

ÖSTRA STALLMÄSTAREGATAN 5B

SLOTTSSTADEN



Erik Olsson



SLOTTSTADEN

Genomgående
generös tvåa med
charmiga 1930-
talsattribut !

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Attraktivt område
Klassisk 30-talscharm
Genomgående planlösning
Ljus & luftig

VÄLKOMMEN TILL ÖSTRA STALLMÄSTAREGATAN 5B

På hög första våning precis intill lummiga Ryttmästarhagen och nära till Rönneholmsparken finner vi denna genomgående rymliga tvåa med genuin charm, generös takhöjd och tidstypiska detaljer i perfekt samspel. Bostaden har helkaklat badrum som tillsammans harmoniserar med fiskbensparkett, takrosetter och tidlösa spegeldörrar från byggåret. Det naturliga ljusinsläppet skapar rymd och ger liv åt den omsorgsfullt valda kulören i det stora vardagsrummet där vi kan samla nära och kära. Lägg där till ett stort sovrum, matsalsdel, praktisk klädkammare och hall med plats för avhängning. Här bor ni på ett ypperligt läge med ett generöst utbud av restauranger och mysiga kaféer i direkt närhet och populära Ribersborgsstranden på gångavstånd. Varmt välkomna på visning !



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Patrik Truedsson

073-373 89 75
patrik.truedsson@erikolsson.se

Erik Olsson



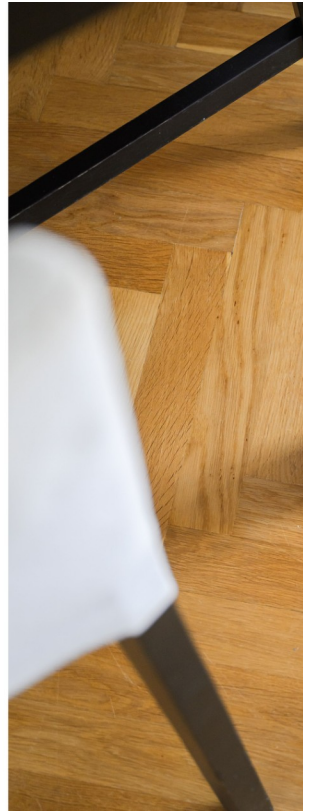
BOSTADEN

ADRESS:	Östra Stallmästaregatan 5B, 21749 MALMÖ
STORLEK:	73,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 787 kr/mån inkl. värme, vatten. Obligatoriskt tillägg för kabel-tv 95 kr.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	211
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 9,3503 %, andel av årsavgift 8,838 %
BOSTADENS INDIREKTA	1 558 926 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för årsavgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningens ekonomiska plan. Efter hand som hyresrätter upplåts till bostadsrätter kommer andelstalet för årsavgift att minska och nettoskuldsättningen att minska om föreningen väljer att amortera ner lån eller spara på konto.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-10-03. 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:	1 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Hoven
NUVARANDE ÄGARE:	Frank Peters
TILLTRÄDE:	Början av Januari 2026 (eventuellt 2-3 veckor tidigare)



ÖSTRA STALLMÅSTAREGATAN 5B











HALL

Inbjudande entré med parkettgolv och vita, tapetserade väggar. Plats för avhängning.

mikrovågsugn (om så önskas).

Lösöre ingår ej i köpet (men är till salu separat om intresse finns).

KÖK

Beige klinkergolv, vita väggar samt ljusgrå fondvägg. Vit köksinredning med vitt kakel ovanför arbetsbänk av laminat i gråbeige kulör. Köket är utrustat med kyl/frys Cyinda 2022, spis med keramisk håll Electrolux 2024 samt fläkt. Gott om förvaringsskåp. Matplats för 2-4 personer.

MATSALSDDEL

Fiskbensmönstrad ekparkett och ljusgråa väggar. Tidstypisk takrosett. Klädkammare.

VARDAGSRUM

Fiskbensmönstrad ekparkett och beigemålade, tapetserade väggar. Tidstypisk takrosett.

SOVRUM

Fiskbensmönstrad ekparkett och vitmålade, tapetserade väggar. Tidstypisk takrosett. Tre praktiska garderober längs med ena väggen.

BADRUM

Mörkgrått klinker på golvet och vitt kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med handdukstork, dusch och 2025 installerades följande ny utrustning; WC stol, kommod/tvättställ, spegelskåp, dusch-/badkarsblandare. Badkar finns (i källarförrådet).

ÖVRIGT

Köpare / spekulanter uppmanas att undersöka bostadsrätten som överlåtes i befintligt skick.

Säkerhetsdörr.

Lägenheten disponerar ett vindsförråd och ett källarförråd.

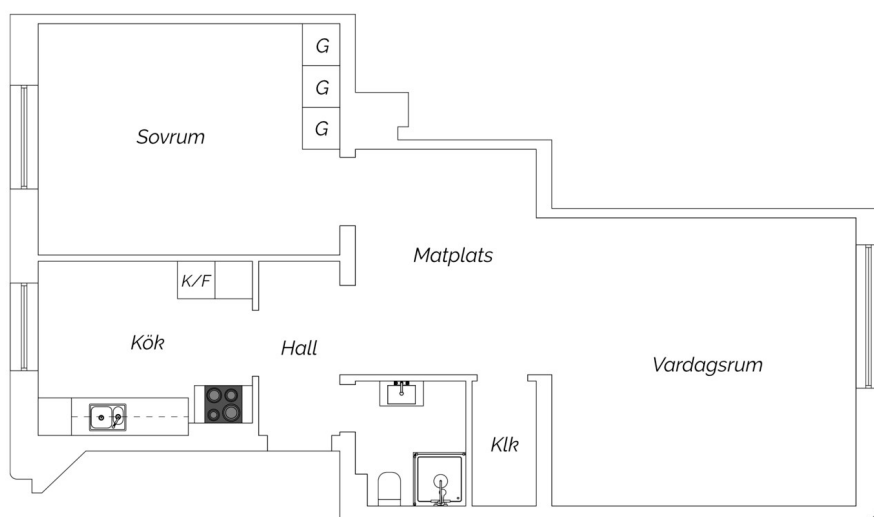
Uppfräschning av kök (diskbänk, diskho, infällda ledlister ovanför diskbänk) och badrum (dusch/badkarsblandare, kommod/tvättställ, spegelskåp, WC stol) 2025.

Målning av väggar i vardagsrum 2022.

Följande ingår i köpet; garderober, hatthylla,

FÖRENING:	Bostadsrättsföreningen Hoven
BYGGÅR:	1936
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	16
VARAV HYRESRÄTTER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-05
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	99 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen Hoven med adress Östra Stallmästaregatan 5. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med byggnad från 1936, tillbyggnadsår 2004. I Föreningen finns 16 lägenheter, varav 4 st är kvar som hyresrätter. 1 hyresrätt lgh nr 111 har förmedlats och upplåtits (2025-09-30) med vinst. 1 hyresrätt är på väg att förmedlas de närmaste veckorna. Föreningen köpte fastigheten 2023 (äger marken). I föreningen finns gemensam tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i källaren.
RENOVERINGAR:	2004 genomfördes stambyte och samtliga badrum renoverades. Värmeledningar (inkl. radiatorer och fjärrvärmeväxlare) byttes, likaså el-system och lägenhetsdörrar. Samma år installerades även nytt låssystem. 2021 genomfördes obligatorisk OVK-besiktning med godkänt resultat. Föreningen följer en underhållsplan och avser 2026 att foga om fasaden och se över taket för att undersöka om reparation eller ny papp behövs.
PARKERING:	I området råder boendeparkering för 450 kr / mån 2025-10-02. För mer information se www.malmo.se
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till digital-TV från Tele 2 och fiber. Medlemmen tecknar och betalar eget abonnemang för bredband.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån fömedlar bolån i samarbete med flera kreditgivare, däribland Borgo.

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se