är det för tillfället 2 st i kö.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Telia TV-och bredband: 259/mån.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Samtliga lägenheter i föreningen har egna tvättmöjligheter, ingen gemensam tvättstuga finns. Övernattningslägenhet finns att hyra för 300 kr/natt. Cykelställ finns på gården och i garaget. I källarplanet finns förråd och låsta barnvagnsförråd.
<b>Renoveringar</b>	Genomförda renoveringar 2020: Spolning av avlopp och stammar. 2021: Total uppgradering av innergården. 2022: Digitala lås har installerats till dörrar i gemensamhetsutrymmena. Brandvarnare i alla lägenheter har bytts ut. Installation av kameraövervakning i garaget. OVK. 2023: Solpaneler installerades. 2025: Byte av styrsystem. Det finns inga pågående renoveringar.

<b>Ekonomi</b>	Den senaste avgiftshöjningen gjordes 1/1- 2024 med 10%. Föreningen planerar att höja avgiften 1/1 2025 med 9%.
<b>Överlåtelseavgift</b>	1 433 kr, betalas av köparen
<b>Pantsättningsavgift</b>	573 kr
<b>Äkta/oäkta förening</b>	Äkta
<b>Tillåter föreningen delat ägande?</b>	Ej om inte lägenheten ska användas till stadigvarande bruk.
<b>Andrahands-uthyrningspolicy</b>	Andrahandsuthyrning kan tillämpas men det krävs skriftligt medgivande av styrelsen.
<b>Äger föreningen marken?</b>	Ja.
<b>Övrigt</b>	För att främja gemenskap och trivsel i föreningen finns en trivselgrupp som anordnar gemensamma aktiviteter för medlemmarna.

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2013
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	FTX
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	TV-och bredband via Telia. Obligatoriskt tillägg på 259/mån.

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2017-10-12
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	108 kWh per m <sup>2</sup> och år



---



---

**DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)**


---

Uppvärmning	El	400	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring		Underhåll	
Övrigt				
			<b>Summa</b>	
			<b>månadskostnad</b>	<b>400</b>

---

**BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)**


---

<b>Kostnad vid slutpris 6 395 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	959 250	1 279 000	1 598 750
Lånebelopp	5 435 750	5 116 000	4 796 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	11 098	10 445	9 792
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	5 418	5 418	5 418
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>16 916</b>	<b>16 263</b>	<b>15 610</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.*

---

**OMGIVNING**


---

**Parkering** Under fastigheten finns ett garage med 68 parkeringsplatser för bilar varav 15 har laddboxar för elbilar/laddhybrider. 5 platser finns för MC alternativt lådcyklar eller vanliga cyklar. Garageplats kostar 924 kr/mån att hyra, ytterligare 140 kr vid laddplats. I Kölista 1, för att hyra garageplats, är det för tillfället 2 st i kö.

---

**UNDERSKRIFT**


---

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

**Säljare**

Malmö den 16 januari 2025

.....  
Signatur med initialer

**Köpare**

Malmö den 16 januari 2025

.....  
Signatur med initialer

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Mikael Michel

*Reg. Fastighetsmäklare*

0738-996699

[Mikael@bo-laget.se](mailto:Mikael@bo-laget.se)



MM01173

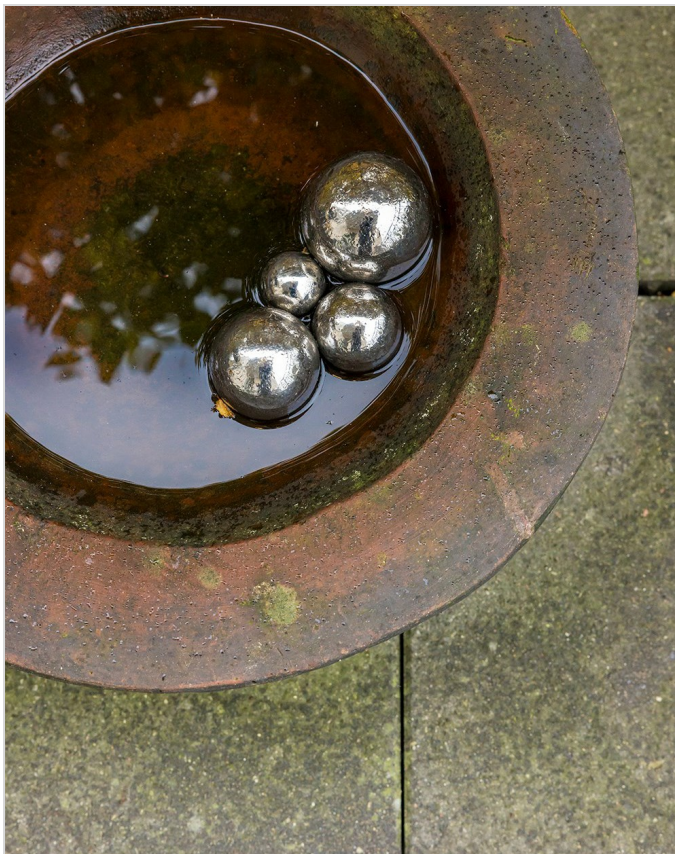
Sida 7 av 20







uteplats



MM01173

Sida 9 av 20



uteplats utsikt



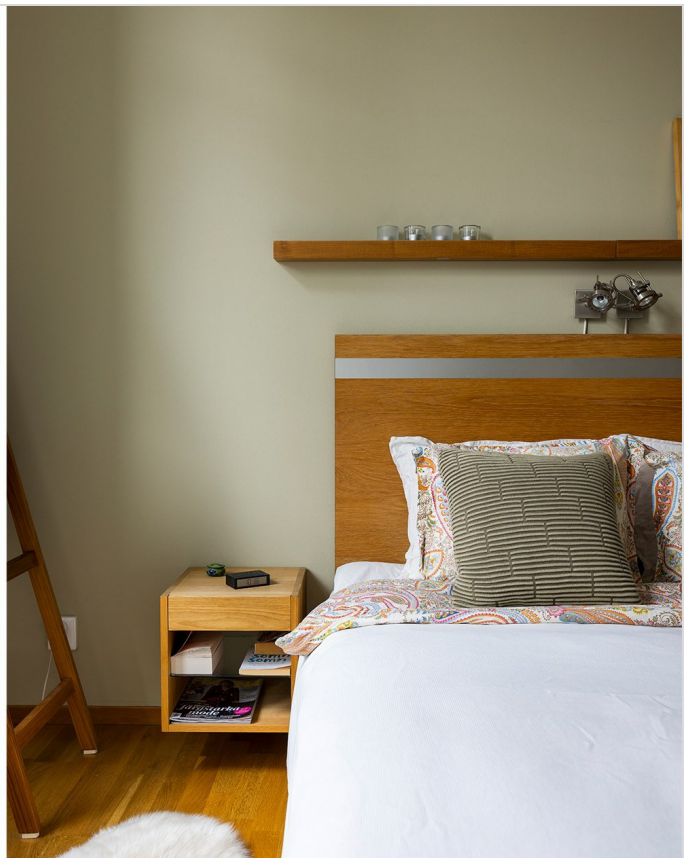


kok vy











bad





bad wc









innergard uteplats



