



Exklusiva bostadsrätter vid havet

insig



Om Sjöstjärnan

Välkommen till ett drömboende vid havet, där lyx möter funktionalitet och boendekvalitet möter livskvalitet. På bästa strandläge i ett av stadens mest eftertraktade områden, erbjuder vi moderna lägenheter med högkvalitativ interiör och enastående utsikt. I Brf Sjöstjärnan förädlar och kompletterar vi en historisk byggnad och skapar representativa bostäder för en exklusiv livsstil och en bekväm vardag i en oslagbar miljö.

På eftertraktad adress där Villavägen möter Strandgatan, med utsikt över Öresund, Limhamns småbåtshamn och bron, återuppstår familjen Wehtjes sommarresidens från början av förra seklet – varsamt förädlad till 26 unika bostadsrätter i en klass för sig. Vi erbjuder ljusa och välplanerade lägenheter från ett till fyra rum och kök, flera med balkong, privat uteplats eller egen berså i trädgårdens grönska. Huvudbyggnaden renoveras och moderniseras för att erbjuda ett ståndsmässigt boende med alla bekvämligheter. Här förenas tidlös elegans med modern komfort i en historisk miljö. I en helt ny tillbyggnad på strandsidan tillförs åtta ljusa bostäder med balkong eller fransk balkong och utblickar mot havet. Den lummiga, parkliknande tomten rymmer både orangeri, pergola och generösa gemensamma ytor. I föreningen finns möjlighet till parkering samt både gästlägenhet och en fullt utrustad samlingslokal.

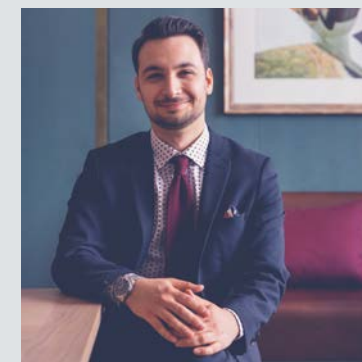
Ett boende utöver det vanliga – på ett av Limhamns mest eftertraktade lägen – där havet alltid är nära.

Välkommen hem!

Det är vi som förmedlar bostäderna i Sjöstjärnan



Malin Eriksson
Fastighetsmäklare
0708-57 28 28
malin.u.eriksson@fastighetsbyran.se



Kenan Hasanoglu
Fastighetsmäklare
0761-80 13 96
kenan.hasanoglu@fastighetsbyran.se

Fastighetsbyrån 



ARKITEKTEN HAR ORDET

Här väcker vi en slocknad stjärna

Vid Strandgatan i Limhamn, där vinden bär rosor och hav, står en byggnad med ett långt och rikt liv bakom sig. En gång uppförd som ett sommarresidens i herrgårdsstil och därefter ett hem för vård och omsorg – alltid med människor i centrum. Nu inleds en ny epok.

Vår uppgift har varit att varsamt omvandla och utveckla denna anrika fastighet till exklusiva bostadsrätter. Att förädla med detaljen i fokus – inte förvanska. Det handlar om att ta in plats och byggnad, respektera det befintliga och samtidigt ge rum för framtidens uttryck och funktion.

De ursprungliga volymerna, takvinklarna och den generösa fönstersättningen tas fram och återställs med omsorg. Ljuset och rymden tar plats igen – med moderna planlösningar, material i natursten och trä, och detaljering som knyter an till den klassiska elegansen.

En ny byggnad som flankerar trädgården tillför ytterligare åtta bostäder med utblickar mot havet. Mer nutida i sitt formspråk, men med tydlig koppling till den befintliga arkitekturen. En stillsam dialog mellan då och nu. Tillsammans bildar de en helhet som rymmer både historia och nutid, karaktär och komfort.

På Strandgatan förenas havets närvaro, Limhamns själ och ett stycke arkitekturhistoria som nu får nytt liv. Här möts det förflutna och framtiden, i ett hem skapat för människor som värdesätter både arv och autenticitet.



I den parkliknande trädgården med vacker utblick mot stranden i väst kan du njuta av både vågornas brus och fåglarnas sång.



NYPRODUCERADE BOSTÄDER I KLASSISK MILJÖ

Strandflygeln

I en fristående tvåvåningsbyggnad mot trädgårdssidan tillförs åtta helt nybyggda bostäder med fantastiska utblickar mot trädgården och havet. Här låter vi ljuset och havsluften komma in i bostaden genom generösa fönsterpartier som öppnar upp mot omgivningen. Bostäderna på plan 1 placeras något upphöjt från marknivån och får ljusa vardagsrum med fönster till golv och franska balkonger mot trädgården. Generösa sällskapsytor som sömlöst integreras med köksavdelningen skapar utrymme för umgänge och matglädje. Tre av lägenheterna får tillgång till en privat berså nedanför sina fönster. En trappa upp kompletteras bostäderna med härliga balkonger samtidigt som det frikostiga ljusinsläppet och de öppna ytorna återkommer.

Lägenhet	Våning	Antal rum	BOA m²
B10-01	plan 1	3 RoK	78
B10-02	plan 1	3 RoK	83
B10-03	plan 1	3 RoK	76
B10-04	plan 1	2 RoK	57
B11-01	plan 2	3 RoK	78
B11-02	plan 2	3 RoK	83
B11-03	plan 2	3 RoK	76
B11-04	plan 2	2 RoK	57





NYRENOVERADE LÄGENHETER I HISTORISK BYGGNAD

Residenset

De 18 lägenheterna i Sjöstjärnans huvudbyggnad genomgår en totalrenovering där alla ytskikt uppgraderas eller återställs till sin forna glans. Residenset rymmer allt från kvadratsmarta enrummare med charmiga snedtak och hänförande havsutsikt till generösa fyror som har rum för familjeliv. I den äldsta delen av byggnaden, som vänder sig mot havet, är takhöjden på de två första våningarna tidstypiskt generös. Övriga bostäder har nutida 2,40 m som standard. Gemensamt för alla är den höga nivån på utrustning och material som gör detta till ett boende utöver det vanliga.

Kronan på verket är paradvåningen om cirka 123 kvadratmeter som inryms i residensets *Salon à terrasse*. Med öppen spis i marmor och direkt utgång till en stor privat stenterrass på husets havssida får man här ett boende med herrgårdskänsla. Lägg till detta sovrum med vackra burspråk, en takhöjd på nästan fyra meter och inredning som blandar varsamt bevarade detaljer från fornstora dar med modern utrustning och komfort. Eller vad sägs om klassiska höga golvsocklar, gedigen fiskbensparkett och vacker stuckatur.

Residensets källarvåning rymmer också bostädernas förråd samt föreningens gemensamma gästrum och en fullt utrustad samlingslokal för styrelsemöten eller privata sammankomster.

Lägenhet	Våning	Antal rum	BOA m²
A10-01	plan 1	2 RoK	54
A10-02	plan 1	4 RoK	100
A10-03	plan 1	2 RoK	51
A10-04	plan 1	1 RoK	46
A10-05	plan 1	2 RoK	64
A10-06	plan 1	3 RoK	123
A10-07	plan 1	3 RoK	91
A11-01	plan 2	2 RoK	55
A11-02	plan 2	4 RoK	100
A11-03	plan 2	2 RoK	51
A11-04	plan 2	1 RoK	46
A11-05	plan 2	4 RoK	88
A11-06	plan 2	3 RoK	80
A11-07	plan 2	3 RoK	84
A12-01	plan 3	1 RoK	36
A12-02	plan 3	1 RoK	32
A12-03	plan 3	1 RoK	27
A12-04	plan 3	1 RoK	35





En närmare titt på detaljerna

Öppna ytor för gemenskap

I din nya lägenhet möts du av ljusa öppna rum med fräscha ytskikt. Med nya golv och vitmålade väggar får du en stilren grund att bygga vidare på.

Helkaklade badrum

Ditt helkaklade badrum får fräscha ytskikt med kakel och klinker av hög kvalitet. För din bekvämlighet har vi utrustat badrummet med tvättmaskin och torktumlare. De mindre lägenheterna får en smidig kombimaskin.

Smakfulla kök

Alla lägenheter uppdateras med ett helt nytt kök med inredning från Ballingslöv. För att ditt kök ska bli en effektiv matlagningsplats förser vi det med en tålig bänkskiva i kompositsten, praktisk induktionshäll, helintegrerad diskmaskin, fläkt, kyl/frys samt inbyggd micro och ugn. Vitvarorna är i rostfritt och kommer från Electrolux.

Harmoniska sovrum

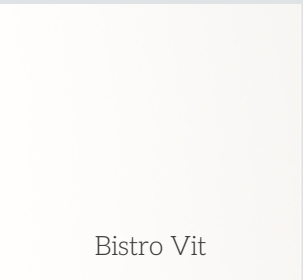
Här får du en avkopplande sovmiljö, oavsett vilken lägenhet du hittar hem till. Vi ser till att det finns god förvaring i garderober och garderobsinredning från Ballingslöv.

Generösa uterum

Till en del lägenheter hör balkong eller uteplats med gott om plats att njuta av utsikten och havsluften från ditt eget rum i solen. Den gemensamma trädgården utrustas med både orangeri och pergola för att fylla samma funktion för övriga bostäder.

Extra höjd med tillval

I Sjöstjärnan ingår inredning med hög kvalitet som standard. Utöver detta kan du mot en extra kostnad välja till exempel vitvaror från Miele, stenskiva i kök, fiskbensparkett och förhöjda överskåp (där möjligt) samt anpassa kulör på väggarna efter eget tycke och smak.



Detta ingår i din nya bostad

HALL

Klädförvaring i anslutning till entrén
Säkerhetsdörr med digitalt lås
Klinkergolv 60x60 cm

KÖK

Inredning från Ballingslöv, Serie Bistro, fyra olika kulörer som kostnadsfritt val
Arbetsbänk i kompositsten
Snålspolande blandare från Tapwell
Dämpade och väldesignade fullutdragslådor
Modern och energisnål induktionshäll
Skåpluckor med dämpning
Integrerad diskmaskin
Rostfria vitvaror med bra energiklass
Underlimmad diskho
Stänkskydd i kompositsten 15 cm hög
Smidig utdragsfläkt med god belysning
Källsorteringslådor under diskhon

WC / DUSCH

Fräscha och helkaklade badrumsväggar
Vackra och lättskötta klinkergolv
Snålspolande toalett
God förvaring i kommod och väggskåp
Neutral duschvägg i klarglas
Snålspolande blandare från Tapwell

BAD

Helkaklade väggar och golv, 60x60 cm klinker, fem olika mönster/kulörer som kostnadsfritt val
God förvaring i kommod och väggskåp
Eluttag med säker placering
Energiklassad tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin
Snålspolande toalett
Neutrala duschväggar i klarglas
Snålspolande blandare från Tapwell

ÖVRIGT

Stilsäker och genomgående inredning
Flera eluttag i varje rum
Triple Play i kök, sov- och vardagsrum
Naturligt vackert och tåligt parkett
Enhetligt målade väggar i hela bostaden
Fönsterbänkar i natursten
Skjutdörrsgarderober med utbyggbar inredning
Klädkammare med utbyggbar inredning

Så här går det till

Att köpa en nyproducerad bostad är en fantastisk upplevelse. Här kan du läsa mer om vad försäljningsprocessen innebär och vilka steg du som köpare går igenom.

1. Intresseanmälan

Genom att lämna din intresseanmälan registreras du i vår intressentlista. Listan hanteras av den ansvariga mäklaren och du kommer få en bekräftelse via mail på att intresseanmälan har inkommit.

2. Mäklarkontakt

Efter din intresseanmälan kommer den ansvariga mäklaren att kontakta dig via telefon för att prata lite mer om projektet, nuläget och hur nästa steg ser ut. Här får du även tillfälle att ställa dina frågor kring Brf Sjöstjärnan.

3. Löpande information

För oss är det viktigt att kommunicera löpande. Du kommer därför hållas uppdaterad med ny information via bland annat nyhetsbrev. Har du anmält intresse i tidigt skede får du även ibland möjlighet att vara med och påverka utformningen av bostädernas detaljer.

4. Till salu

När du som intressent har fått tillräcklig med information erbjuds du möjlighet att skriva avtal. Nya byggprojekt brukar ofta presenteras i särskilda visningslokaler, antingen på mäklarens kontor eller i närheten av byggplatsen. Ta kontakt med ansvarig mäklare för att få information om hur försäljningen i Sjöstjärnan går till.

Avtal

Erbjuds du en bostad som du tackar ja till så är det dags att teckna ett bokningsavtal alternativt ett förhandsavtal. I detta skede rekommenderar vi att du har gått igenom din ekonomi och skaffat ett lånelöfte via din bank. Vill du ha hjälp med en bankkontakt, fråga gärna ansvarig mäklare.

5. Bokningsavtal

Bokningsavtalet är en form av intresseanmälan som tecknas med bostadsbyggaren. Detta sker ofta i ett tidigt skede av projektet. Bokningsavtalet är inte juridiskt bindande och innebär kortfattat att byggherren reserverar en viss bostad åt dig mot en viss bokningsavgift. Avgiften är en del av totalsumman och avräknas när slutbetalning sker. I detta skede kan du som köpare kliva av köpet och återfå bokningsavgiften bortsett från den summa som angivits för att täcka byggarens administrativa kostnader.

6. Förhandsavtal

Förhandsavtal är ett bindande avtal mellan dig och den nybildade bostadsrättsföreningen där du förbinder dig att köpa bostaden. I detta skede finns en ekonomisk kostnadskalkyl framtagen som redovisar de beräknade kostnaderna för föreningens förvärv av fastigheten samt beräknade drifts- och kapitalkostnader. Kostnaderna är beräknade och förutsättningarna kan och får ändras gällande t ex insats dvs. köpeskillning, månadsavgift och inflyttning. Dock finns en lagreglering som skyddar köparen mot oskäligen förändringar som i vissa fall ger köparen rätt att kliva av köpet. Eftersom förhandsavtalet är juridiskt bindande kan köparen inte kliva av köpet under andra förutsättningar än oskäligen förändringar. Det betraktas som kontraktsbrott som kan leda till skadestånd.

Har föreningen tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott har de rätt att avtala att du skall erlägga förskott till föreningen i samband med avtalstecknande. Förskottets storlek kan variera. Har du i tidigare skede erlagt en bokningsavgift tillgodoses det beloppet.

I samband med förhandstecknandet så gör också bostadsrättsföreningen en medlemskapsprövning på dig, du blir dock inte formellt antagen som medlem i föreningen förrän upplåtelse har skett.

7. Upplåtelseavtal

När bostadsrättsföreningen upprättat en ekonomisk plan och fått planen registrerad hos Bolagsverket tecknas upplåtelseavtalet, vanligtvis sker detta i anslutning till tillträdet. Du erlägger i många fall en delbetalning som kan variera i belopp, eventuellt tidigare erlagt förskott tillgodoses. Det är vid upplåtelseavtalet som du blir juridiskt ägare till lägenheten. Uppgifterna i den ekonomiska planen är nu definitiva och de beräknade kostnaderna från förhandsavtalet har nu fastställts.

Köparen kan inte kliva av köpet i det här skedet utan det betraktas som ett kontraktsbrott som kan leda till skadestånd. Innan föreningen undertecknar upplåtelseavtalet prövar den om du kan godtas som medlem i föreningen. Har du tidigare tecknat förhandsavtal så skedde medlemskapsprövningen i samband med det men det är först nu du formellt blir antagen som medlem

8. Egen försäljning

Har du för avsikt att sälja nuvarande bostad så är det dags att förbereda det. Vi hjälper dig att lägga upp en plan för försäljningen så att den passar in med inflyttning i den nya bostaden.

9. Besiktning

Innan du tillträder din nya bostad så görs en slutbesiktning med en bedömning huruvida byggnationen är fackmannamässigt utförd. Parter är bostadsbyggaren och bostadsrättsföreningen. En opartisk besiktningsman, som är utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse, utför besiktningen tillsammans med en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören.

Du bör också närvara för att kunna framföra synpunkter och kontrollera inredningsval. Under efterbesiktningen kontrolleras att de eventuella fel och brister som påtalades i slutbesiktningen är åtgärdade. Garantibesiktning görs cirka fem år efter slutbesiktningen. En uppföljning av slutbesiktningen görs efter ca två år.

10. Tillträde

Definitiv tillträdesdag anges i upplåtelseavtalet senast tre månader före din tillträdesdag. Slutbetalning sker ofta några dagar innan tillträdesdagen men skall dock ske senast på tillträdesdagen. På tillträdesdagen får du nycklarna till din nya bostad. Då det i många fall är flera som får tillgång till sin nya bostad samtidigt så kan det vara så att du får en förutbestämd tid att nyttja hissen för att din flytt skall flyta på så smidigt som möjligt.

Byggnadsfakta – Flygeln

Grundläggning	Platta på mark/källare
Stomme	Sten
Balkonger	Betong
Ytterväggar	Utfackningsväggar av stålstomme
Ytskikt yttervägg	Puts
Mellanbjälklag	Trä
Yttertak	Plåttak, takstolar av trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alternativt regelstomme med gipsväggar
Lättväggar	Regelstomme med gipsväggar
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entrépartier	Aluminiumpartier
Uteplats	Betongplattor
Förråd	I källaren i Residenset
Övrigt	Hiss finns

Byggnadsfakta – Residenset

Grundläggning	Källare
Stomme	Betong/tegel
Balkonger	Betong
Ytterväggar	Betong/tegel
Ytskikt yttervägg	Slammat tegel
Mellanbjälklag	Betong/trä
Yttertak	Plåttak, takstolar av trä
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alternativt regelstomme med gipsväggar
Lättväggar	Regelstomme med gipsväggar
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entrépartier	Aluminiumpartier
Uteplats	Betongplattor
Förråd	I källaren
Övrigt	Hiss från källare till vind

Byggnadsfakta – Generellt

Värme, vatten och sanitet	Vattenburet radiatorsystem. Luft/vatten-värmepump
El	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via uteluftsventiler
TV, telefon och dator	Fiber via Bahnhof
Cykelparkering	Cykelparkering på gården
Soprum	Sopsortering under skärmtak i anslutning till parkeringen
Parkering	Förhyrda platser. I övrigt parkering på gatan
Postboxar	I varje entré



Välkommen in till oss!

Insig är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Vårt fokus är förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i södra Sverige.

Vårt fastighetsbestånd utgörs främst av bostäder. Vi arbetar med en proaktiv förvaltning där riktade investeringar mot drift-, miljö- och energioptimering i kombination med en kreativ utvecklingsstrategi skapar optimala mervärden och ett mer trivsamt boende för våra hyresgäster. Utöver förvaltning av hyresbostäder och lokaler har vi lång erfarenhet av såväl projektutveckling av nyproducerade bostäder som förädling av befintliga fastigheter.



Insig AB
Lotskajen 9, 216 42 Limhamn
+4640-643 67 70
info@insig.se | insig.se



Bostadsfakta

Namn	Brf Sjöstjärnan på Limhamn
Adress	Villavägen 2, 216 11 Limhamn
Upplåtelseform	Bostadsrätter
Våningar	2-4
Hiss	Ja
Antal	26 st
Storlek	1-4 rok
BOA	27-123 kvm
Tillträde (prel)	kvartal 3, 2027

Byggherre	Insig AB
Projektwebb	insig.se/sjostjarnan

*Bilder och 3D visualiseringar är visionsbilder.
Reservationer för ändringar.*

