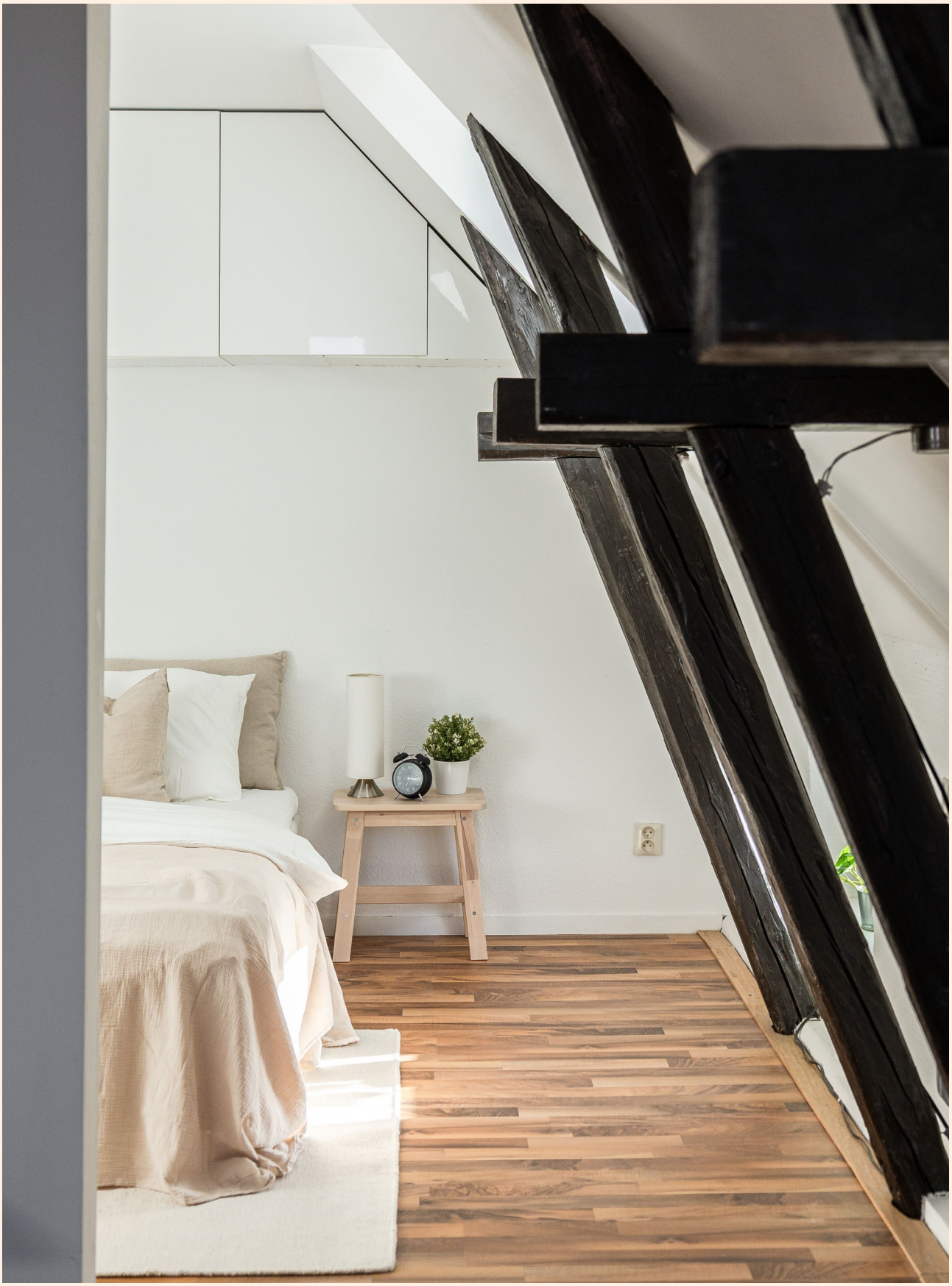
S:T KNUTS TORG 10

S:T KNUT





S:T KNUT

Luftig vindstvåa med charm i populära kvarter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp med hiss
Välbevarat 1930-talshus
Luftig atmosfär
Minimal insyn

VÄLKOMMEN TILL S:T KNUTS TORG 10

Högst upp med hiss i ett av S:t Knuts vackra 1930-talshus väntar denna rymliga vindstvåa med en personlig och ombonad karaktär. Här bor du ljust och luftigt med minimal insyn och ett förvånansvärt lugn, trots att ett av Malmös mest omtyckta kvartersliv väntar precis utanför porten.
Kök och vardagsrum ligger i öppen anslutning till varandra, samtidigt som rummens utformning ger dem tydliga egna funktioner. Köket sträcker sig fram till en naturlig matplats vid fönstret, och i vardagsrummet kommer vindskaraktären till uttryck genom synliga takbjälkar, medan två takfönster bidrar med generöst ljusinsläpp ovanifrån.
Sovrummet är rymligt och erbjuder gott om förvaring, och badrummet är utrustat med badkar.
Att lägenheten ligger högst upp utan byggnader direkt mittemot bidrar både till den privata känslan och det fina ljusinsläppet.
Läget direkt vid S:t Knuts torg är svårt att slå för den som uppskattar ett levande kvarter med småskalig känsla. Runt torget finns caféer, restauranger och butiker, samtidigt som Folkets Park och Möllevångens breda utbud ligger en kort promenad bort. Varmt välkommen hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Malin Thelander

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

BOSTADEN

ADRESS:	S:t Knuts torg 10, 211 57 Malmö
STORLEK:	60 kvm enligt säljarens information, boarea 59 kvm enligt föreningens lägenhetsförteckning.
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt nuvarande disponering. 1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning.
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 550 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 107 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg om 160 kr/månad tillkommer för bredband 100/10.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 047 kr/år (el: 2 489 kr/år, försäkring: 2 558 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	0051
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,78079 %, andel av årsavgift 2,76881 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	489 504 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. 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:	5 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Gordion
NUVARANDE ÄGARE:	Kristoffer Säll
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





RUMSBESKRIVNING

HALL
Valnötsparkett och vitputsade väggar med struktur. En låg, vitmålad tegelmur avgränsar hallen mot vardagsrummet. Hatthylla och väggmonterad skohylla.

KÖK
Valnötsparkett och vitputsade väggar med struktur samt en vägg med vitmålad vävtapet. Köksinredning med valnötsfinish, vitt kakel och ljus bänkskiva i laminat. Utrustat med kyl/frys (2022), spis med glaskeramikhäll och ugn, fläkt (2015) och diskmaskin. Integrerat vinställ och tre vägglampor med uppåtriktat ljus ingår i köpet. Fristående mikrovågsugn i anpassat köksfack med valnötsbeklädnad ingår också. Vid fönstret finns en matplats för ca 4 personer.

VARDAGSRUM
Valnötsparkett och en ljusgrå målad vägg, vitmålad sågspånstapet, vitmålad strukturputs och vitmålat snedtak. Synliga bjälkar, två takfönster och en dekorativ öppen spis (ej eldningsbar). Spotlights finns monterade i de två takfönsterkuporna och ingår i köpet. Spotlights under takbjälkarna ingår inte.

SOVRUM
Valnötsparkett och vitmålad sågspånstapet och strukturputs, vitmålat snedtak samt vitmålad skjutdörr. Bakom skjutdörren finns även en städskrubb. Takmonterad spotlightarmatur samt förvaringsskåp ovanför sängen ingår i köpet. Förvaring i skjutdörrsgarderob.

BADRUM
Svart våtrumsmatta och vitt kakel. Utrustat med badkar, vägghängd wc, handfat med vit kommod, spegel och handdukstork. Infällda spotlights i tak.

INGÅR EJ I KÖPET
Halogenspottarna under takbjälkarna, som demonteras före tillträdet.

FÖRRÅD
Nuvarande ägare disponerar ett vindsförråd.

RENOVERINGAR
Nuvarande ägare har utfört mindre löpande underhåll.



















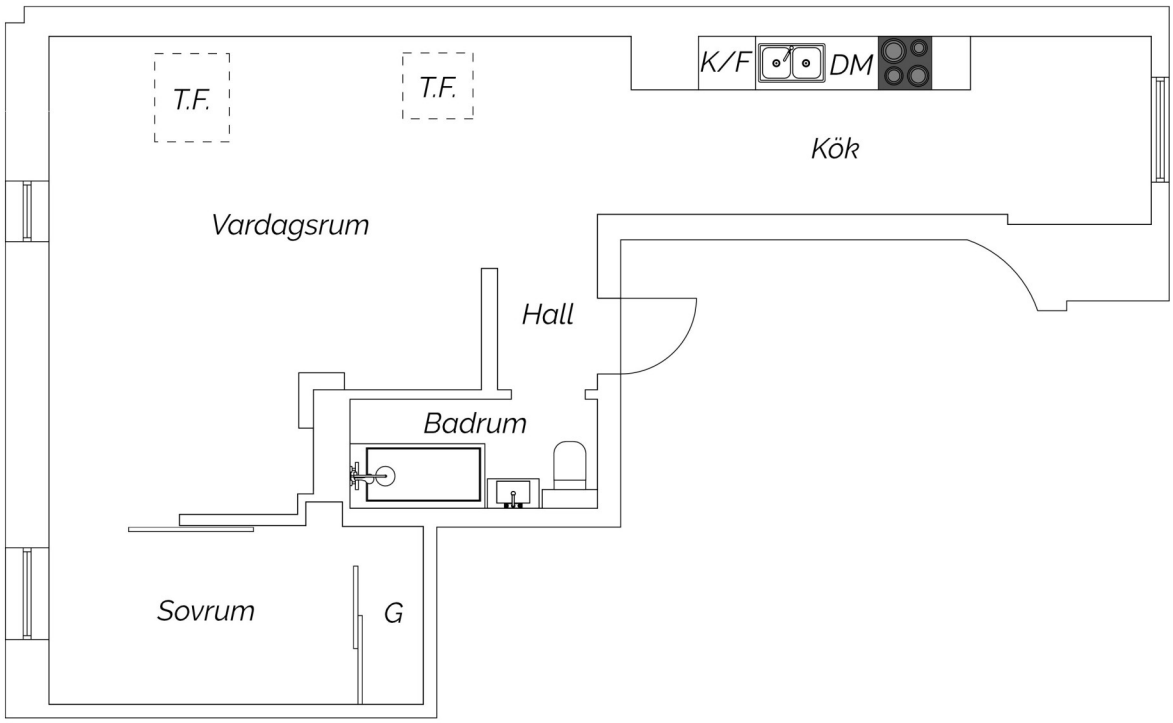


FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Gordion
BYGGÅR:	1930
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	33
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-12-09
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	104 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gordion köpte fastigheten 2005. Föreningen har 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna S:t Knuts torg 10-14 och S:t Knuts väg 2 A-B. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 5% från 1 januari 2027 samt att höja det obligatoriska tillägget för bredband till 180 kr/månad. Föreningens gemensamma tvättstuga är belägen i källaren och utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp samt 1 mangel. Föreningen har en lummig och härlig innergård med mycket planteringar, små cafébord och grill. Det finns även cykelställ och sopsortering på innergården. Man anordnar gemensam vår- och höststädning med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	1983 byttes V/A-stammar i kök och badrum. Samma år byttes även el-stigare, värmestammar, värmerör, radiatorer och fönster. 1984 inreddes den undre delen av vinden till lägenheter och den övre delen till lägenhetsförråd. 2005 installerades nya tvättmaskiner i tvättstugan. 2008 byttes värmeväxlare. 2009 renoverades trappuppgångarna och hissmaskiner byttes i samtliga hissar. 2010 spolades vattenstammarna. 2011 totalrenoverades gården. I samband med detta dränerades den ena husgaveln in mot gården. 2012 utfördes dränering av den andra husgaveln. 2014 spolades vattenstammarna. 2015-2016 renoverades tak och fasad då taket fick nya takpannor och hängrännor, fasaden putsades om, stuckaturer lades till och nya stuprör sattes upp. 2016 byggdes nya balkonger och ventilationsfläkten byttes ut. 2017 genomfördes en OVK-besiktning med godkänt resultat. 2018 putsades och målades trapphus.

	2019 byttes termostater på radiatorerna samt tvättmaskin, torktumlare och mangel i tvättstugan. 2021 utfördes OVK-besiktning. 2022 utfördes spolning och filmning av vatten- och avloppstammarna. 2024 utfördes relining av avloppsstammarna. 2026 har dränering utförts på sidan mot S:t Knuts torg. Föreningen planerar att 2028 byta tappvattenstammarna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.
PARKERING:	I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV och bredband via Tele2.
	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.

PLANRITNING



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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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 (äkta) 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 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 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 överlåts 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.

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 mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

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 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se