

# Objektsbeskrivning

## Dockan - Lilla Varvsgatan 51A



*Mellan Turning Torso och Marinan, på badrocksavstånd till morgondoppet, ligger en fin våning med balkong och loftgång. På Lilla Varvsgatan 51 A, fem våningar upp väntar ett hem präglad av stillhet och harmoni. Med Dockan Marina bara hundra meter bort blir det glittrande vattnet och de levande strandstråken en naturlig förlängning av din vardag året om. Sällskapsrummet och köket smälter samman i en öppen, social planlösning där ljuset tillåts flöda fritt genom det generösa fönsterpartiet. Detta är ett hem för dig som vill leva nära havet. Välkommen!*

<b>Pris</b>	2 395 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	4 232 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	51 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

AS02308

Sida 1 av 20

---

<b>Antal rum</b>	2
<b>Boarea</b>	51 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
<b>HALL</b>	Genomgående ekparkett med ljusa släta väggar och tak. Förvaring i rymlig garderobsvägg med skjutdörrar. Plats för avhängning.
<b>KÖK / MATPLATS</b>	Genomgående ekparkett med ljusa släta väggar och tak. Öppen planlösning tillsammans med matplats samt sällskapsrum. Köksinredning från Vedum i grått med mörk bänkskiva samt kaklat stänkskydd. Utrustning: induktionshäll, fläkt, integrerad ugn och mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl/frys – samtliga vitvaror från siemens utom fläkt som är från Franke.
<b>SÄLLSKAPSRUM</b>	Genomgående ekparkett med ljusa släta väggar och tak. Direkt anslutning till kök.
<b>SOVRUM</b>	Genomgående ekparkett med ljusa släta väggar och tak. Utgång till lägenhetens balkong.
<b>BADRUM</b>	Helkaklat ljust badrum. Utrustning: WC, handfat med kommod, dusch i hörn med glasdörrar, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva för vikning samt förvaringsskåp.

---

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

---

<b>Beskrivning</b>	Mellan Turning Torso och Marinan, på badrocksavstånd till morgondoppet, ligger en fin våning med balkong och loftgång. På Lilla Varvsgatan 51 A, fem våningar upp väntar ett hem präglat av stillhet och harmoni. Med Dockan Marina bara hundra meter bort blir det glittrande vattnet och de levande strandstråken en naturlig förlängning av din vardag året om. Sällskapsrummet och köket smälter samman i en öppen, social planlösning där ljuset tillåts flöda fritt genom det generösa fönsterpartiet. Det mjuka dagsljuset förstärks av de vitoljade parkettgolven, och köket klär i sobra gråtoner mot en tidlös bänkskiva i svart kvartskomposit. Sovrummet ligger intill och här når du balkongen med fin utsikt över marinan och sol från eftermiddag till kväll. Den egna ingången från loftgången skapar en privat radhuskänsla högt ovanför stadens brus. Scaniabadet ligger nära för ett svalkande kvällsdopp, kanske avslutas dagen med solnedgång och frisk italiensk glass? Detta är ett hem för dig som vill leva nära havet. Välkommen!
<b>Adress</b>	Lilla Varvsgatan 51A, 211 74 MALMÖ
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	C-1406
<b>Lägenhetsnummer adressregister</b>	1406
<b>Våning</b>	5 av 7
<b>Balkong/uteplats</b>	Balkong finns.

---

## EKONOMI

---

<b>Månadsavgift</b>	4 232 kr. värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 172 kr/mån för Telia Triple Play.
<b>Andel i förening</b>	0,636 %
<b>Andel av årsavgift</b>	0,63471 %
<b>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</b>	801 394 kr
<b>Pantsättning</b>	Bostadsrätten är pantsatt.

---

## FÖRENING

---

<b>Namn</b>	BRF Lilla Varvsgatan (org.nr 769633-3769)
<b>Hemsida</b>	<a href="https://lilla-varvsgatan.smartbrf.se/">https://lilla-varvsgatan.smartbrf.se/</a>
<b>Adress</b>	Lägatan 11, 21174 MALMÖ
<b>Allmänt om föreningen</b>	<p>Bostadsrättsföreningen Lilla Varvsgatan i Malmö registrerades 2016-11-24. Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 131 bostadslägenheter samt två lokaler. Fastigheten uppförs av Peab.</p> <p>Senaste kända avgiftshöjning: 2026-01-01: 3,5%</p> <p>Besök gärna hemsidan för mer information: <a href="https://lilla-varvsgatan.smartbrf.se/">https://lilla-varvsgatan.smartbrf.se/</a></p> <p>Föreningens årsredovisning finns att ladda ner på Bolagets hemsida: <a href="https://bo-laget.se/">https://bo-laget.se/</a></p> <p>All information har i samband med annonseringens upprättande hämtats från senast tillgängliga årsredovisning samt föreningens hemsida. Då avvikelser kan förekomma uppmanas tilltänkt köpare att själv verifiera beslutsgrundande uppgifter med styrelsen innan avtal ingås.</p>
<b>Antal lägenheter</b>	131 st
<b>Antal lokaler</b>	1 st
<b>Gårdsplats</b>	Föreningen har en grönskande och mysig innergård med sittbänkar och bord samt grillmöjligheter.
<b>Parkering</b>	Brf Lilla Varvsgatan i Malmö förfogar över 37 parkeringsplatser, varav 20 är utrustade med laddstolpe för elbil, samt 5 MC platser. Eftersom efterfrågan på parkeringsplatser hittills varit större än utbudet finns en kölista. Omsättningen av platserna varierar, i snitt rör det sig om ca 2–3 platser per år varför väntetiden är lång. Kösystem tillämpas av Selero. P-plats: ca 1190 kr/månad.

P-plats med laddstolpe: ca 1 390kr/månad (elförbrukning debiteras hyresgäst)  
MC plats: ca 599 kr/månad.

Dessutom finns det p-platser reserverade för föreningen i P-huset Erika, dessa hyrs direkt via Aimo Park.

**Tv & bredband** Föreningen har avtal med Telia. Tjänsten triple play betalas på månads avin med 172 kr/mån. Bredband 1000/1000. TV-utbud "Lagom".

**Gemensamma utrymmen** I källaren finns rum för cykel- och barnvagnsförvaring. Föreningen har även en lådcykelpool.

**Renoveringar** Utfört Underhåll  
2022 - Ny gräsmatta lagd på innergården, 20 st laddboxar installerade i garaget.  
2023 - 20st hållare för laddkabel för laddstationerna inköpta och monterade.  
2023 - OVK  
2024- Bygglov för inglasning av balkong godkänd (Gäller enbart balkonger där detaljplanen godkänner)  
2025- Stamspolning  
  
Kommande underhåll  
2026 - OVK

**Information om månadsavgift** I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 172 kr/mån för Telia Triple Play.

**Försäkring** Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne vilket inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla hushåll i föreningen. Detta innebär att varje hushåll slipper stå för tillägget själva i sin hemförsäkring.

**Överlåtelseavgift** 1 480 kr, betalas av köparen

**Pantsättningsavgift** 592 kr

**Äkta/oäkta förening** Äkta

**Tillåter föreningen juridisk person som köpare?** Nej

**Tillåter föreningen delat ägande?** Föreningen godkänner delat ägande enligt stadgar, detta gäller även förälder/barn. Minsta ägarfördelning 90/10.

**Andrahands-uthyrningspolicy** Föreningen tillåter andrahandsuthyrning efter styrelsens godkännande. Vid uthyrning kan föreningen ta ut en avgift om maximalt 10 % av prisbasbeloppet/ år (5920 kr) i enlighet med föreningens stadgar.

**Äger föreningen marken?** Ja

**Övrigt** Föreningen har en lådcykel-pool med 3 egna cyklar(el-cyklar)

---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljshus
<b>Byggår</b>	2020
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	FTX (till- och frånluft med värmeåtervinning)
<b>Hiss</b>	Hiss finns.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Telia Triple play. (Bredband: 1000/1000 Mbit/s. TV-Paket: "Lagom").

## ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2021-05-20
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
<b>Energiprestanda primärenergital</b>	68 kWh per m <sup>2</sup> och år



## DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	250	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring		Underhåll
Övrigt			
			<b>Summa</b>
			<b>månadskostnad</b>
			<b>250</b>

**Kommentar** Föreningen har gemensam el (IMD) där varje hushåll debiteras retroaktivt efter individuell förbrukning.

**Nätbolag** Telia

**Elleverantör** Föreningen har kollektivt elavtal

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

## OMGIVNING

AS02308

Sida 5 av 20

## Allmänt om området

Dockan ligger ett par minuter från Malmö City och är i sin tur en del av Västra Hamnen. Området är känt för sina vackra promenadstråk längs havet, sitt folkliv och sin spännande och nyskapande arkitektur där Turning Torso står i centrum. Dockan Marina ligger i gränslandet mellan den gamla och den nya staden och med Malmö Centralstation runt hörnet nås Kastrup/Köpenhamn city på kortare tid än du når någon annan stad i Sverige. Läget är oslagbart, närmre både havet och city kan du inte bo.

## KONTAKT

För mer information kontakta:



### Ansvarig mäklare

Alexander Szüts  
*Reg fastighetsmäklare*  
0735-70 90 20

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

Med över 15 års erfarenheter inom försäljning vet jag hur man når en framgångsrik affär utan att kompromissa på service eller kvalitet.

Min ambition är alltid att nå toppresultat och överträffa mina kunders förväntningar med noggrannhet och precision.



Vardagsrum 01



Kitchen 05



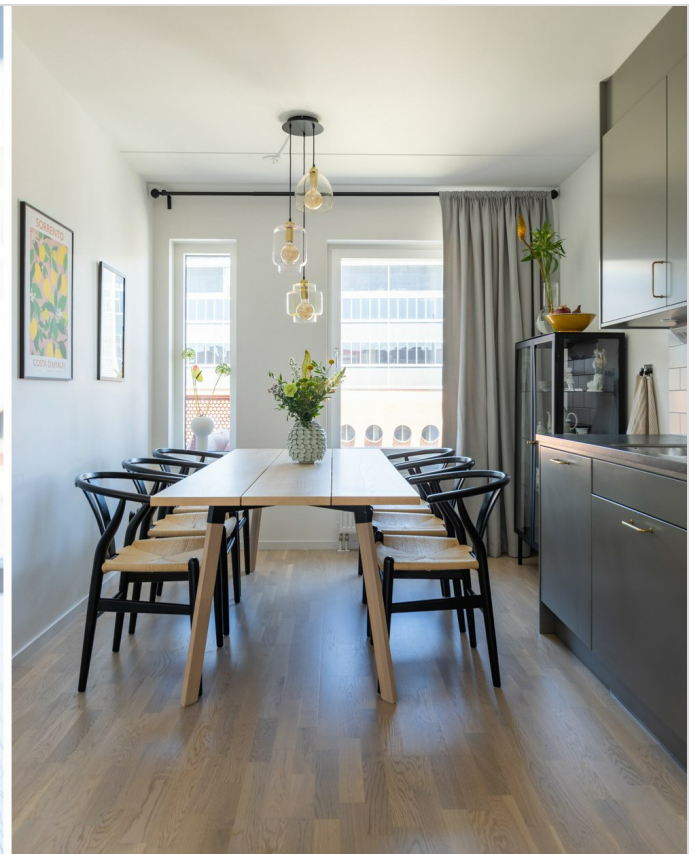


Alexander Szüts  
Reg. fastighetsmäklare  
0735 70 90 20

hemnet-fasadbild AS 2  
alexander@bo-laget.se



Kitchen 14



AS02308

Sida 9 av 20





Sovrum 14



Sovrum 15





Balkong 13



Balkong 12





Balkong 09



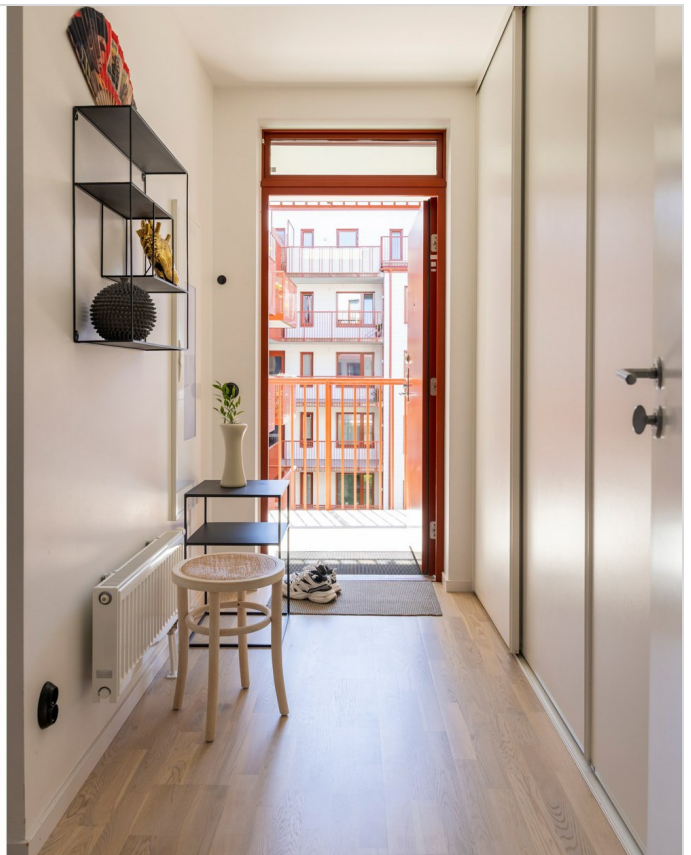
Kitchen 03

AS02308

Sida 13 av 20



Hall 07



Ute 04



Badrum 14



Badrum 13





Badrum 12



Garden 19





Garden 07



Garden 20





Garden 11



Ute 07



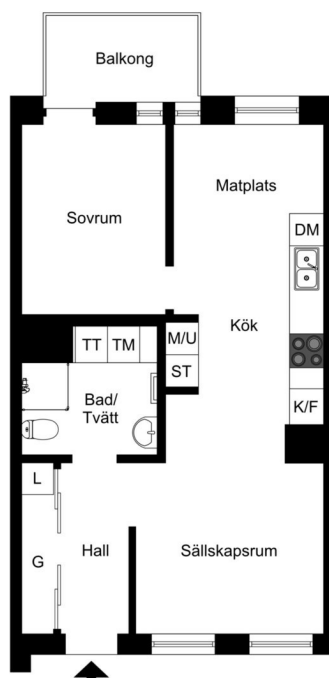
Ute 17



Ute 10



Ute 16



Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

*Bolaget*