

## Objektsbeskrivning

### Varvsstaden - Solhöjdsgatan 19



*På Solhöjdsgatan möts två världar, de nybyggda påkostade husen alldeles vid den glittrande kanalen har de stora industrilokalerna och kranarna från gamla Kockum som närmaste grannar. Det är en kaxig plats. På tredje våningen i eftertraktat hörnläge väntar mycket ljus, fin planlösning och två balkonger. Industriella influenser präglar de 68 kvadraten som med en mindre ombyggnad blivit en trea. Stadsdelen växer ständigt och blir länken mellan Malmö City och Västra Hamnen. Spännande miljöer med de gamla högresta byggnaderna som bevaras och får nytt liv tillsammans med de nya, moderna. Broar, parker samt kajpromenad är nya inslag i kvarteren. Fina promenadstråk genom Slottsträdgården tar dig inåt City. Välkomna till ett kvalitativt boende med fria vidder utanför.*

<b>Pris</b>	3 795 000 kr
<b>Månadsavgift</b>	5 012 kr
<b>Objekttyp</b>	Lägenhet
<b>Antal rum</b>	2,5
<b>Boarea</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Visning</b>	Söndag 16/3 kl. 13:00-13:20 • Förhandsvisning. Boka in dig via mäklarens hemsida.

Välkommen.

## INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	2,5
<b>Boarea</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	föreningens information
<b>Hall</b>	Parkettgolv 1-stav. Ljusa väggar.
<b>Sovrum</b>	Parkettgolv 1-stav. Ljusa väggar. Walk-in-closet.
<b>Vardagsrum</b>	Parkettgolv 1-stav. Ljusa väggar. Öppen planlösning mot köket. Utgång till balkong.
<b>Kök</b>	Parkettgolv 1-stav. Ljusa väggar. Exklusiva materialval. Utrustat med vinkyl (Electrolux), integrerad kyl och frys, spishäll, ugn och micro (Siemens).
<b>Halva</b>	Parkettgolv 1-stav. Ljusa väggar. Utgång till en av bostadens två balkonger.
<b>Badrum</b>	Ljus klinker. Kakel i ljus ton. Utrustad med Tvättmaskin, torktumlare, kommod, överskåp, WC samt duschkörna.
<b>Övrigt</b>	Registrerad som 2 rok enligt föreningens lägenhetsregister. Till bostaden hör ett källarförråd. Garderobsinredning från ELFA ingår ej, hatthylla ingår ej.

## ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

<b>Beskrivning</b>	<p>På Solhöjdsgratan möts två världar, de nybyggda påkostade husen alldeles vid den glittrande kanalen har de stora industrilokalerna och kranarna från gamla Kockum som närmaste grannar. Det är en kaxig plats. På tredje våningen i eftertraktat hörnläge väntar mycket ljus, fin planlösning och två balkonger. Industriella influenser präglar de 68 kvadraten som med en mindre ombyggnad blivit en trea. Integrerat i sällskapsytan finns ett exklusivt kök från Marbodal i sobra färger, sandfärgad bänkskiva i kvartskomposit tillsammans med klassiska beslag i svart har valts med omsorg. Under dagen vandrar solen över huset, från morgon och förmiddagssol på balkongen vid köket till kvällssol på den generösa balkongen vid sovrumsdelen. Våningens två sovrum ligger inåt den smala gränden, det ena med utgång till balkongen och det andra med stor klädkammare. Stadsdelen växer ständigt och blir länken mellan Malmö City och Västra Hamnen. Spännande miljöer med de gamla högresta byggnaderna som bevaras och får nytt liv tillsammans med de nya, moderna. Broar, parker samt kajpromenad är nya inslag i kvarteren. Fina promenadstråk genom Slottsträdgården tar dig inåt City. Välkomna till ett kvalitativt boende med fria vidder utanför.</p>
<b>Adress</b>	Solhöjdsgratan 19, 21109 MALMÖ
<b>Lägenhetsnummer förening</b>	B31204
<b>Våning</b>	3 av 11

MM01400

Sida 2 av 20

**Balkong/uteplats** Balkong finns.

## EKONOMI

**Månadsavgift** 5 012 kr. Inklusivt värme och vatten. Obligatoriskt tillägg på 169 kr/mån för bredband.

**Andel i förening** 1,49639 %

**Andel av årsavgift** 1,78517 %

**Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning** 966 361 kr

**Pantsättning** Bostadsrätten är pantsatt.

## FÖRENING

**Namn** Brf Varvskajen (org.nr 769636-4335)

**Adress** Solhöjdsgratan 25, 21109 MALMÖ

**Antal lägenheter** 56 st

**Antal lokaler** 1 st

**Gårdsplats** Gemensamma utrymme såsom planteringar, pergola, sittmöbler, grill, cykelparkeringen och cykelstation finns. Det går även som medlem i föreningen att använda en gemensam takterass på plan 16 i grannföreningen Brf Varvskajen 2.

**Parkering** Parkering via med P-Malmö.  
Ange medlemskap i Varvskajen och få en potentiell förtur. Priset för parkering är 1120 kr/mån.

**Tv & bredband** Telia Triple Play ansluts kollektivt och debiteras varje månad med 169 kr/lägenhet.

**Gemensamma utrymnen** Tvättmöjligheter finns i samtliga lägenheter. Barnvagnsrum finns i källaren.

**Renoveringar** Inga planerade renoveringar, endast obligatoriska besiktningar. Det är en ny förening sedan 2022.

**Ekonomi** Senaste avgiftshöjningar:  
2024-01-01 höjdes avgiften med 9% för att möta den eventuella räntehöjningen.  
En potentiell avgiftshöjning kommer att ske 2026 för att möjliggöra ökat sparande i föreningen.

**Överlåtelseavgift** 1 470 kr, betalas av köparen

**Pantsättningsavgift** 588 kr

**Äkta/oäkta förening** Äkta

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

**Tillåter föreningen delat ägande?** Ja.

**Äger föreningen marken?** ja

## BYGGNAD

**Byggnadstyp** Flerfamiljshus

**Byggår** 2022

**Fönster** 3-glas

**Uppvärmning** Fjärrvärme

**Ventilation** FTX

**Hiss** Hiss finns.

**Tv & bredband** Telia Triple Play ansluts kollektivt och debiteras varje månad med 169 kr/lägenhet.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Utförd 2022-04-25

**Energiklass** Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.

**Energiprestanda primärenergital** 54 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 månadskostnad</b>
			<b>400</b>

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 3 795 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	569 250	759 000	948 750
Lånebelopp	3 225 750	3 036 000	2 846 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 586	6 199	5 811
Driftskostnad	400	400	400
Månadsavgift till förening	5 012	5 012	5 012
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>11 998</b>	<b>11 611</b>	<b>11 223</b>

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

## 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 14 mars 2025

.....  
Signatur med initialer

Köpare

Malmö den 14 mars 2025

.....  
Signatur med initialer

## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Mikael Michel

*Reg. Fastighetsmäklare*

0738-996699

Mikael@bo-laget.se





Mikael Michel  
Reg. fastighetsmäklare  
0738 99 66 99

fasad-hemnetbildMM  
bolaget.se



MM01400

Sida 8 av 20







MM01400

Sida 10 av 20



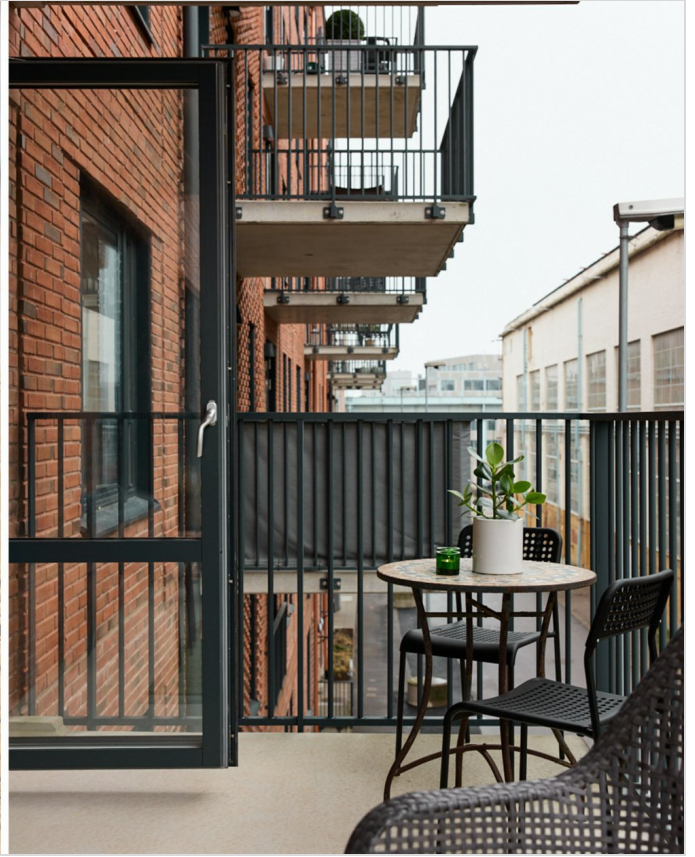
MM01400

Sida 11 av 20



MM01400

Sida 12 av 20





MM01400

Sida 14 av 20



MM01400

Sida 15 av 20







