S:T KNUT

HANTVERKAREGATAN 14A



Erik Olsson



S:T KNUT

Charmig 1920-talspärla i rofyllt gårdshus på S:t Knut

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Bevarade 1920-talsattribut
Samtliga fönster mot gård
Charmigt originalkök
Fönster med spröjs

VÄLKOMMEN TILL HANTVERKAREGATAN 14A

Med lugnt läge högt upp i Bf Hemtrevnads charmiga gårdshus väntar en tvårummare där 1920-talets karaktär har fått leva vidare. Spröjsade fönster, vackra brädgolv, lamprosetter och generös takhöjd sätter tonen och ger hemmet en genuin känsla. Tillsammans med en trivsam planlösning och ett fint ljusinsläpp skapas en ombonad atmosfär där de äldre detaljerna får stå i centrum. Köket bjuder på en särskild charm med sina bevarade originalskåp och en varm, tidstypisk karaktär. Vardagsrummet har fina proportioner med plats för både soffgrupp och matbord, medan sovrummet erbjuder en rofylld plats för vila och förvaring i en inbyggd garderob.
En av de stora tillgångarna är utan tvekan den underbara innergården. Här öppnar sig en grönskande oas med lummiga planteringar, gräsytor och stenlagda uteplatser där det finns gott om plats att slå sig ner.
Kvarteren kring S:t Knut har en alldeles egen charm, med små caféer, restauranger och uteserveringar som ger området en levande men avslappnad atmosfär. Härifrån är det nära till både Folkets Park och Möllevångstorgets myllrande utbud, samtidigt som city nås till fots på bekvämt avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Malin Thelander

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hantverkaregatan 14A, 211 55 Malmö
STORLEK:	46 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Andel i bostadsförening
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 918 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och trappstädning. Ett obligatoriskt tillägg om 165 kr/månad tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 940 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år, övrigt: 1 900 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende. Posten Övrigt avser gas.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14A1201
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,48043 %, andel av årsavgift 1,48043 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	169 012 kr Andelsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsföreningens lån som indirekt belastar andelsrätten. 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:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bf Hemtrevnad u.p.a.
NUVARANDE ÄGARE:	Peter Andrén
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse







RUMSBESKRIVNING

HALL
Brädgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning.

KÖK
Brädgolv och vita väggar. Vit köksinredning i original, vitt kakel, rostfri diskbänk och bänkskiva i trä. Utrustat med kyl/frys och gasspis med ugn. Matplats för ca 2-3 personer.

VARDAGSRUM
Brädgolv och vita väggar med en mörkare fondvägg. Lamprosett.

SOVRUM
Brädgolv och vita väggar med en ljusgrön fondvägg. Lamprosett. Plats för dubbelsäng. Förvaring i en inbyggd garderob.

BADRUM
Mörk klinker och vitt kakel. Utrustat med dusch, wc, handfat med vitt underskåp, spegel med belysning och väggskåp. Golvvärme och spotlights i tak.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.























FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Bf Hemtrevnad u.p.a.
BYGGÅR:	1926
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	35
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-08-18
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	174 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bf Hemtrevnad upa köpte fastigheten 1926. Föreningen upplåter 2 lokaler och 2 vindskontor med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Hantverkaregatan 12, 12A, 14 och 14A.

Föreningen har beslutat att höja avgiften med 2% från 1 januari 2027.

Bostadsförening är en äldre typ av förening och bildad innan bostadsrättslagens införande 1930. Bostadsföreningar lyder därför under lagen om ekonomiska föreningar istället för bostadsrättslagen. Stadgarna kan avvika sig något från stadgarna i en bostadsrättsförening, därför är det av extra vikt att läsa igenom dessa.
Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna på vinden och utrustade med vardera tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Det finns även två torkvindar (på övre vindsplanet) i varje trapphus.
Föreningen har en grönskande gård med planteringar, sitt- och grillmöjligheter samt sandlåda för de minsta. Man har en mycket aktiv trädgårdsgrupp och en gång om året anordnas gårdsfest av medlemmarna.
Gemensam dusch, badkar och motionsmöjlighet finns på vinden och kan nyttjas kostnadsfritt av föreningens medlemmar.
Utrymme för cykel finns både i källaren och på innergården.
Föreningen har snickarbod i källaren.
Föreningen har gemensamma städdagar och medlemmarna måste närvara minst en gång på hösten samt en gång på våren. Vid utebliven närvaro debiteras en kostnad om 500 kr/tillfälle.

RENOVERINGAR:

2002 lades takpannor om och alla plåtslageriarbeten gjordes vid.
2007 relinades avloppsstammarna i kök och badrum.
Cirka 2010 installerades säkerhetsdörrar i alla lägenheter
2016 byttes kall- och varmvattenstammarna.
2019 åtgärdades läcka från fontänen på innergården och spolning av avlopp på gården genomfördes.
2020 genomfördes en OVK-besiktning. Föreningen bytte även el-stigare och el.
2021 utfördes en brandskyddsbesiktning samt följande åtgärder. Samma år utfördes underhåll av värmesystemet, spolning av utvalda avloppsstammar, målat fönsterbänkar i trapphus och satt upp nummerskyltar på husen.
2022 utfördes löpande underhåll på avloppsstammarna där vissa rör byttes ut eller renoverades, ny torktumlare installerades i tvättstugan i 14 yttre och brandvarnare sattes upp i gemensamma utrymmen. Samma år utfördes en större renovering av förskolans gård.
2023 underhållsspolades och filmades samtliga stammar.
2024 utfördes relining av bottenavlopp.
Pågående i föreningen är fönsterrenovering, trapphus 1 av 4 är avklarade och trapphus 2 pågår och planeras vara färdigt innan vintern. De resterande två inre trapphusen planeras att renoveras under 2027.
Om ca 5-10 år planeras tak- och fasadarbete. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

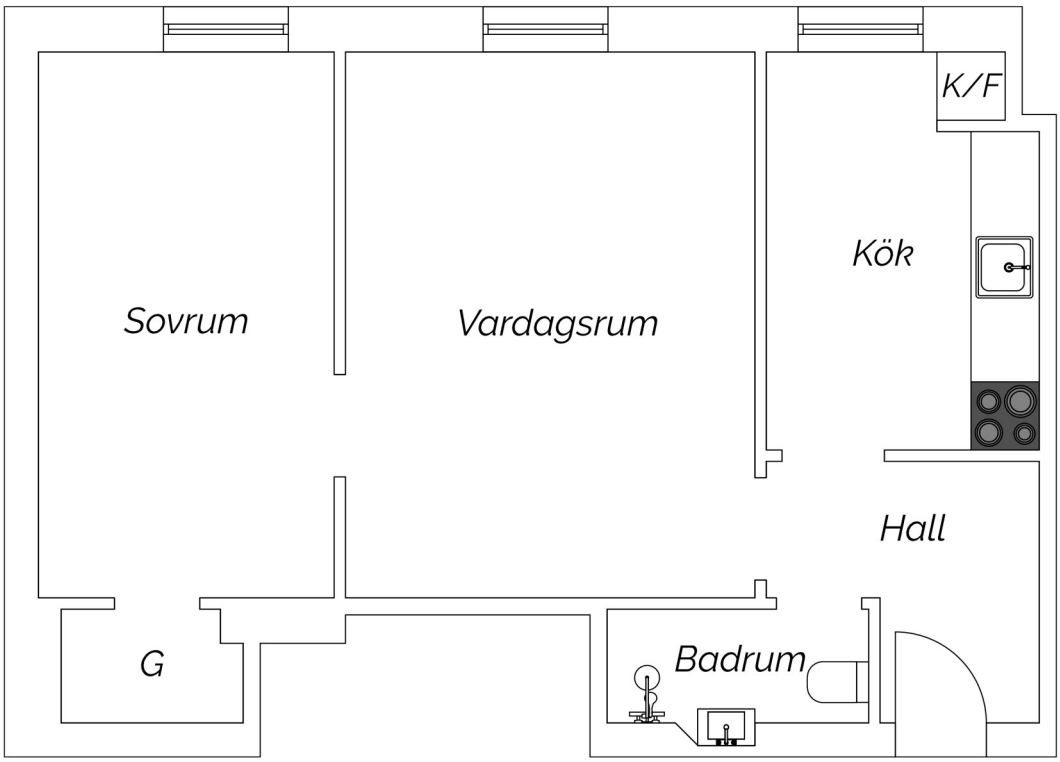
I området råder boendeparkering. För mer information se www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

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

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 informationen.

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