Objektsbeskrivning
Ribersborg - Kilian Zollsgatan 9C



När sinnlighet och en känsla för husets arkitektur går hand i hand händer något särskilt. Det är lätt att förälska sig i denna karaktärsfulla hörnlägenhet på Zollsgatan 9, där färg, genomtänkt design och en härlig rymd möts i perfekt harmoni. Det generösa vinkelrummet rymmer enkelt både en stor soffgrupp och ett rejält matbord, och härifrån når du även lägenhetens mysiga balkong. Hemmet har renoverats varsamt och smakfullt, med vackra originaldetaljer som bevarade brädgolv, fönsterbrädor i natursten och klassiska gjutjärnselement. Utanför fönstren breder de höga trädkronorna ut sig och skapar ett naturligt, lummigt insynsskydd under större delen av året. Varmt välkomna in!

Pris	3 995 000 kr
Månadsavgift	4 730 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	3,5
Boarea	84 m²

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

INTERIÖR

Antal rum	3,5
Boarea	84 m²
Areakälla	föreningens information
	Registrerad som 3 rok i föreningens register. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.
HALL	Golv i stavparkett med ljusa väggar, möjlighet till avhängning samt god förvaringsmöjlighet i två klädkammare.
BADRUM	Klinkergolv med delvist kaklade väggar. Utrustning: WC, handfat inkaklat badkarl med dusch, spegelskåp samt handdukstork.
KÖK	Ljust brädgolv med ljusa väggar. Köksinredningen är ljus med stänkskydd i ljust kakel samt modern diskbänk i rostfritt stål med tunnare kanter. Plats för ett mindre matbord med stolar. Utrustning: Induktionshäll, varmluftsugn, integrerad köksfläkt, integrerad diskmaskin, integrerad full kyl samt full frys.
SOVRUM / KONTOR	Genomgående fiskpensparkett med ljusa väggar. Naturligt ljusinsläpp från fönster mot gården. Rummet har delats upp i två delar genom montering av vägg med dörr för att skapa möjlighet till hemmakontor/gästrum. Enligt säljarna är golvet komplett under den monterade väggen för att möjliggöra återställning för den som önskar ta ned väggen.
SOVRUM	Genomgående fiskbensparkett med ljusa väggar. Platsbyggd garderobs- och förvaringsvägg. Naturligt ljusinsläpp från fönster.
SÄLLSKAPSRUM	Genomgående fiskpensparkett med ljusa väggar. Förvaring i platsbyggd garderobsvägg med öppna hyllor. Generöst rum med gott om plats för både sällskapsyta samt större matplats. Naturligt ljusinsläpp från fönster på ena sidan rummet samt balkongdörr på andra. Balkongen ligger i västligt läge mot den lummiga gården och rymmer både bord och stolar.
ÖVRIGT	Säljarna vill upplysa om att bostaden genomgått flera renoveringar/förbättringar 2025-2026: • Samtliga golv har slipats, samtliga väggar samt snickerier har målats. • Köket har uppdaterats med nya köksluckor, bänkskiva, induktionshäll samt ugn. • Ytterligare förvaring har installerats i form av platsbyggda garderober och bokhyllor.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	När sinnlighet och en känsla för husets arkitektur går hand i hand händer något särskilt. Det är lätt att förälska sig i denna karaktärsfulla hörnlägenhet på Zollsgatan 9, där färg, genomtänkt design och en härlig rymd möts i perfekt harmoni. Det generösa vinkelrummet rymmer enkelt både en stor soffgrupp och ett rejält matbord, och härifrån når du även lägenhetens mysiga balkong. Hemmet har renoverats varsamt och smakfullt, med vackra originaldetaljer som bevarade brädgolv, fönsterbrädor i natursten

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

och klassiska gjutjärnselement. Utanför fönstren breder de höga trädkronorna ut sig och skapar ett naturligt, lummigt insynsskydd under större delen av året. Med kreativ fingertoppskänsla har det ursprungliga master bedroom förvandlats till två charmiga sovrum. Lägenhetens tredje sovrum bjuder på en rofylld vy mot en ståtlig grön tall, som skyddar mot insyn året om. Förvaringsmöjligheterna är dessutom optimala tack vare smarta, platsbyggda garderober i både sovrum och hall. Köket är modernt men varsamt utformat i tidstypisk funkisstil, komplett med platsbyggda detaljer och en klassisk bänkskiva i rostfritt stål. Nere på innergården välkomnas du av en maffig entré och praktfulla, höga hortensior som sträcker sig längs hela husets långsida. Detta är ett unikt hem i ett fantastiskt kvarter. Genom Slottsparkens grönskande promenadstråk och längs glittrande kanaler tar du dig in till stan på bara tio minuter. Åt andra hållet väntar det öppna havet med det anrika kallbadhuset, samt milslånga promenadstråk som sträcker sig från Limhamn till Västra Hamnen genom öppna strandfält. Varmt välkomna in!

Adress	Kilian Zollsgatan 9C, 217 56 MALMÖ
Lägenhetsnummer förening	018
Lägenhetsnummer adressregister	1102
Våning	2 av 4
Balkong/uteplats	Balkong finns. Trevlig balkong mot gård.

EKONOMI

Månadsavgift	4 730 kr. Inkl. värme och bostadsrättstillägg. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 229 kr/månad för Telia Triple Play (bredband 250/250,Kabel-TV samt IP-telefon).
Andel i förening	3,30645 %
Andel av årsavgift	3,30645 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	377 972 kr. Baserad på bostadsrättens andelstal samt uppgifter från föreningens senaste årsredovisning för räkenskapsår 2025
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Kilian 9 (org.nr 769608-0162)
Hemsida	https://kilian9.bostadsratterna.se/
Adress	Kilian Zollsgatan 9
Allmänt om föreningen	All information har i samband med annonseringens upprättande hämtats från senast tillgängliga årsredovisning, föreningens hemsida samt styrelsen. Då avvikelser kan

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

förekomma uppmanas tilltänkt köpare att själv verifiera beslutsgrundande uppgifter med styrelsen innan avtal ingås.

BRF Kilian 9 är en äkta bostadsrättsförening som omfattar 39 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Fastigheten uppfördes 1943 av byggmästare Algot Andersson efter ritningar av arkitekt Per Nilsson.
Föreningen köpte fastigheten 2003 (äger marken).

Föreningen planerar att genomföra en höjning om 3% 2027.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information:
https://kilian9.bostadsratterna.se/
Har du frågor till föreningen går det bra att kontakta dem via deras epost:
brfkilian9@gmail.com

Senaste årsredovisning, stadgar samt energideklaration finns via annonsen på www.bolaget.se

Adresser i föreningen

- Kilian Zollsgatan 9A, 217 56 MALMÖ
- Kilian Zollsgatan 9B, 217 56 MALMÖ
- Kilian Zollsgatan 9C, 217 56 MALMÖ

Fastighetsbeteckning

Beritsholm 9

Antal lägenheter

39 st

Gårdsplats

Föreningens gård är både lummig samt insynsskyddad. Här finns såväl cykelställ, pergola, utemöbler samt grill.

Parkering

Boendeparkering råder i området. Mer information finns på: www.malmo.se

Tv & bredband

Föreningen är ansluten till Triple-play via Telia:
• Fiberoptiskt bredband (250/250 Mbit/sek).
• Digital-TV
• IP-telefoni (exkl. samtalskostnad).

Gemensamma utrymmen

• Gemensamma tvättstuga belägen i källaren, utrustning: två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum samt en mangel.
• Ytterligare mindre tvättstuga finns, Utrustning: två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp.
• Cykelrum, skyddsrum samt snickarrum beläget i källaren.

Renoveringar

UTFÖRDA
2005: Renoverades tvättstugan
2006: Installerades säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
2007: Målades fasaden, samtliga fönster till lägenheterna byttes och balkongerna tvättades samt målades.
2007: Genomfördes en kontroll av avloppsstammar med godkänt resultat.
2011: Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar. Samma år målades trapphuset om och fönster samt balkongdörrar i trapphuset byttes.
2012: Byttes elstammar i fastigheten, nya elcentraler installerades i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.
2012: Byttes även tvättmaskin, torktumlare och kallmangel i tvättstugan.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

2013: Förbättrade föreningen avfallshanteringen och drog in fiber från Telia. Det byggdes även ett kretsloppsrum, trädgårdsmiljön på gaveln av huset fräschades upp och plattläggning gjordes på baksidan för utemöbler samt grillar.
2014: byttes värmeanläggningen och samtliga vattenstammar ut. Individuella vattenmätare installerades i samtliga lägenheter.
2015: Relinades samtliga avloppsstammar och dagvattenrören spolades samt reparerades.
2015: Installerades handdukstork i vissa badrum och ny tappvattenservis sattes in.
2018: Ny torktumlare och tvättmaskin
2020: Installerades nytt torkskåp samt ny tvättmaskin i tvättstugorna.
2021: Genomfördes renoveringar av tvättstugorna.
2022: Låssmed kontrollerade lås till lägenhetsdörrar på samtliga lägenheter.
2024: Framsidan dränerades samt gjordes om med nya plattor, planteringsarbete och nya cykelparkeringar.
2025: Baksidan dränerades samt fräschades trädgården upp.

PLANERADE
Föreningen följer en underhållsplan som finns på föreningens hemsida. Inga större renoveringar är planerade i dagsläget.

Försäkring Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Överlåtelseavgift 1 433 kr, betalas av köparen

Pantsättningsavgift 573 kr

Äkta/oäkta förening Äkta

Andrahands-uthyrningspolicy Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke, blankett finns på föreningens hemsida under fliken blanketter. Mer info finns i stadgarna och föreningens trivselregler.

Äger föreningen marken? Föreningen köpte fastigheten 2003 (äger marken).

BYGGNAD

Byggnadstyp Flerfamiljshus

Byggår 1945

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Självdrag

Hiss Hiss saknas.

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Nuvarande innehavare disponerar över ett källarförråd samt ett vindsförråd.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2019-09-11

Energiprestanda primärenergital 112 kWh per m² och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 4 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp	300
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Underhåll	
Övrigt			
		Summa månadskostnad	**300**

Kommentar Vattenförbrukningen mäts och debiteras individuellt. Debiteringen sker kvartalsvis i efterhand och kommer på avgiftsavin.

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området Ribersborg ligger innanför Ribersborgsstranden mellan Limhamnsvägen, Mariedalsvägen, Regementsgatan och Ribersborgsvägen. Området ligger vackert och har de senaste åren utvecklats till en liten stad i staden. Längs med Regementsgatan ligger mysiga kvarterskrogar och butiker, blomsterhandlare och livsmedelsbutiker. Byggnaderna har varierande ålder och således charmigt skiftande karaktär. Fastigheterna närmst havet härstammar från 1930 till 1950-talet. Ribersborgsstranden är Malmös mest populära strand och här ligger kallbadhuset eller ”Kallis”. På Ribersborg finns förutom trivsamma kvarter även härliga grönområden längs med havet. Vägen in mot centrum passerar underbara Slottsparken – en öppen ekologisk trädgård mitt i staden. I Slottsparken finns förutom vackra planteringar också ett av Malmös mest populära caféer, Slottsträdgårdens kafé.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Alexander Szüts
Reg fastighetsmäklare
0735-70 90 20

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.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Vardagsrum 21





Vardagsrum 14

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Vardagsrum 22





fasad-hemnetbild AS

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt


Vardagsrum 13


Vardagsrum 23



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Balkong 09





Balkong 04

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt


Vardagsrum 15


Sovrum 17



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Sovrum 02



Sovrum 03

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt


Sovrum 14




Vardagsrum 08

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Kitchen 08



Kitchen 09

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Kitchen 17




Kitchen 16



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Kitchen 18





Hall 01

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

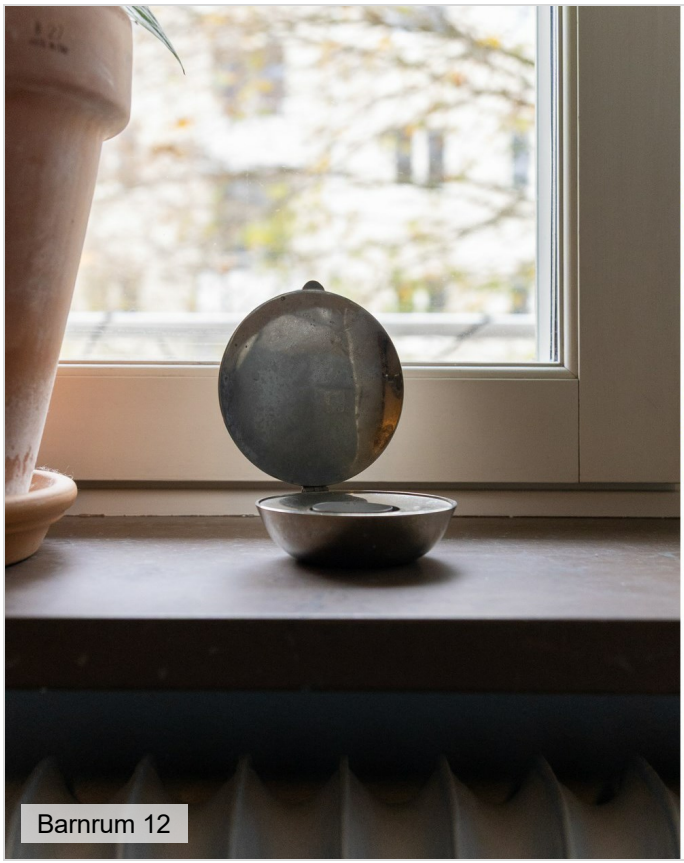
Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Barnrum 03





Barnrum 12

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Barnrum 13





Barnrum 04

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

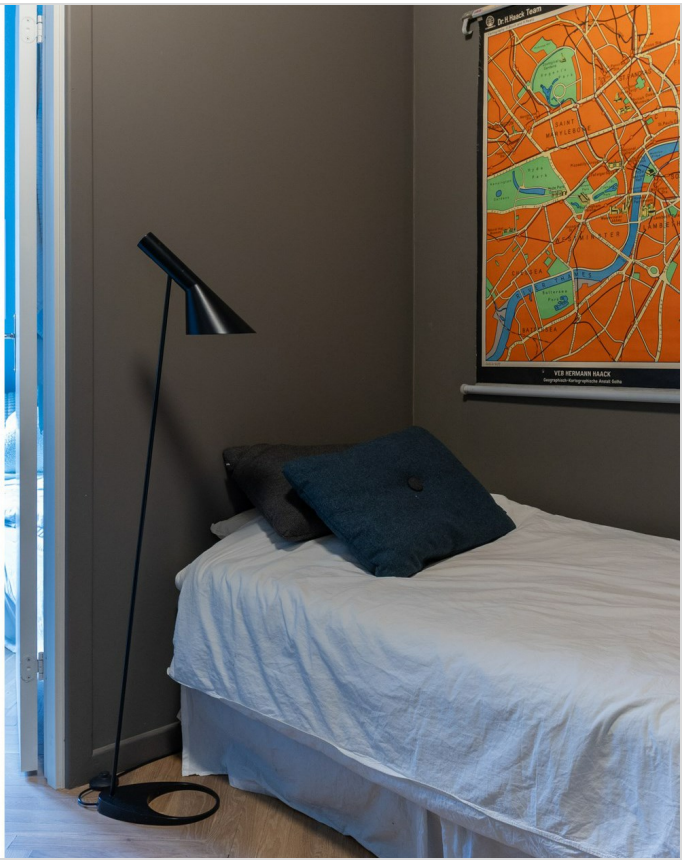
Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Barnrum 15




Badrum 09



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Badrum 07



Hall 04

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Ute 15





Ute 07

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Ute 17





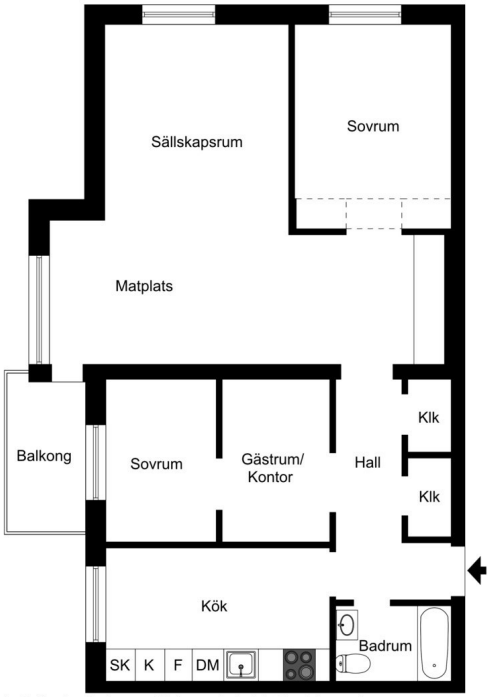
Ute 14

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt



Avvikelser kan förekomma. Ritningens skalenlighet kan inte garanteras.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Bolaget Fastighetsförmedling AB
Södra Tullgatan 1
211 40 Malmö

Telefon: 040-101100
Info@bo-laget.se
bo-laget.se

Org.nr: 556436-7539
Säte: Malmö
Godkänd för F-skatt