

# Mitt emellan stad och hav



BJURFORS

CITADELLSKAJEN

VÄSTRA ÄLVGATAN 12

CITADELLSKAJEN

MALMÖ

## Västra Älvgatan 12

Mittemellan stad och hav på ett av Malmös bästa lägen finns nu denna fina etta på markplan med uteplats!

UTGÅNGSPRIS	2 495 000 kr
AVGIFT	3 834 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	40 kvm
VÅNINGSPLAN	1
HISS	Hiss finns

\*I avgiften ingår värme. Det tillkommer kostnader för hushållsel och vatten, löpande enligt förbrukning. Föreningen har gruppavtal och förbrukningen mäts och debiteras individuellt. Det tillkommer även kostnad för bredband, TV och IP-telefoni om 195 kr/mån.



### ANSVARIG MÄKLARE

Anders högsta prioritet är att bygga en långvarig kundrelation och att överträffa säljares och köpares förväntningar är alltid ölandssonens målsättning. Att köpet ska kännas tryggt är en självklarhet för Anders och han anser att receptet på det är hårt arbete, ömsesidigt förtroende och noggrannhet genom hela försäljningsprocessen. Anders säljer bostäder i Malmöregionen där han använder sig av sin målmedvetenhet och driv för en lyckad affär.

### ANDERS NILSSON

Fastighetsmäklare / Partner  
0739-20 66 57  
anders.nilsson@bjurfors.se





# Välkommen

I ett av Malmös mest efterfrågade kvarter har vi nöjet att erbjuda en yteffektiv enrummare med härlig uteplats. Här är det bara att flytta rakt in! Optimal planlösning och hela lägenheten är fint planerad med kök och vardagsrum i öppen planlösning, utgång till uteplatsen från sällskapsytorna, bra förvaring och stort badrum med tvättmöjligheter. Fint parkettgolv möter ljusa väggar och luckorna på köket kontrasterar fint mot den i övrigt ljusa inredningen. Perfektion med idealisk planlösning!

Här bor du på Malmös bästa läge mellan Ribersborg, city och Malmö Live med saluhallen runt hörnet. Kvarteret Citadells kajen är placerat centralt i hjärtat av det historiska Malmö, intill den yttre vallgraven med utsikt över Malmöhus Slott och Kungsparken. Med stadsboulevarderna Neptunigatan som avgränsning i norr och Citadells kajens vistelseytor och strandpromenad i söder ligger kvarteret i ett av stadens mest efterfrågade område. Här är det alltid nära till salta bad trots att du bor mitt i city.

Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Välkommen till Västra Älvgatan 12!

Alldeles intill den glittrande kanalen och Malmö museum står snart den nya gågatan klar. Här samsas flertalet sittplatser i solen med vackra träd och blommor. Gågatan kommer att få ett härligt folkliv med caféer och butiker och knyter samman Ribersborg med city. Detta har blivit ett av Malmö's mest efterfrågade område.

















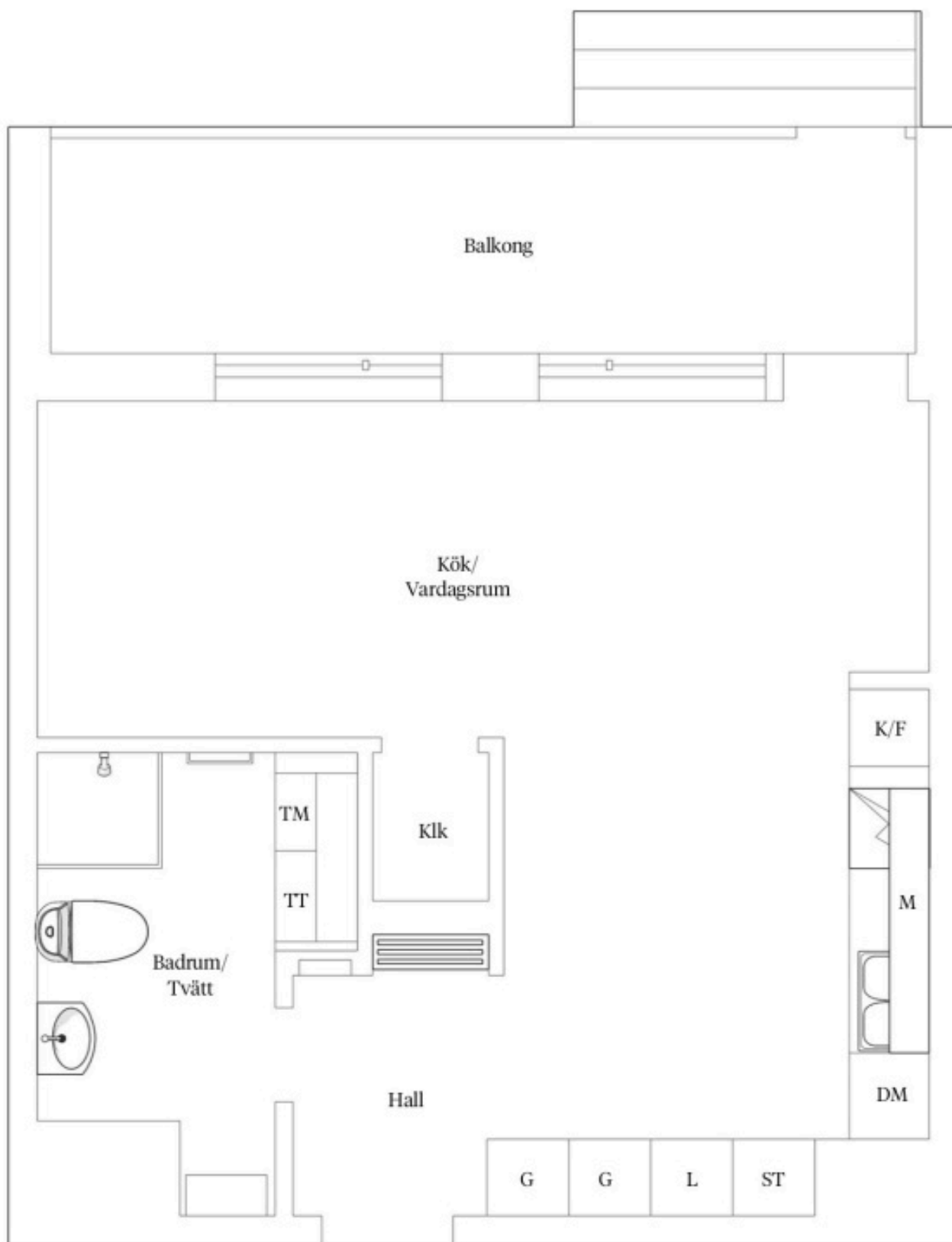












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Västra Älvgatan 12, MALMÖ  
Utgångspris: 2 495 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 0613 MALMÖ KOMMUN.**

Skattesats 32.69%

## **ADRESS**

Västra Älvgatan 12, 211 18 MALMÖ

## **VÅNING**

1 av 4.

Hiss finns.

## **ANTAL RUM**

1 rum och kök.

## **BOAREA**

40 kvm.

Areakälla: Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## **EKONOMI**

Avgift 3 834 kr/månad.

I avgiften ingår värme.

Det tillkommer kostnader för hushållsel

och vatten, tillkommer löpande enligt förbrukning. Föreningen har gruppavtal för dessa poster, och förbrukningen mäts och debiteras individuellt. Det tillkommer även kostnad för bredband, TV och IP-telefoni om 195 kr/mån.

Andel i föreningen: 0.92015%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: Saknas

Energiklass: Ej utförd

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

629 898 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

Innergård med gemensamma sittplatser, gräsytor, planteringar och träd. Cykelplatser finns på innergården, framför huset, samt i källaren

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Riksbyggen Brf Kanalpromenaden, org.nr. 769638-9332

Brf Kanalpromenaden på Citadellskajen består av två hus. Ett större med kanalutsikt och ett gårdshus på den mysiga innergården. Totalt finns 69 lägenheter, varav 11 ligger i gårdshuset. Lägenheterna är i storlekarna ca 40 - 130 kvm om ett till sex rum och kök. Skanska är entreprenör och Tengbom Arkitekter har ritat husen.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 69

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande, den som skall bo i bostaden måste dock vara delägare.





#### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Det ingår bostadstillägg för medlemmar.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen förvaltas av Riksbyggen.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Nyproduktion 2024

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Ja, marken är friköpt.

#### **BILPLATS**

Under hela kvarteret kommer ett underjordiskt garage att byggas. Garaget kommer att ingå i en samfällighetsförening som förvaltas av de tre brf:er som ska byggas, samt av den blivande kontorsfastigheten. P-plats finns inte till alla utan är fördelade på vissa lägenheter. Föreningens medlemmar kommer att anslutas till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till

bilpoolen varar fr.o.m. första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10-årsperioden. Därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt. Bilpoolsbilarna avses placeras i garage under kvarteret.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Varje lägenhet har sitt eget förråd i källaren.

En mindre lokal i gårdshusets markplan, lämplig för t.ex. styrelsemöten.

#### **TV OCH INTERNET**

Föreningen har gruppavtal med Tele2 som innefattar Bredband 100 MB, ett basutbud av TV-kanaler och anslutning till IP-telefoni

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

6 el-lådcyklar och 4 vanliga el-cyklar kommer att finnas tillgängliga i kvarteret via en gemensam cykelpool. Bokning sker genom samma system som används till bilpoolen.

Medlemsavgift till cykelpoolen bekostas av Riksbyggen under den första 10-årsperioden.

Solceller finns monterade på tak - beräknad elproduktion 4527 Kwh per år

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Sven-Henrik Norman

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.



# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

**BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.** De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklariinspektionens riktlinjer för budgivning.



## SEB

seb.se/bjurfors

### VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

### PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

### FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

### ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.** Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.** Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

**SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.** För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten.

Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

**AVTALSFRIHET.** Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**  
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**  
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.** Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)





Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[malmo@bjurfors.se](mailto:malmo@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)