

AMIRALSGATAN 46A

S:T KNUT



Erik Olsson



S:T KNUT

Charmig och
mycket välplanerad
1:a ett stenkast från
S:t Knuts Torg

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Låg månadsavgift
Vacker fiskbensparkett
Välbevarat originalkök
Tidsenliga attribut

VÄLKOMMEN TILL AMIRALSGATAN 46A

En halv trappa upp med närhet till gedigna St Knuts Torg finner vi denna charmiga etta med välbevarade attribut från husets byggår, anno 1936. I köket möts vi av ett förtjusande originalkök med goda arbetsytor och plats för matbord. Allrummet bjuder på en otrolig takhöjd och stort fönsterparti med fantastiskt ljusinsläpp som ger hela rummet en fin rymd. Lägg där till vacker fiskbensparkett, dekorativ lamprosett, goda förvaringsmöjligheter och ett helkaklat badrum! Perfekt för studenten, förstagångsflyttaren eller varför inte för pendlaren. Allt detta i en av områdets bästa föreningar med mycket låg månadsavgift! Utanför porten möts vi av lummiga parker, gångavstånd till City och dess stadspuls samt goda förbindelser som tar oss dit vi vill. Hjärtligt välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

076-608 67 29
sandra.kalamar@erikolsson.se

Erik Olsson



HALL

Fiskbensparkett och vita väggar. I hall finns garderob och plats för avhängning.

KÖK

Vitmålat brädgolv och vita väggar med mönstrad tapet. Vit köksinredning med vita luckor och vitt kakel ovanför bänkskiva i rostfritt. Köket är utrustat med gasspis, fläkt (Gorenje) och kyl/frys (Electrolux).

ALLRUM

Fiskbensparkett och ljusgröna väggar.

BADRUM

Ljusgrå klinker och vitt kakel. Badrummet är utrustat med WC, dusch, handfat, handdukstork och spegelskåp

FÖRRÅD

Säljaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2022 målades samtliga väggar i allrum.
2019 målades samtliga ytskikt i kök och hall.
Samma år slipades och målades dörrar.
2017 spraymålades köksluckor.
2011 renoverades badrummet.

ÖVRIGT

Månadsavgiften om 2 441 kr fördelas enligt följande:

Avgift bostad: ca 2 268 kr

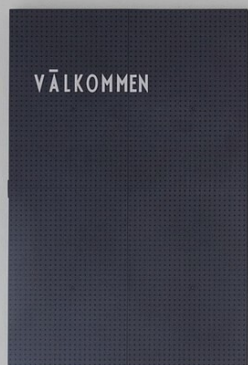
Obligatoriska tillägg: ca 175 kr

De obligatoriska tilläggen avser kostnad för bredband.

Säljaren upplyser om att ugnen är bristfällig och förmodligen kommer att behöva bytas ut inom kort.















ADRESS:	Amiralsgatan 46A
POSTNUMMER:	21155
ORT:	Malmö
OMRÅDE:	St Knut
KOMMUN:	Malmö
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 395 000 kr
AVGIFT:	2 443 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensamt elavtal och medlemmen debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning.
ANTAL RUM:	1 rum och kök.
STORLEK:	ca 39 kvm (föreningens information)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	02
LÄGENHETSNR REGISTER:	1002
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
BYGGÅR:	1936
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Datum för kontroll 2023-01-03. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
FÖRENING:	Brf Margaretha
ANTAL LÄGENHETER:	27
ANTAL LOKALER:	1
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,7316 %, Andel av årsavgift 2,49 %. Andelstal kapital 2,7316%.
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 313 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 525 kr
BOSTADENS INDIREKTA	
NETTOSKULDSÄTTNING:	ca 145 991 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

**ALLMÄNT OM
FÖRENINGEN:**

medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

Brf Margaretha. Föreningen köpte fastigheten 1936. Föreningens lokal är upplåten med hyresrätt. Den adress som tillhör föreningen är Amiralsgatan 46 A-C. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 15 % från och med den 1/3 2023.

Gemensam tvättstuga finns belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt ett torkrum. I föreningen finns ett styrelserum, ett hobbyrum och ett cykelrum i källaren. I föreningen finns en lummig bakgård med gemensamma utemöbler, grill och liten kryddträdgård. Föreningen anordnar gemensamma städdagar 1-2 gånger/år med frivilligt deltagande.

RENOVERINGAR:

På 1990-talet byttes samtliga vattenstammar i kök och badrum. Dessutom byttes el-stigaren och tvättstugan kaklades.

2004 installerades nya entrémattor och golv slipades i trapphusentréer. Dessutom installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och balkongerna målades.

2005 spolades samtliga avloppsstammar i kök och badrum. Samma år renoverades torkrummet.

2006 målades trapphusen.

2007 genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen.

2010 renoverades balkonger.

2013 byttes värmecentral.

2015 lades nytt tätskikt på taket och takpannor byttes, fasaden mot gatan och på gavlarna fogades om och fönster byttes.

2015-2016 genomfördes en elrenovering då samtliga elstammar byttes och ytterbelysningen uppdaterades.

2016 exploaterades vinden och gemensam el infördes.

2017 installerades elektriska grindar.

2019 installerade föreningen gemensamt bredband via fiber.

2020 filmades avloppsstammarna.

2021 genomfördes relining.

2022 genomfördes ny OVK-besiktning och energideklaration.

PARKERING:

Föreningen planerar att under 2023 genomföra målning av plåttak, byte av hängrännor samt stuprör. Även renovering av balkongerna och källaren planeras innan 2025. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se. Föreningen har en avlastningsparkering på framsidan av huset.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

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.

ÄKTA FÖRENING:

Ja

ÄGER FÖRENINGEN

Ja

MARKEN:

DRIFTSKOSTNAD:

med 1 person i hushållet

EL:

ca 1 800 kr/år

SUMMA:

ca 1 800 kr/år

KOMMENTAR:

Angiven driftskostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.

ENERGIDEKLARATION:

Utförd 2022-04-05

ENERGIKLASS:

E

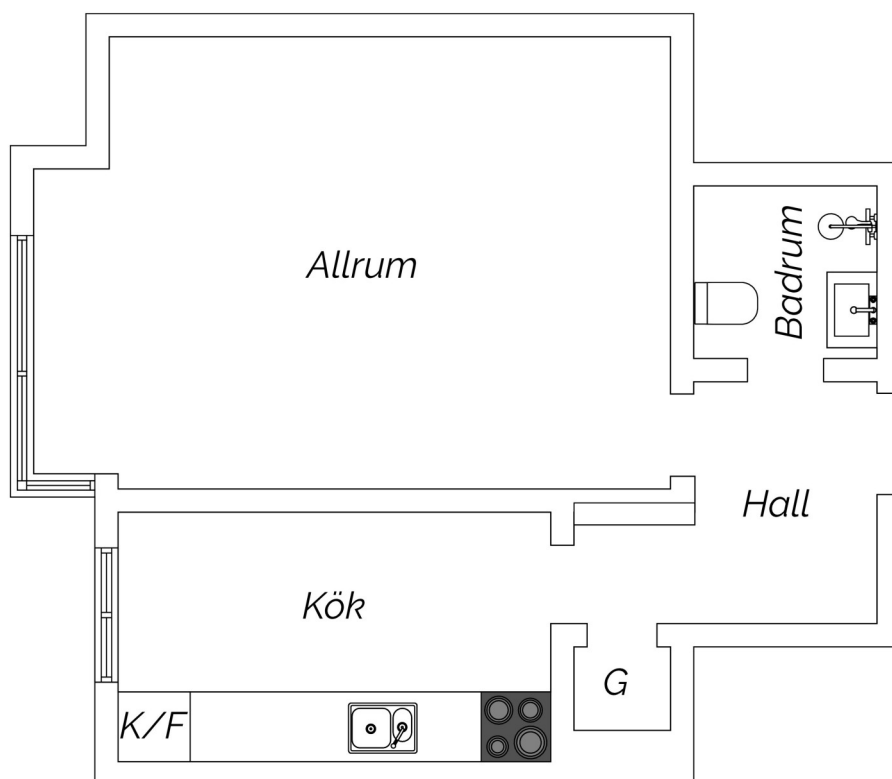
ENERGIPRESTANDA:

135 (kWh/kvm och år)

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse

PLANRITNING



Erik Olsson

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



MÅKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska ta till vara på 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 Fastighetsmäklarförbundet och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av. I denna information avses med orden "lägenhet", "bostad" och "bostadsrätt" en lägenhet upplåten med bostadsrätt.

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.

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 bostadsrättsförening 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 bostadsrättsförening 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.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

I de fall bostaden marknadsförs med accepterat pris innebär det att säljaren och mäklaren kommit fram till det pris, som bostaden skall annonseras för, tillsammans. Det ligger således såväl inom ramen för mäklarens värdering som inom ramen för vad säljaren är villig att acceptera som sitt försäljningspris. Om flera spekulanter vill betala det accepterade priset kan en budgivning påbörjas och priset blir då högre. Budstart är den prisnivå som säljaren önskar att en eventuell budgivning börjar på. Budstart understiger således accepterat pris, i de fall accepterat pris används. 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. Försäljningspriset kommer sannolikt att överstiga den angivna nivån för budstart. 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

Köper du en andel av en bostad och har uppskov med kapitalvinst för en annan bostad som du sålt så kan det eventuellt få stora skattekonsekvenser. De ägarandelar som du köper och som skrivs in i kontraktet gäller och kan i princip inte ändras i efterhand. 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.

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

Köparens undersökning av bostadsrätten 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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.

VIKTIG INFORMATION OM KÖP

I den här bostadsbeskrivningen har du kunnat läsa om den bostad du nu varit på visning av. Du har därmed sett ett exempel på hur vi presenterar de bostäder vi förmedlar. Du minskar risken i din bostadsaffär om du förbereder din egen försäljning redan medan du letar ny bostad. Otryggheten att tvingas sälja i en sämre marknad minskar om du kan genomföra din egen försäljning så snabbt som möjligt i samband med att du köpt nytt. Vi har anställda fotografer som är experter på att förmedla det bästa med just din bostad. Vi har ett stort spekulantregister som dagligen uppdateras och matchas mot intressanta bostäder. Detta unika kontaktnät innebär att vi har ett stort försprång när det gäller att locka potentiella köpare till våra visningar. När vi säljer en bostad jobbar vi dessutom enligt vår väl beprövade Erik Olsson-metod, som hjälper dig att få bäst betalt för din bostad.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkalar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se