

Objektsbeskrivning

Västra hamnen - Västra varvsgatan 39



En vardag med salta vindar, friska bad och oförglömliga solnedgångar väntar nästa ägare på Västra Varvsgatan 39. De svarta husen alldeles vid Scaniaparken har fantastiska balkonger med vy ut över det öppna Öresund. Moderna 104 kvadrat på fjärde våningen med bra planlösning är i oklanderligt skick! Utanför porten väntar en naturskön plats - havet möter himlen i horisonten och de gröna omgivningarna lockar hela året om. Vi vill välkomna er till en våning med spektakulära siktlinjer och livskvalitet längst ut i Västra Hamnen!

Pris	5 245 000 kr
Månadsavgift	6 546 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3
Boarea	104 m ²
Visning	Söndag 22/12 kl. 15:00-15:30 • Förhandsvisning. Boka in dig via mäklarens hemsida. Välkommen

INTERIÖR

Antal rum	3
Boarea	104 m ²
Areakälla	föreningens information
HALL	Parkettgolv och vita väggar. Plats till garderob.
SOVRUM 1	Parkettgolv och vita väggar.
SOVRUM 2	Parkettgolv och vita vägar. Generös plats till förvaring.
BADRUM	Mörkt kakel och mörkt klinker. Utrustad med WC, handfat med kommod, handdukstork, dusch, tvättmaskin och torktumlare.
KÖK	Parkettgolv och vita väggar. Vita skåpsluckor och bänkskiva i mörk sten. Maskinell utrustning bestående av ugn och induktionshäll, diskmaskin, kyl och frys,
SÄLLSKAPSRUM	Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong.
WC	Kakel och klinkers. Utrustad med WC och handfat.
KLÄDKAMMARE	Parkettgolv och vita väggar.
BALKONG	Generös storlek på balkong, plats för sittytta.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	En vardag med salta vindar, friska bad och oförglömliga solnedgångar väntar nästa ägare på Västra Varvsgatan 39. De svarta husen alldeles vid Scaniaparken har fantastiska balkonger med vy ut över det öppna Öresund. Moderna 104 kvadrat på fjärde våningen med bra planlösning är i oklanderligt skick! Vita skira gardiner ramar in vidsträckta sociala kvadrat med integrerat kök och glasdörr ut till balkongen. Vilken plats! Här i sociala kvadrat är havet alltid närvarande, vyerna ses genom vida fönsterpartier från golv till tak. Glänta på dörren ut och njut på den generösa balkongen, här värmer solen på och framåt kvällen färgas hela himlen rosa. Två rymliga sovrum ligger inåt gården, därtill två badrum varav det ena med tvättmaskiner. Utanför porten väntar en naturskön plats - havet möter himlen i horisonten och de gröna omgivningarna lockar hela året om. Bussen in till stan stannar precis utanför. Vi vill välkomna er till en våning med spektakulära siktlinjer och livskvalitet längst ut i Västra Hamnen!
Adress	Västra varvsgatan 39, 21114 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	D1-41
Lägenhetsnummer adressregister	1302

Våning 4 av 6

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 6 546 kr. Kallvatten ingår. Obligatoriska tillägg tillkommer för hushållsel, värme och varmvatten (individuellt avläsning kvartalsvis tillämpas) samt en obligatorisk kostnad för bredband om 224 kr/månad. Angiven månadsavgift börjar gälla 2025-02-01. Nuvarande månadsavgift fram till 2025-02-01 är 8 183,08 kr.

Andel av årsavgift 5,92171 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 885 266 kr

Pantsättning Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Sjöormen (org.nr 7696133516)

Kontaktperson Kontaktperson
Kristina Lexryd

Allmänt om föreningen Den slutliga köparen uppmanas att själv få nedanstående information bekräftad från föreningens styrelse innan kontrakt.

Brf Sjöormen registrerades 2005. Fastigheten bebyggdes 2006-2009 och består av ett flerbostadshus. Föreningen upplåter 19 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Utförda historiska underhåll:

- Endast löpande underhåll

Planerade underhåll:

- Endast löpande underhåll

- Inga större planerade renoveringar

Årsredovisning, stadgar och energideklaration finns att ladda ner på www.bo-laget.se

Antal lägenheter 19 st

Antal lokaler 2 st

Gårdsplats En gemensam innergård finns att använda för föreningens medlemmar.

Parkering Parkeringsplatser finns i garage att hyra.

Tv & bredband Föreningen har avtal med Telia.

Ekonomi Senaste avgiftshöjningar:
2023-01-01: 15%
2023-07-01: 30%.
Planerad avgiftssänkning
2025-02-01: 20%

Överlåtelseavgift 2 006 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift 860 kr

Äkta/oäkta förening Äkta

Tillåter föreningen juridisk person som köpare? Ja

Äger föreningen marken? Ja

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggår 2009

Fönster 3-glas

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation FTX

Hiss Hiss finns.

Tv & bredband Obligatoriskt tillägg om 224 kr/mån. Föreningen har avtal med Telia.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2023-05-24

Energiklass Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.

Energiprestanda primärenergital 78 kWh per m² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Uppvärmning	816	El	500	Vatten/avlopp	166
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				Summa	
				månadskostnad	1 482

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 245 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	786 750	1 049 000	1 311 250
Lånebelopp	4 458 250	4 196 000	3 933 750
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	9 102	8 567	8 031
Driftskostnad	1 482	1 482	1 482
Månadsavgift till förening	6 546	6 546	6 546
Netto boendekostnad per månad	17 130	16 595	16 059

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

NUVARANDE ÄGARE

Dödsboet efter Kerstin Birgitta Fredin

OMGIVNING

Parkering Parkeringsplatser finns i garage att hyra.

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 20 december 2024

Köpare

Malmö den 20 december 2024

.....
Signatur med initialer

.....
Signatur med initialer

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Mikael Michel

Reg. Fastighetsmäklare

0738-996699

Mikael@bo-laget.se