

HANTVERKAREGATAN 15A

S:T KNUT



*Erik Olsson*



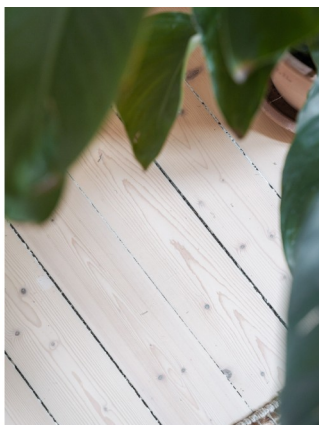
S:T KNUT

Modern 1:a med  
bevarade  
originaldetaljer på  
en av S:t knuts mest  
eftertraktade  
adresser

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

# BOSTADENS BÄSTA



---

Privat entré  
Genomgående ljusinsläpp  
Upprustat kök med bevarade originaldetaljer  
Helkaklat badrum

# VÄLKOMMEN TILL HANTVERKAREGATAN 15A

Välkommen till en bostad som sticker ut, med sin helt egna entré, charmiga originaldetaljer och modernt renoverade ytor är detta hemmet för dig som söker något med det lilla extra.

Redan vid ankomsten möts du av den privata entrén, en sällsynt förmån mitt i stan.

Vidare innanför dörren väntar ett rymligt och stilrent hem med genomtänkta ytor och generös takhöjd.

Det stora köket är både socialt och praktiskt, med plats för stort matbord intill fönstret som vetter ut mot den grönskande innergården. I köket samsas moderna materialval med vackra tidsklassiska attribut som skapar karaktär och hemtrevnad.

Det luftiga allrummet ger gott om plats för både större säng och en större soffgrupp ett perfekt rum för såväl vila som umgänge. Förvaring är inget problem tack vare en smart inbyggd klädkammare samt en större hall som rymmer fler garderober vid behov.

Bostaden ligger i en charmig fastighet mitt på populära S:t Knut, ett område känt för sitt levande kvartersliv, mysiga kaféer och närhet till både citypulsen och grönområden. Här bor du med utmärkta kommunikationer precis runt hörnet perfekt för dig som vill ha allt inom räckhåll.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Malin Thelander*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>               | Hantverkaregatan 15A, 21155 MALMÖ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>STORLEK:</b>              | 43 kvm (föreningens information)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANTAL RUM:</b>            | 1 rum och Kök                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OBJEKTTYP:</b>            | Lägenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>       | Andel i bostadsförening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>  | 1 795 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT:</b>         | 2 673 kr/mån<br>I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriska tillägg tillkommer för kabel-TV om 59 kr/månad och bredband om 165 kr/månad.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b> | 0048                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>LÄGENHETSNR SKV:</b>      | 1001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ANDELSTAL:</b>            | Andel i förening 0,9 %, andel av årsavgift 0,9 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>BOSTADENS INDIREKTA</b>   | 120 309 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>NETTOSKULDSÄTTNING:</b>   | 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. |
| <b>HISS:</b>                 | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>FÖRENING:</b>             | Bf Andréelund upa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>      | Pontus Larsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |















#### **HALL**

Stengolv som övergår till brädgolv, vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i klädkammare. Här finns även plats för mer garderober vid behov.

#### **KÖK**

Ljust brädgolv med väggar målade i vitt och ljusgrönt. Stenplatta under ugn. Grå köksinredning med mörk bänkskiva i laminat. Toppmatad tvättmaskin finns i skafferiet.

#### **BADRUM**

Ljusgrått klinker och vitt kakel med en röd kakelrand i mitten. Badrummet är inrett med wc, handfat och dusch.

#### **RUM**

Ljust brädgolv med beige väggar, plats för braskamin på stenplatta i hörn

#### **RENOVERINGAR**

Nuvarande ägare har tagit fram orginalgolvet och slipat det samt gjort iordning alla ytskikt

#### **FÖRRÅD**

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar ett vinds- och ett källarförråd.

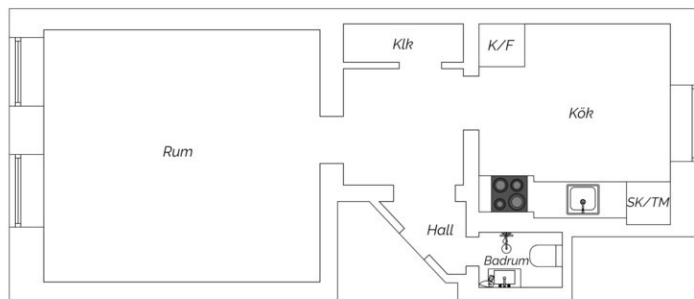


|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FÖRENING:</b>              | Bf Andréelund upa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BYGGÅR:</b>                | 1927-1929                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÄKTA FÖRENING:</b>         | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ÄGER MARKEN:</b>           | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>           | Fjärrvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VENTILATION:</b>           | Självdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ANTAL LÄGENHETER:</b>      | 67                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VARAV HYRESRÄTTER:</b>     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ANTAL LOKALER:</b>         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>     | ca 1 470 kr (betalas av köparen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>   | ca 588 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b> | <p>Bf Andréelund upa köpte fastigheten 1927. Föreningen har 1 lokal som upplåts med andelsrätt. Till föreningen hör adresserna Hantverkaregatan 15-19.</p> <p>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 något från stadgarna i en bostadsrättsförening, därför är det av extra vikt att läsa igenom dessa.</p> <p>Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna på vinden och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, torkvind samt en mangel i ena. Det finns ytterligare en tvättstuga som är utrustad med en tvättmaskin och en torktumlare. I föreningen finns även ett cykelrum och pingisrum. Föreningen har två lummiga innergårdar med lekplats och tillgång till gemensamma utemöbler samt grill.</p> |
| <b>RENOVERINGAR:</b>          | <p>På 1980-talet renoverades vådringsbalkonger.</p> <p>1999 byttes V/A-stammar i kök och badrum.</p> <p>2004-2005 renoverades och målades fönster, i samband med detta installerades nya portar.</p> <p>2006 totalrenoverades tvättstugan i gathuset och den i gårdshuset renoverades delvis.</p> <p>2007 spolades V/A-stammar i kök och badrum. Samma år fogades en gavel om.</p> <p>2007-2008 lades taket om på gårdshuset.</p> <p>2008 installerades ny värmekulvert.</p> <p>2010 installerades två nya tvättmaskiner till tvättstugan i gathuset.</p> <p>2012 grävde föreningen upp och renoverade värmekulverten. Samma år installerades nytt värmesystem och alla radiatorer fick nya termostater.</p> <p>2015 spolades samtliga avloppsstammar och dränering av två sidor av huset gjordes.</p> <p>2017 byttes vinds- och källardörrar.</p>                                                                               |

2019 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.  
Samma år renoverades samtliga trapphusbalkonger, taket byttes och omfogning av fasaden på gathuset samt putsning av fasaden mot gatan på bottenplan utfördes.  
2020 relinades avloppsstammarna på Hantverkaregatan 15 A-B. Föreningen uppdaterade även sin underhållsplan.  
2024 har OVK utförts, avloppsstammarna spolats och ytterdörren till en av lokalerna bytts. Föreningen har även målat om portarna i gathuset och restaurerat samt målat om portarna till gårdshuset med linoljefärg.  
Föreningen planerar att inom det närmaste året renovera lekplatsen samt fönster på båda husen. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

# PLANRITNING

---



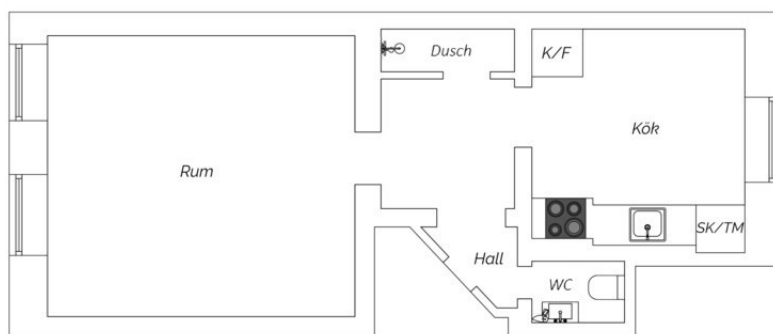
*Erik Olsson*

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

## PLANRITNING

---

### Alternativ planlösning



*Detta är ett förslag på en alternativ planlösning för att åskådliggöra bostadens möjligheter. Ansvarig mäklare och säljare kan inte 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 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](http://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](http://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. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

#### 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.

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

*Erik Olsson*



Stora Nygatan 64 21137 Malmö [mail@erikolsson.se](mailto:mail@erikolsson.se)