

MÄSTER PALMSGATAN 5A

S:T KNOT



Erik Olsson



S:T KNUT

Drömmig
etagevåning
med bevarad
1930-talscharm
i S:t Knuts
kulturkvarter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljus & luftig etagevåning
Bevarad charm & karaktär
Fri utsikt åt två håll
Villakänsla

VÄLKOMMEN TILL MÄSTER PALMSGATAN 5A

Högst upp i ett av St Knuts vackra kulturhus finner vi denna unika etagevåning med karaktär, ljus och utsikt i två väderstreck. Bostaden är uppbyggd på vinden och består av två tidigare lägenheter som slagits samman, vilket ger charm och en lekfull planlösning med gott om plats för både umgänge och avskildhet. För den som önskar en mer öppen planlösning mellan kök och vardagsrum finns möjlighet att flytta köket.

På nedre plan ligger två sovrum samt sällsapsrum och kök - socialt, ljust och välplanerat. Köket i original bidrar med genuin karaktär och är en naturlig del av våningens charm. Här finns även ett stilrent duschrum med dubbeldusch samt en separat wc med tvättpelare. Övre plan har sin egen karaktär med charmigt snedtak, synliga bjälkar, högt i tak och en framtagen tegelvägg. Här finns ett rymligt allrum som kan användas som sällsapsrum eller extra sovrum vid behov, och därtill ett sovrum med loft samt en wc för extra bekvämlighet. Föreningen är välskött med en grönskande trädgård, och läget kan knappast bli bättre - mitt i de charmiga kulturkvarteren, ett stenkast från Pärönparken där barnen kan leka samt med Folkets Park, restauranger och vinbarer på gångavstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Malin Thelander

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Mäster Palmsgatan 5A, 211 58 Malmö
STORLEK:	116 kvm (uppmätn enligt SS 21054:2020)
ANTAL RUM:	5 rum och kök enligt nuvarande disponering, 4 rum och kök enligt föreningens information
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÄTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	9 155 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 148 kr/månad för bredband/ kabel-TV och 136 kr/månad för fastighetsavgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (försäkring: 6 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	12
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,31981 %, andel av årsavgift 1,27528 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	530 058 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:	2 & 3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Malmö Nya Egnahemsförening
NUVARANDE ÄGARE:	Lars Dareberg, Malin Dareberg
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



PLAN 1**HALL**

Fiskbensparkett och vinröda väggar. Bra plats för avhängning samt två hyllor för förvaring. Trappa upp till övre plan.

KÖK

Mattlackerat, slipat träplanksgolv och grå väggar. Köksinredning i original med vita luckor, vitt kakel, rostfri diskbänk samt bänkskiva i trä. Utrustat med kylskåp i fullhöjd (frys finns i biutrymme), spis med induktionshäll och ugn, fläkt och diskmaskin. Matplats för ca 4 personer.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och grå väggar.

SOVRUM

Fiskbensparkett och mönstrad blå tapet. Lamprosett. Förvaring i platsbyggd garderob i massivt trä samt platsbyggd väggfast bokhylla i massivt trä.

SOVRUM

Fiskbensparkett och ljusgröna väggar. Förvaring i en klädkammare.

DUSCHRUM

Schackrutig klinker och vitt kakel samt grön mosaik i duschen. Utrustat med dubbeldusch med duschväggar, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och elburen handduktork.

WC/TVÄTT

Schackrutig klinker och vitt kakel. Utrustat med wc, handfat med kommod, golvvärme, tvättpelare (Electrolux), spotlights i tak och spegelskåp med belysning.

PLAN 2**ALLRUM/SOVRUM**

Brädgolv och vita väggar samt en framtagen tegelvägg. Synliga bjälkar och två fönster.

SOVRUM

Massivt trägolv och vita väggar samt en framtagen tegelvägg. Synliga bjälkar, ett takfönster och trappa upp till loft.

WC

Grå klinker och vitt kakel samt grå väggar. Utrustad med wc, handfat och spegelskåp.

RENOVERINGAR

2021 gjordes följande: Slipning och oljning av parkettgolv på plan 1. Tapetsering och målning på plan 1. Snickare har uppfört platsbyggd garderob och väggfast bokhylla i ett av sovrummen på plan 1. Hyllsektion med krokar har uppförts i hallen. Målning av trappor x2 och installation av elförsedd handduktork i duschrummet.











FÖRENING:	Brf Malmö Nya Egnahemsförening
BYGGÅR:	1934
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	120
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-07-15
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	184 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Malmö Nya Egnahemsförening köpte husen i samband med byggnationen 1918-1935. Nuvarande tomträttsavgälder löper ut 2027-12-31 respektive 2028-12-31. Till föreningen hör adresserna Mäster Eriks Plan 7, 8, 9, 10, 12, Spånehusvägen 46, Mäster Palmsgatan 5 och 7, Sorgenfrivägen 13 och Mariagatan 4. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 6% från 1 januari 2026.</p> <p>I föreningen finns 1 gemensam tvättstuga i varje hus som är placerad i källaren och utrustad med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2 torkrum samt 1 stenmangel.</p> <p>I föreningen finns en mysig och grönskande innergård med utemöbler, grill-och odlingsmöjligheter.</p> <p>Medlemmarna sköter trädgårdarna och trapphusen för att kunna hålla nere kostnaderna. Varje hus har egna rutiner för hur ansvaret fördelas. Deltagande i sysslorna är obligatoriskt. Utöver detta anordnas en gemensam höst- och vårstädning.</p>
RENOVERINGAR:	<p>Under 1980-talet putsades och målades fasaden.</p> <p>2000-2001 målades samtliga trappuppgångar.</p> <p>2004-2006 renoverades elen i samtliga hus vilket innefattar renovering av ledningar i lägenheterna, fjärravläsningar installerades i källaren, renovering av gemensam el på vind, i källare och trapphus.</p> <p>2005-2007 byttes vattenstammar i kök och badrum samt avloppsstammar i kök i samtliga hus.</p> <p>2006-2007 installerades fjärrvärme i två av bostadshusen.</p> <p>2009 byttes fönstren och taken lades om.</p> <p>2016 utfördes en OVK-besiktning i samtliga hus.</p> <p>2017 relinades de horisontella avloppsstammarna.</p> <p>2018-2019 relinades de vertikala avloppsstammarna.</p> <p>2019 utfördes dränering runt huset på Tallen 3 och nya styrsystem sattes in i värmecentralerna.</p> <p>2020 dränerades huset på Björken 7.</p> <p>2021 dränerades huset på Björken 6 (Mäster Eriks plan 12) och ny plattsättning samt nya utrullade gräsmattor till lägenheternas</p>

bersåer har genomförts.

2022 utfördes en OVK-besiktning i samtliga hus.

2023 inspekterades vissa fönster och vertikala

avloppsstammarna spolades. Samma år installerades avgasare och magnetfilter kopplat till värmesystemet i Tallen 2 och Tallen 3, detta kommer även att installeras i övriga fastigheter de närmaste åren.

2025 utfördes dränering av två hus, Tallen 1 och Tallen 2.

Föreningen planerar att tidigast 2026 utföra en fasadrenovering på Tallen 3 samt att inom några år utföra dränering av två återstående hus. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

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

PARKERING:

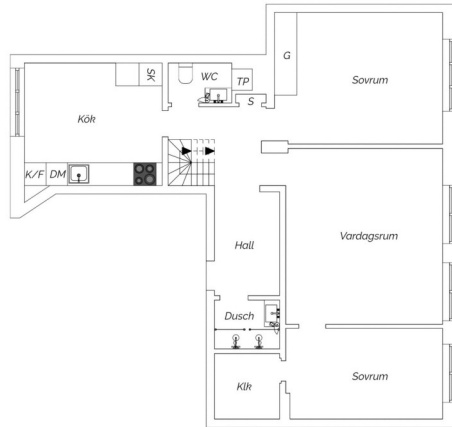
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband 1000/1000 Mbit/s via Bahnhof.

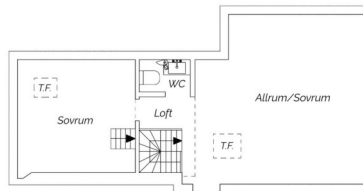
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING

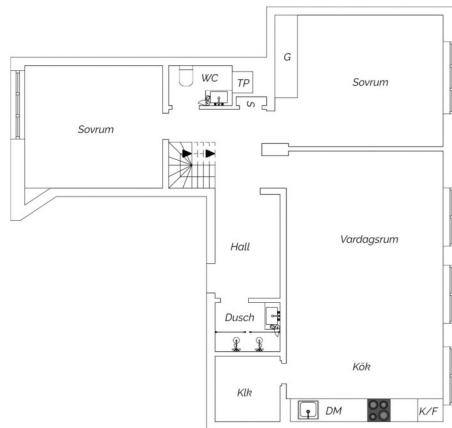
Plan 1



Plan 2



Alternativ planlösning



Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan ej garantera att förslaget är genomförbart tekniskt och ekonomiskt eller att det kommer att godkännas av föreningen.

Erik Olsson

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

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser 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 (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 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 kunna 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisik 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