



E L E V A T E <sup>BY</sup>

*Erik Olsson*





# Exklusiv cityvåning med takterrass & härlig utsikt

GAMLA VÄSTER

E L E V A T E <sup>BY</sup>

*Enkelt. Öppet.*



ELEVATE<sup>BY</sup>  
*Ernst & Young*

# Gråbrödersgatan 4

Nu ges en sällsynt möjlighet att förvärva ett hem som förenar modern bekvämlighet med Gamla Västers historiska charm. Högt upp i ett stilrent hus från 2007, inramat av kvarterets vackra äldre byggnader, väntar denna ljusa och luftiga femrummare med takterrass och utsikt mot Malmö Live. Bostaden erbjuder en genomtänkt planlösning med generösa sociala ytor där kök, matplats och vardagsrum flyter samman - perfekt för både vardagsliv och umgänge. De stora fönsterpartierna släpper in rikligt med ljus och ger en fantastisk utsikt över stadens takåsar. Här finns fyra välplanerade sovrum, två helkaklade badrum - varav ett med praktisk tvättavdelning - och gott om platsbyggd förvaring som underlättar vardagen. Bekvämligheten fortsätter med hiss hela vägen ner till garaget där det finns laddstolpar för elbil. För barnfamiljen finns dessutom en trygg innergård med lekytor som blir en naturlig mötesplats för både små och stora. Varmt välkommen till ett hem som har allt och lite till!



Ansvarig Fastighetsmäklare

**Anna Danielsson**

073-362 46 09

[anna.danielsson@erikolsson.se](mailto:anna.danielsson@erikolsson.se)



BY ELEVATE  
ERIKSLOTT







Högt upp i huset  
Stora fönsterpartier  
Ljus & luftig känsla  
Öppen planlösning





ELEVATE<sup>BY</sup>

*Ernst & Young*

<b>ADRESS</b>	Gråbrödersgatan 4, 211 21 Malmö
<b>STORLEK</b>	142,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM</b>	5 rum och kök
<b>OBJEKTTYP</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM</b>	Bostadsrätt
<b>FÖRESLAGEN BUDSTART</b>	9 995 000 kr
<b>MÅNADSAVGIFT</b>	8 936 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, elnätsavgift och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 230 kr/månad för digital-TV, 10 Mbit/s bredband och IP-telefoni (exkl. samtalskostnad). Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning av el som debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning.
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	ca 13 000 kr/år (el: 5 500 kr/år, försäkring: 7 500 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING</b>	1501
<b>LÄGENHETSNR SKV</b>	1401
<b>ANDELSTAL</b>	Andel i förening 4,30045 %, andel av årsavgift 3,14892 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING</b>	1 400 218 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.
<b>PANTSÄTTNING</b>	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
<b>VÅNING</b>	5 av 6
<b>HISS</b>	Ja
<b>FÖRENING</b>	Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö
<b>NUVARANDE ÄGARE</b>	Ann Sigvant, Håkan Sigvant
<b>TILLTRÄDE</b>	Enligt överenskommelse

<b>BYGGÅR</b>	2007
<b>ÄKTA FÖRENING</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN</b>	Ja
<b>UPPVÄRMNING</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION</b>	Mekanisk till- och frånluft
<b>ANTAL LÄGENHETER</b>	47
<b>VARAV HYRESRÄTTER</b>	
<b>ANTAL LOKALER</b>	2
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT</b>	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT</b>	ca 588 kr/pant
<b>ENERGIDEKLARATION</b>	Utförd 2018-06-26
<b>ENERGIKLASS</b>	E
<b>ENERGIPRESTANDA</b>	113 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN</b>	<p>Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö köpte fastigheten 2007. Till föreningen hör adresserna Gråbrödersgatan 4, Västergatan 6 och 10 samt Mäster Johansgatan 5. Föreningen har diskuterat en avgiftshöjning från 1 januari 2026, i dagsläget är inga vidare beslut tagna. Samtliga lägenheter är försedda med egen tvättutrustning. I föreningen finns ett styrelserum och cykelrum samt en övernattningslägenhet som kan hyras till en kostnad om 200 kr/dygn. I föreningen finns även ett litet museum med arkeologiska fynd sedan 1200-talet som uppdagades under 2004, spännande föremål som nu även kan skådas i fastighetens trappuppgångar.</p> <p>Föreningen har en trivsamt innergård med växtbegränsad bänk och två sittgrupper, grillmöjligheter, sandlåda samt cykelställ under tak. Varje år genomförs en gemensam grillfest för samtliga boende i föreningen.</p>
<b>RENOVERINGAR</b>	<p>2011 utfördes OVK-besiktning med godkänt resultat.</p> <p>2013 spolades avloppsstammarna.</p> <p>2014 utfördes en OVK-besiktning och kanalrensning av ventilationen. Entrépartierna renoverades.</p> <p>2016 tvättades fasaden mot gatan, samtliga avloppsstammar i föreningen spolades och OVK-besiktning utfördes.</p> <p>2017 målades entréer.</p> <p>2017/2018 besiktigades fasaden.</p>





## **ENTRÉ/HALL**

Mörk klinker och parkettgolv samt vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob och en klädkammare.

## **KÖK**

Parkettgolv och vita väggar. Köksinredning i naturfärgat trä, grått kakel och grå bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl och frys i fullhöjd (2022), induktionshäll (2024), fläkt (2015), inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn och diskmaskin (2020). Köket ligger i öppen planlösning med vardagsrummet och i anslutning finns en matplats för ca 6-8 personer.

## **VARDAGSRUM/MATPLATS**

Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Utgång till takterrass.

## **SOVRUM 1**

Parkettgolv och vita väggar. Fönster i två väderstreck. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

## **SOVRUM 2**

Parkettgolv och vita väggar.

## **SOVRUM 3**

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

## **SOVRUM 4**

Parkettgolv och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

## **BADRUM/TVÄTT**

Ljus klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med vikbara duschväggar, handdukstork, vägghängd wc, handfat, infälld spegel, vägghyllor i trä samt avlastningshylla i sten. Här finns även tvättmaskin (2020) och torktumlare (2020) med grå arbetsbänk i laminat samt väggskåp ovan.

## **WC/DUSCH**

Ljus klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch med vikbar duschvägg i frostat glas, handdukstork, vägghängd wc, handfat, infälld spegel, vägghyllor i trä samt avlastningshylla i sten.

## **FÖRRÅD**

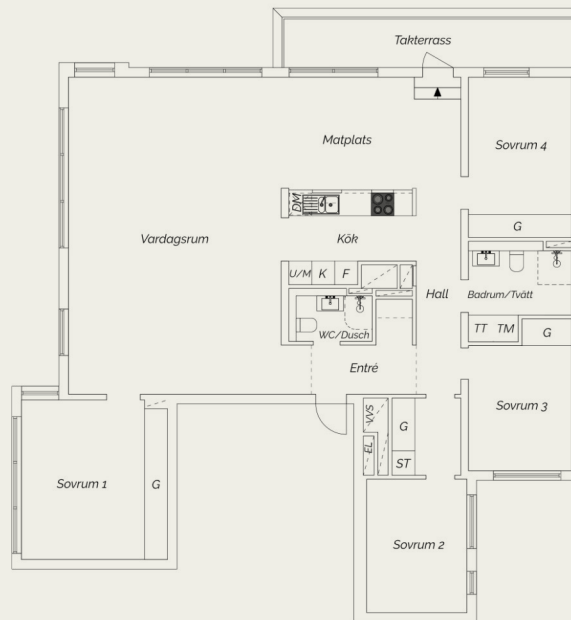
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

## **RENOVERINGAR**

2015 utfördes slipning av golv, ommålning av hela lägenheten, rivning av vägg vid kök/matplats samt nya bänkskivor i kök, ny köksfläkt och ny spishäll (hällen senare bytt 2024).

2021 slipades golvet på nytt.

# PLANRITNING



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





ELEVATE<sup>BY</sup>

*EndClom*

# 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. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

## BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

## FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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](http://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 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.

## 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 LÅGENHETEN 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](http://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. Mäklarforetaget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarforetaget 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. Mäklarforetaget 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 bindnings- 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 mäklarforetag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.



E L E V A T E <sup>BY</sup>

*Erik Olsson*

[erikolsson.se](http://erikolsson.se)