

GAMLA VÄSTER

MÄSTER JOHANSGATAN 5A



Erik Olsson



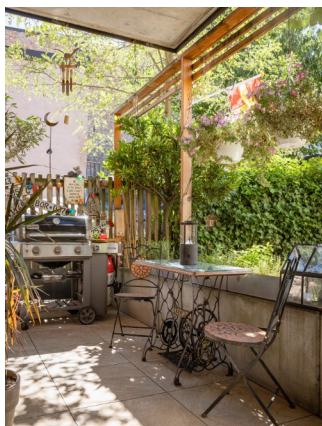
GAMLA VÄSTER

Välplanerad 4:a med ljuvlig uteplats på Gamla Väster

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Lugnt cityläge
Flexibel planlösning
Uteplats med kvällssol
Genomgående ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL MÄSTER JOHANSGATAN 5A

Med ett rofyllt cityläge på charmiga Gamla Väster välkomnar denna välplanerade fyrarummare som kombinerar lugn med närheten till stadens puls. Här möts du av ett hem med genomgående ljusinsläpp, ljudisolerade fönster och minimal insyn - en privat oas mitt i Malmö. Planlösningen bjuder på ett naturligt flöde och flexibla möbleringsmöjligheter. De tre sovrummen, alla vända mot den lugna innergården, ger gott om plats för både familjeliv, gäster och hemmakontor. Här finns även ett stilrent badrum med badkar samt en praktisk gäst-wc i matchande utförande som gör det bekvämt för både vardag och besök. Uteplatsen i västerläge blir en självklar favoritplats under sommarmånaderna, under skyddande balkongtak med prunkande vinrankor, liten kryddträdgård och direkt utgång till gården via egen grind. Här bor du med hög vardagskomfort som egna tvättmöjligheter samt hiss ner till källarförråd och garage. Allt detta på kort promenadavstånd från Lilla Torg, Kungsparken och Malmö C - ett riktigt drömläge för den som vill bo centralt utan att kompromissa på lugnet. Varmt välkomna hit!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Danielsson

073-362 46 09
anna.danielsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Mäster Johansgatan 5A, 211 21 Malmö
STORLEK:	98,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	5 795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 894 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.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 557 kr/år (el: 3 000 kr/år, försäkring: 2 557 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4101
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,1435 %, andel av årsavgift 2,31363 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 028 793 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:	15 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Lena Karman, Ronnie Nordström
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



ENTRÉ

Grå klinker och vita väggar. Förvaring i skjutdörrsgarderob. Infällda spotlights i tak.

HALL

Ekparkett och vita väggar.

KÖK

Ekparkett och vita väggar. Vit Myresjö köksinredning med bänkskiva i betongmönstrat laminat.
Utrustat med dubbla kyl/frys (LG), induktionshäll (Bosch), fläkt (Electrolux), inbyggd ugn (Electrolux), inbyggd mikrovågsugn (Electrolux) samt diskmaskin (Bosch). Matplats för ca 8 personer.

VARDAGSRUM

Ekparkett och vita väggar.

SOVRUM 1

Ekparkett och vita väggar med en mönstrad fondtapet. Plats för dubbelsäng. Förvaring i inbyggda garderober med skjutdörrar. Utgång till uteplats.

SOVRUM 2

Ekparkett och vita väggar. Förvaring i inbyggda garderober med skjutdörrar.

SOVRUM 3

Ekparkett och vita väggar med en rostfärgad fondvägg. Plats för dubbelsäng.

BADRU

Svart mosaikklinker och vitt kakel. Utrustat med badkar, vägghängt wc, handfat och handdukstork samt hylla i svart marmor. Arbetsbänk i svart marmorlaminat.
Här finns även tvättmaskin och torktumlare (Electrolux) samt vita väggskåp. Infällda spotlights i tak och väggskåp.

GÄST-WC

Antracitgrå klinker och vitt kakel. Utrustad med vägghängt wc, handfat infälld spegel samt hylla i svart marmor. Infällda spotlights i tak.

UTEPLATS

Gårdsvänd uteplats i västerläge stensatt med sandfärgad granitkeramik samt omgiven av en pergola i trä med klängande vinrankor. Uteplatsen skiljs från den gemensamma gården med en grind i staketet vilket ger en enkel access till gården med utebord, sandlåda och cykelställ.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2017: Montering av rullgardiner i sovrummen samt väggfast hylla i köket.

2018: Byte av lås på altandörren samt byggt pergola på altanen.

2019: Lagt granitkeramikplattor på altanen.

2021: Ny kyl och frys (LG) samt ny induktionshäll (Bosch).

2022: Ny tvättmaskin (Electrolux).

2025: Ny diskmaskin (Bosch), ny ekparkett i hall, vardagsrum och kök, Nya köksluckor och lådfronter samt nytt kakel i badrum.











FÖRENING:	Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö
BYGGÅR:	2007
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	47
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-06-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Mäster Johan i Malmö köpte fastigheten 2007. Till föreningen hör adresserna Gråbrödersgatan 4, Västergatan 6 och 10 samt Mäster Johansgatan 5. 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. Föreningen har en trivsamt innergård med växtbegrädd bänk och två sittgrupper, grillmöjligheter, sandlåda samt cykelställ under tak. Varje år genomförs en gemensam grillfest för samtliga boende i föreningen.
RENOVERINGAR:	2011 utfördes OVK-besiktning med godkänt resultat. 2013 spolades avloppsstammarna. 2014 utfördes en OVK-besiktning och kanalrensning av ventilationen. Entrépartierna renoverades. 2016 tvättades fasaden mot gatan, samtliga avloppsstammar i föreningen spolades och OVK-besiktning utfördes. 2017 målades entréer. 2017/2018 besiktigades fasaden. 2019 målades garaget om. 2021 spolades avloppsstammarna samt tvättades de vitbegrädda delarna av fasaden på Västergatan/Gråbrödersgatan. 2024 utfördes OVK, rensning av frånluftsventilation och filterbyte, taket på Gråbrödersgatan reparerades samt byttes porttelefoner. 2025 har lagningsarbete utförts på fasaden, stamspolning har utförts samt byte av spruckna avloppsrör. Föreningen planerar att byta ut dörrcentraler vid inpassagen till garaget och taggarna. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av

PARKERING:

normala förslitningar.

Föreningen har ett stort och fräscht garage med 33 garageplatser för bil och 2 garageplatser för MC belägna i källaren. Garageplats för bil kan hyras till en kostnad om 1 133 kr/månad. 12 av platserna är försedda med laddstolpe som kostar 250 kr extra/månad + förbrukad el (debiteras kvartalsvis).

Kösystem tillämpas. I övrigt råder betalparkering i området.

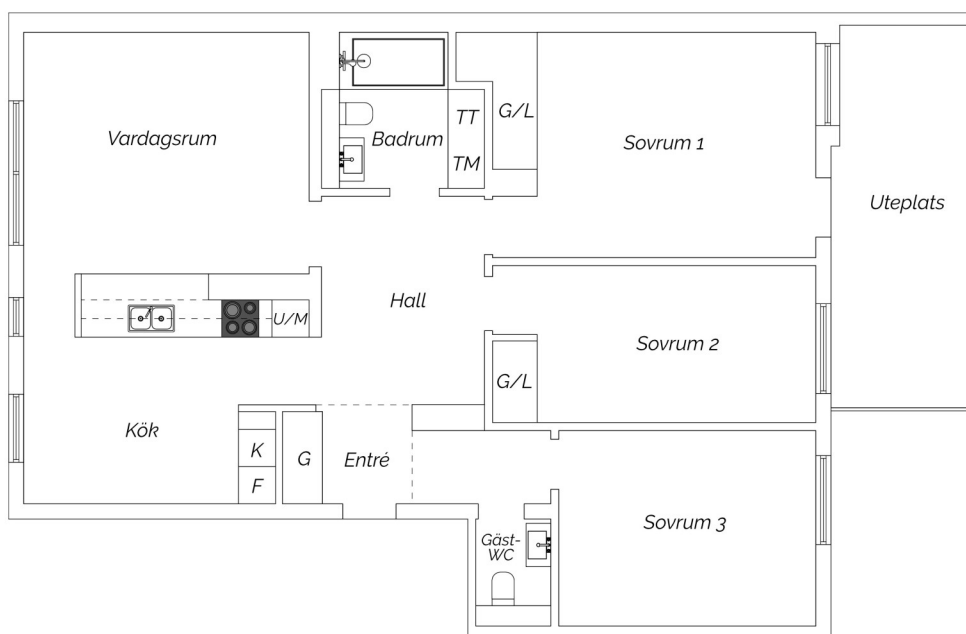
TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV och bredband via Telia Triple Play (inkluderar digital-TV, bredband och IP-telefoni).

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



Erik Olsson

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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat
bäst betalt
18 år i rad

erikolsson.se/bast-betalt

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 (äкта) 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 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. 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 tillträdesdatum. 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 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