

# Trevlig bostad som måste ses och upplevas

  
BJURFORS

DOCKAN

ISBERGS GATA 4

DOCKAN

MALMÖ

## Isbergs Gata 4

Njut av mysigt boende med balkonger och öppen planlösning.  
Trevlig bostad som måste ses och upplevas!

UTGÅNGSPRIS	3 795 000 kr
AVGIFT	4 715 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	80 kvm
BYGGÅR	2011
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*I månadsavgiften ingår kallvatten, värme och bostadsrättstillägg. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för kabel-TV om 180 kr/mån samt en administrativ avgift på 37kr/mån. Kostnader för varmvatten tillkommer kvartalsvis.



### ANSVARIG MÄKLARE

Anders högsta prioritet är att bygga en långvarig kundrelation och att överträffa säljares och köparens 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

---

På härliga Dockan finner vi denna ljusa och välplanerade trerumslägenhet. Lägenheten är belägen på andra våningen i huset med hiss från markplan. Bostaden erbjuder ljuvlig balkong mot den lugna innergården. Den ljusa känslan förstärks av stora fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp.

Kök och vardagsrum länkas samman i en öppen planlösning. Köket erbjuder en smakfull inredning. Här finns goda förvaringsmöjligheter. Sällskapsdelen erbjuder plats för såväl soffgrupp som matplats. Härifrån nås den stora gårdsvända balkongen. I lägenheten finns även två rymliga sovrum som båda rymmer plats för dubbelsäng och förvaring. Bostaden pryds genomgående av vacker parkett och väggarna är ljusa och släta. Utöver detta erbjuder bostaden ett rymligt badrum.

Här bor du i en solid förening på havsnära läge alldeles intill Dockans trevliga utbud av restauranger, butiker och caféer. Lägenhetens attraktiva läge erbjuder närhet till city och centralstationen. Kommunikationer finns på bekvämt promenadavstånd.

Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





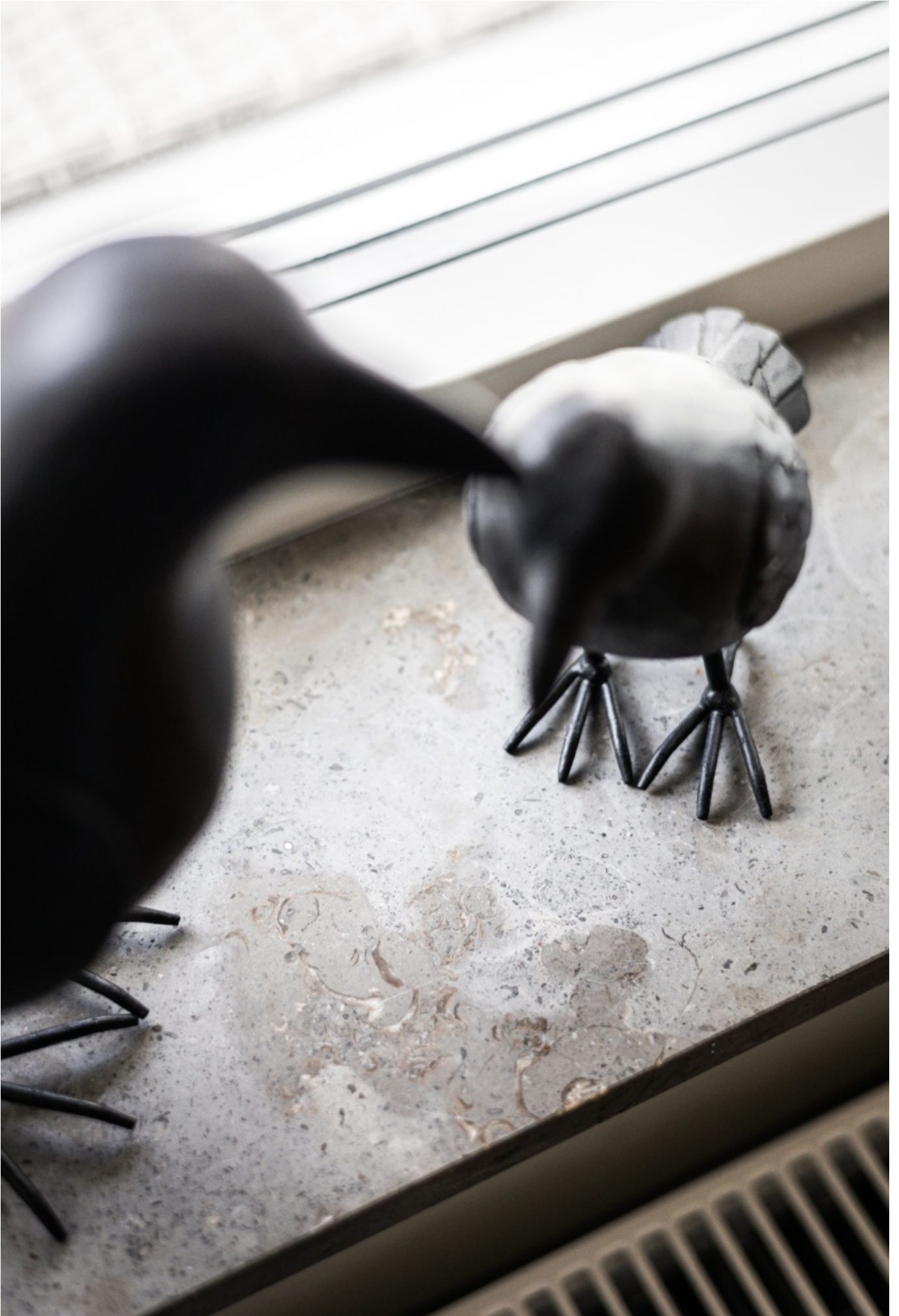
Välkommen till Isbergs gata 4!



















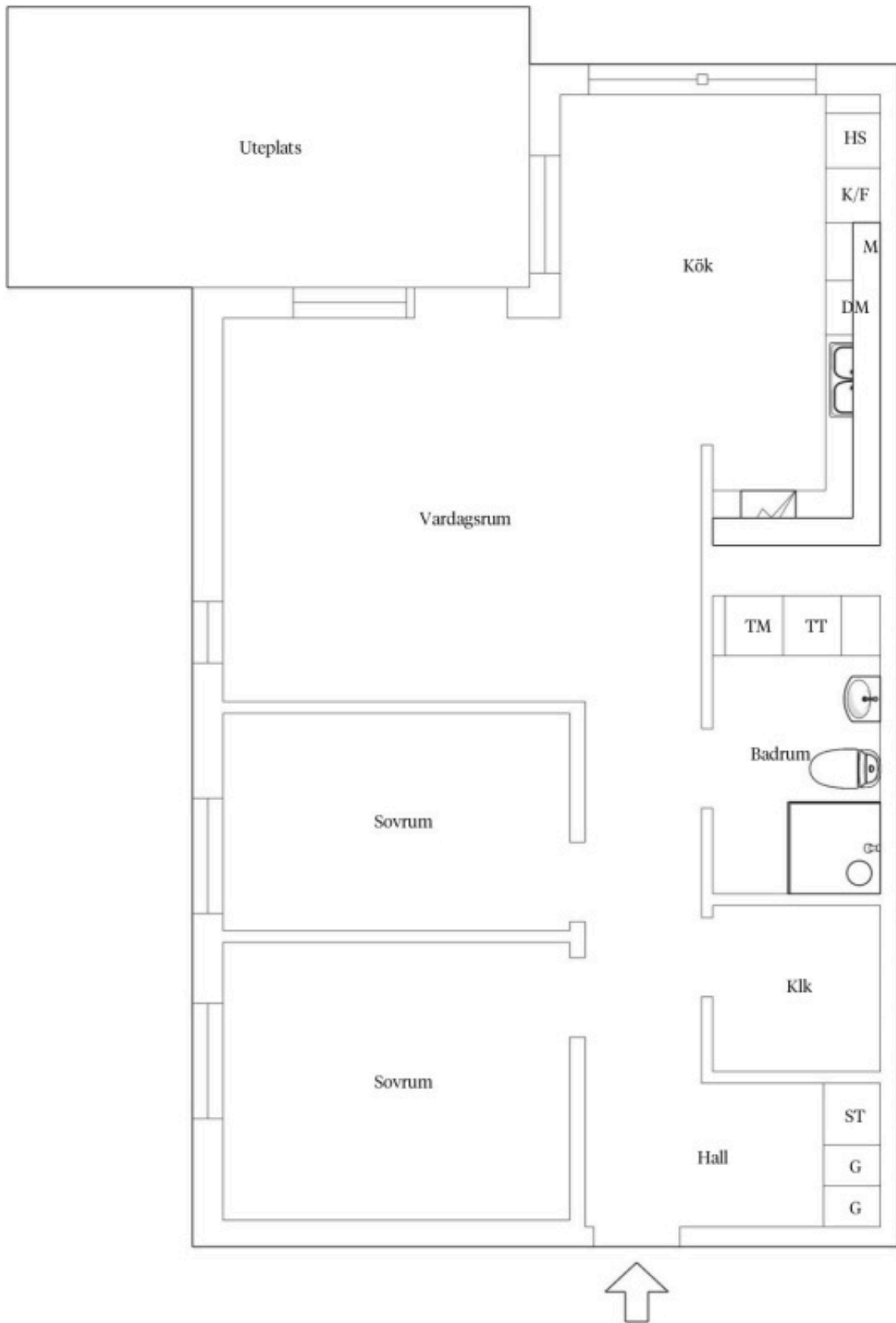












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Isbergs Gata 4, Malmö  
Utgångspris: 3 795 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 213-41101

### MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.69%

## ADRESS

Isbergs Gata 4, 211 19 Malmö

## VÅNING

2 av 8.

Hiss finns.

## ANTAL RUM

3 rum och kök.

## BOAREA

80 kvm.

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 4 715 kr/månad.

I månadsavgiften ingår kallvatten, värme och bostadsrättstillägg. Det tillkommer en obligatorisk kostnad för kabel-TV om 180 kr/mån samt en administrativ avgift på 37kr/mån. Kostnader för varmvatten

tillkommer kvartalsvis.

Andel av årsavgift: 1.1174%

Andel i föreningen: 1.1174%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 89 kWh/kvm och år.

Energiklass: D

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

### NETTOSKULDSÄTTNING

709 365 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.

## BALKONG

Balkong finns.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Skrovets, org.nr. 769621-0835

Brf Skrovets omfattar 107 lägenheter som byggdes 2011. Byggnaderna har 7 våningar plus vind.

## Gemensamma avtal

Föreningen har infört gemensam el vilket bidrar till en lägre boendekostnad.

Vid överlåtelse debiteras köparen 313 kr för registrering hos Minol - kostnaden

avser varmvattenavläsning som endast sker vid överlåtelse. Kostnaden för

varmvatten debiteras kvartalsvis. Var

tredje månad betalar Brf Skrovets

medlemmar för sitt förbrukade varmvatten via föreningens avgiftsavier.

Företaget Minol mäter varje lägenhets

förbrukning och meddelar förvaltaren

Bredablick, som debiterar medlemmarna.

Brf Skrovets medlemmar kan själva följa sin varmvattenförbrukning månadsvis via

Minols webbtjänst MinoWeb -

[www.minoweb.se](http://www.minoweb.se)

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 107

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter

inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Delat ägande

accepteras i det fall den boende i

fastigheten äger minst 10% av bostaden. Annan fördelning kan godkännas av föreningen, men beslut tas från fall till fall.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Föreningen är försäkrad via Trygg Hansa. I den försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Bredablick. Avgiften höjdes med 10% 2023-01-01.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Då huset är nyare föreligger inga planerade renoveringar utöver sedvanligt underhåll som t ex spolning av lägenheternas avlopp.

2020 infördes gemensam el och förbrukning liksom administrativa kostnader debiteras kvartalsvis.  
2021 byttes mätare för varmvatten.  
2022 tecknades avtal med Täta Tak för installation av solceller. Montage kommer starta i mars 2023 och beräknas vara klart senast 30 juni 2023.  
2023 statuskontroll på ett urval av balkonger i fastigheten

Kommande underhåll/renoveringar:

#### **BYGGNAD**

Byggår: 2011

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Brf Skrovet har 77 platser till förfogande för de boende i parkeringsgaraget P-hus Dockan på plan 3-9. Platserna kan hyras för 580 kr/månad (uppläggningsavgift 200 kr för första gången). Vid intresse av att hyra en plats kontakta föreningens ekonomiska förvaltare Bredablick på kontakt@bblick.se.

Det finns parkeringsplatser mellan Skrovet och Telia som är avgiftsbelagda, det går inte att hyra dessa platser. Brf Skrovet har 77 platser till förfogande för de boende i parkeringsgaraget P-hus Dockan på plan 3-9. Platserna kan hyras för 580 kr/månad (uppläggningsavgift 200 kr för första gången) och det finns i dagsläget lediga platser. Vid intresse av att hyra en plats kontakta föreningens ekonomiska förvaltare Bredablick på kontakt@bblick.se.

Det finns parkeringsplatser mellan Skrovet och Telia som är avgiftsbelagda, det går inte att hyra dessa platser.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Till varje lägenhet tillhandahålls ett vindsförråd.

I varje trapphus finns det ett rum för förvaring av barnvagnar, rullatorer och rullstolar. Dessa får inte placeras i trapphusen då det är en utrymningsväg. Det är inte tillåtet att förvara annat som tex cyklar i dessa rum. Istället finns det ett stort cykelförråd mellan hus 3 och 4.

Föreningen har en gästlägenhet på Isbergs gata 10A som kan hyras för 250 kr/dygn. I rummet finns två enkelsängar, en hopfällbar extrasäng, matbord och stolar. För bokning eller mer information besök föreningens hemsida.

Föreningen har en takterrass som är öppen för alla boende att utnyttja. Passage sker via vindsförråden från trapphuset i Isbergs gata 10 A eller 8 A (hus 2 och 3). Under sommarhalvåret finns sittmöblemang och bord på terrassen.

#### **TV OCH INTERNET**

Varje lägenhet i Skrovet bör ha en digitalbox. Dessa skall överlätas i samband med att ny medlem tar över lägenhet. Om dessa saknas behöver ny digitalbox beställas av styrelsen och kostnaden kommer att debiteras medlem.

Digital TV-utbudet består av Telias kanalpaket Lagom samt DR1 och DR2. För detta tillkommer en obligatorisk kostnad på månadsavgiften om 220 kr/mån. Internet tillhandahålls av Telia. I grundpaketet ingår en uppkoppling på 100 MBit. Kontakta Telia för andra hastigheter på uppkopplingen.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

Information som berör föreningen/fastigheten är inhämtad via årsredovisningar, hemsida och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare. Besök gärna föreningens hemsida: [www.brf-skrovet.se](http://www.brf-skrovet.se).

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://www.brfskrovet.se/>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Max Masod Rad

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 Fastighetsmäklarinspektionens 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  
Inspecta: 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://facebook.com/bjurforsmaklare)



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