

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



CENTRUM

Carlsgatan 35

På våning 14 väntar en stilfull trea med panoramautsikt över kanalen och Malmös stadssiluett. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en social atmosfär, medan den rymliga balkongen i söderläge bjuder på sol från förmiddag till kväll. Ett exklusivt boende där modern arkitektur möter stadens bästa läge – mitt i Malmö, precis intill vattnet.

3 RUM, VARAV 2 SOVRUM • 72 KVM BOAREA •
PRIS: KONTAKTA MÄKLARE

Citylägenhet med söderbalkong & panoramautsikt

Högt ovan stadens puls, på våning 14 i framväxande Nyhamnen, väntar denna stilrena och exklusiva bostad med spektakulär utsikt över Malmö city. Med sitt attraktiva hörnläge, stora fönsterpartier och ljusinsläpp från två väderstreck skapas en luftig och harmonisk atmosfär där stadens silhuett ständigt blir en del av interiören. Från balkongen i rakt söderläge njuter ni av sol större delen av dagen och en fri vy som sträcker sig över takåsar och stadsliv.

Bostaden präglas av genomgående hög standard med noggrant utvalda materialval och en modern, elegant känsla. Det öppna köket från Vedum samspelar naturligt med vardagsrummet och skapar generösa sociala ytor för både vardag och umgänge. Interiören går i harmoniska toner med stilrena detaljer och smart förvaring i platsbyggda skjutdörrsgarderober. Det helkaklade badrummet erbjuder egen tvättavdelning som förenklar vardagen ytterligare.

Här bor ni i ett Svanenmärkt och hållbart boende där arkitektur, komfort och funktion möts i perfekt balans. Föreningen erbjuder dessutom flera uppskattade bekvämligheter såsom gemensam takterrass, övernattningslägenhet samt bil- och cykelpool.

Panoramautsikt över kanalen och Malmös
stadssiluet















Exklusiv trea på våning 14 med panoramautsikt!

CARLSGATAN 35





Köksinredning från Vedum. Samtliga
vitvaror är från Electrolux år 2024





Från vardagsrummet når man
balkongen i söderläge





Badrum/ Tvätt

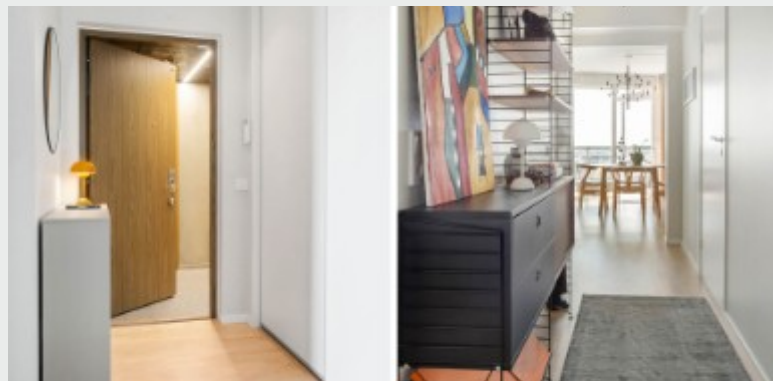
Badrummet har beige klinker och vitt kakel, med takdusch och vikbara duschväggar. Vägghängd wc, handfat med kommod, spegel och handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare (Electrolux 2024) under laminatbänk. Dimbara spotlights i taket.





Sovrummen

Interiören går i harmoniska toner med stilrena detaljer och smart förvaring i platsbyggda skjutdörrsgarderob. Sovrummen har vitlaserad ekparkett och ljusbeige väggar. Förvaring i en skjutdörrsgarderob med Elfa-system samt en fristående garderob.











GRAND
FITNESS

A photograph of a modern gym interior with various exercise machines and a green semi-transparent overlay. The gym has a dark ceiling with recessed lights and orange accent lighting. Large windows on the left side offer a view of the city. The text is centered on the green overlay.

Ett citynära hem vid
vattnet och lyxiga
faciliteter.

CARLSGATAN 35





Carlsgatan 35

ADRESS:

Carlsgatan 35

211 20 Malmö

STORLEK:

Boarea 72 kvm

ANTAL RUM:

3 rum, varav 2 sovrum

UPPLÅTELSEFORM:

Bostadsrätt

MÅNADSAVGIFT:

5 375 kr/mån

I avgiften ingår värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 175 kr/månad tillkommer för TV, bredband och telefoni.

Föreningen har individuell mätning av varmvatten och hushållsel som debiteras utefter faktisk förbrukning.

DRIFTSKOSTNADER:

ca 10 200 kr/år (el: 6 000 kr/år, va: 1 800 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år)

Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.

LÄGENHETSNR FÖRENING:

C2304

LÄGENHETSNR SKV:

2304

ANDELSTAL:

Andel i förening 0,68813 %, andel av årsavgift 0,58094 %

BOSTADENS INDIREKTA

1 197 920 kr

NETTOSKULDSÄTTNING:

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som

Fastighetsinformation

VÅNINGSPLAN:

14 av 18

HISS:

Ja

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

FÖRENING:

BRF Cityterrassen i Malmö

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER MARKEN:

Ja

ANTAL BOSTADSRÄTTER:

174

ANTAL LOKALER:

3

JURIDISK PERSON TILLÅTEN:

Ej angiven

PARKERING:

Föreningen tillhandahåller 51 garageplatser (varav 11 med laddstolpe). Garageplats kan hyras för 1575 kr/mån och garageplats med laddplats kan hyras för 1750 kr/mån.

Utöver detta kommer det finnas 13 markparkeringsplatser (varav 4 avser bilpool). De är under terrass eller på sidogata och kan hyras för 1 375 kr/mån.

Föreningen kommer även att erbjuda cykelpool. Simpleko sköter parkeringsköen.









Fastighetsinformation

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för TV, bredband (100/100 Mbit/s) och IP-telefoni med Tele2 till en obligatorisk kostnad som tillkommer utöver månadsavgiften. Respektive lägenhetsinnehavare kan sedan komplettera mer med Tele2 till egen bekostnad.

GEMENSAMMA UTRYMMEN:

Styrelse- och övernattningsrum

Separat förråd till varje lägenhet

Barnvagn- och rullstolsförråd i källaren till hus A och C

Gemensam takterrass ovanpå hus B

Gemensam innergård mot bangårdsterrassen

Cykelparkering finns på innergården samt flertalet platser inomhus

ÖVERLÅTELSEAVGIFT:

1 480 kr (betalas av köparen)

PANTSÄTTNINGSAVGIFT:

592 kr

BYGGÅR:

2024

UPPVÄRMNING:

Fjärrvärme

VENTILATION:

FTX (mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning)

RENOVERINGAR:

Huset är nybyggt och därför planerar inte föreningen några renoveringar på flera år.

Lägenheterna är i god kvalitet och slutbesiktigade av kommunen.



Vän avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

RESIDENCE
CHRISTEN
interiör och arkitektur

Planritning

Med reservation för avvikelser

CARLSGATAN 35





OMRÅDE

Centrum

Malmö är en stad i ständig utveckling där historisk arkitektur möter modern design och samtida konst. Längs kanalerna samsas charmiga kvarter med prisbelönt nybyggnation, innovativa restauranger och levande kultur. Med närheten till Köpenhamn har stadens internationella prägel vuxit sig allt starkare – en kosmopolitisk atmosfär där skandinavisk elegans, kreativitet och livskvalitet står i fokus.



Vill du veta mer
om bostaden?

Nicole Svensson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-832 62 86

nicole.svensson@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Residence Christie's Real Estate genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag).

Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan

skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden 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 bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen 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

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. 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. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. 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 BOSTADEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden 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 bostaden. Även om bostaden 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.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

HEMNET AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. In the foreground, there is a paved area with some potted plants. The pool is surrounded by a low concrete wall. Beyond the pool, there is a grassy area and a view of a lake and mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

