

ESLÖVSGATAN 7F / NOBELV. 60F

S:T KNUT



Erik Olsson



S:T KNUT

Charmfull
1930-talspärla med
karaktär på lugn
central gata

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Högt läge
Välbevarade attribut
Tilltagen takhöjd
Praktisk halva

VÄLKOMMEN TILL ESLÖVSGATAN 7F / NOBELV. 60F

Nu har vi nöjet att presentera denna inbjudande 2,5:a högt upp i huset - en pärla där ljuset flödar in genom stora fönster med grönskande vy. Bostaden bjuder på en smart planlösning som skapar en generös känsla av rymd. Den praktiska halvan präglas en härlig och social matsal i direkt anslutning till det luftiga vardagsrummet - vilket tillsammans blir en naturlig plats att umgås med nära och kära. Genomgående parkettgolv, högt i tak och tidsenliga valv omfamnar oss med en enhetlig och karaktäristisk atmosfär. Det ljusa och inbjudande köket i lantlig stil med profilerade luckor och en praktisk diskmaskin, rymmer en matplats där vardagen kan få ta plats. Lägg därtill ett rofyllt sovrum med goda förvaringsmöjligheter och ett nyligen renoverat samt helkaklat badrum i stilren ton.

Gården bjuder in till såväl avkoppling som gemenskap, med en familjär stämning där man gärna dröjer sig kvar. Här bor vi i en förening med friköpt tomt och en synnerligen välskött fastighet där större renoveringar redan är genomförda; stambyte, takbyte, fönsterbyte med mera.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Malin Thelander

070-723 72 27
malin.thelander@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Eslövsgatan 7F /Nobelvägen 60F, 214 33 Malmö
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2,5 rum och kök enligt nuvarande planlösning. 2 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 750 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 233 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 111 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	52
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,8531 %, andel av årsavgift 1,8531 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	473 299 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-06-23. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Alba
NUVARANDE ÄGARE:	Celia Boltes, Joel Boltes
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Plats för avhängning. Säkerhetsdörr.

KÖK

Parkettgolv och beige väggar. Vit köksinredning med profilerade luckor och vitt kakel ovan bänkskiva i ek. Köket är utrustat med kyl/frys, spis med induktionshäll, fläkt och integrerad diskmaskin. Matplats för 3-4 personer.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusgrå väggar.

HALVA/MATSAL

Parkettgolv och ljusgrå väggar. Förvaring i inbyggd garderob.

SOVRUM

Parkettgolv och sandfärgade väggar. Lamprosett. Förvaring i både garderob med skjutdörrar och inbyggd garderob.

BADRUM

Grå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med vägghängd wc, handfat, spegelskåp, dusch med takdusch och vikbara glasväggar samt handdukstork.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vinds- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2017 renoverades kök. December 2024 renoverades badrum i samband med stambyte.

ÖVRIGT

I köpet ingår klädhängare i hall, hyllsystem i halvan och garderob i sovrum.











FÖRENING:	Brf Alba
BYGGÅR:	1937
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	55
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-10-18
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	120 (kWh/kvm och år)

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN: Brf Alba köpte fastigheten 1937. Föreningen har 2 lokaler, varav en uppläts med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Nobelvägen 60 A-F och Eslövsgatan 7.

Föreningens 2 tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp och 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkrum.

I föreningen finns även cykelparkering på husets baksida och i källare samt hobbyrum med pingisbord i källaren som är bokningsbart via webben.

Föreningen har en underbar grön, lummig och social innergård med riktigt trädgårdskänsla. Här finns pallkragar för de boende att nyttja för olika odlingar. Under de varmare månaderna kan man nyttja föreningens utemöbler, grill och partytält kostnadsfritt.

En avgift om ca 300 kr tillkommer för dörrskytt och betalas av köparen vid tillträdet.

RENOVERINGAR:

Under 1970-talet byttes varmvattenstammar.

Under 1990-talet byttes elen i samtliga lägenheter och balkongerna renoverades.

2000 byttes taket.

2001 renoverades fasaderna med delvis omputsning, målning och nya källarnedfarter.

2002 byttes stammarna till badrumselementen i alla lägenheter.

2004 byttes värmestammarna i badrummen.

2006-2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.

Dessutom installerades två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare i tvättstugan.

2007 byttes elstammar och elen i lägenheterna efter dåligt resultat av bytet på 1990-talet.

2009 renoverades en tvättstuga.

2012-2013 relinades avloppsstammarna.

2014 målades samtliga trappuppgångar och fiberlan installerades i fastigheten.

2015 underhölls värmesystemet och entrépartier byttes ut.

2019 byttes fönstren.

2022 renoverades grillplatsen på innergården.

2023 byttes kronfönster och tvättutrustning.

2024 utfördes stambyte av avlopps- och tappvattenstammar samt byte av värmecentral. I samband med stambytet renoverades samtliga badrum.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PARKERING:

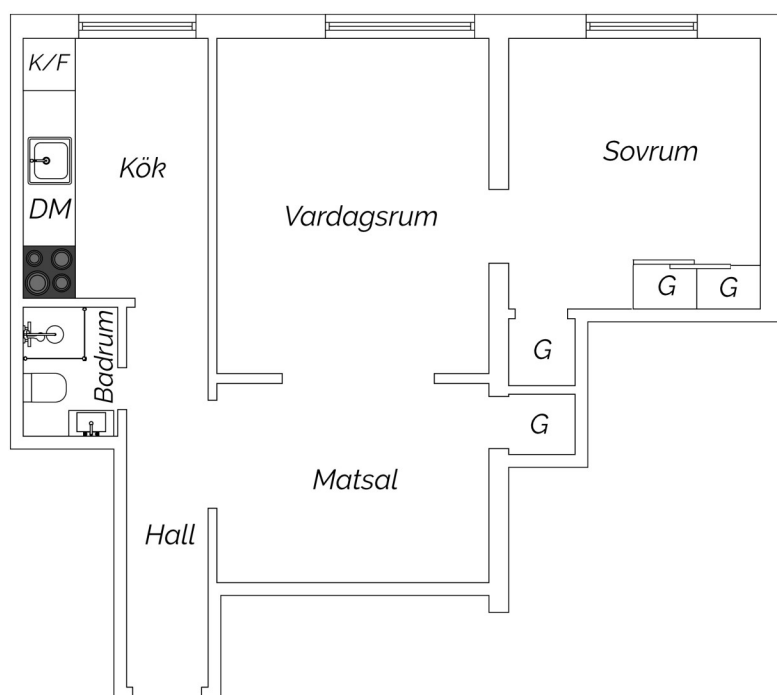
I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor och 100 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Ownit.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling. 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 Erik Olsson Fastighetsförmedling 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 MED MERA

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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 LÄGENHETEN 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 Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling 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

Erik Olsson Fastighetsförmedling 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. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se