

# Underbar utsikt och låg boendekostnad

  
BJURFORS

FÅGELBACKEN

KRUTMEIJERSGATAN 12A

FÅGELBACKEN

MALMÖ

## Krutmeijersgatan 12A

Ett mycket trivsamt hem med vackra originaldetaljer och genomgående planlösning. Centralt läge mellan Davidshall och Slottsstadens caféer.

|             |               |
|-------------|---------------|
| UTGÅNGSPRIS | 1 750 000 kr  |
| AVGIFT      | 3 495 kr/mån* |
| ANTAL RUM   | 2             |
| BOAREA      | 44 kvm        |
| BYGGÅR      | 1944          |
| VÅNINGSPLAN | 3             |

\*I avgiften ingår värme, vatten, TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 75 kr/mån avseende bredband.



### ANSVARIG MÄKLARE

För Filip är det viktigt att ett samarbete är genuint. Han lägger därför stor vikt vid att vara duktig på att förstå behov och att bygga förtroende. Det är ofta det som gör skillnaden för kunden mellan att göra 'en affär' och 'en bra affär'. Flexibilitet och trovärdighet är avgörande. Filip har sedan starten 2014 varit högpresterande som mäklare. Hans roll som säljcoach innebär att han utbildar nya och befintliga mäklare i försäljningsstrategier och långsiktiga kundrelationer. 2021 blev Filip Bjurfors första senior partner.

### FILIP ERICSSON

Fastighetsmäklare / Senior Partner  
0739-20 66 84  
filip.ericsson@bjurfors.se



# Välkommen

Välkommen till denna charmiga funkispärla mellan Slottstaden och Malmö Opera!

Här erbjuds en genomgående planlösning med hög takhöjd som gör att lägenheten känns ljus och luftig. För den som gillar arkitektur finns originalparkettgolv, fönsterbänkar i kalksten och beslag bevarat från byggåret. Sällskapsrummet har fin utsikt mot grönskande trädkronor och här finns plats för soffgrupp och matbord. Lägenheten har nymålade väggar i ljusbeige. Både kök och det helkaklade badrummet är ljust och fräscht. Stor inbyggd klädskåp med förvaring.

Området är känt för sin utmärkta placering mellan Rönneholmsparken, Slottsparken och Pildammsparken. Detta är området för dig som uppskattar naturen men ändå närhet till centrum och hav. Malmös innerstad nås på promenadavstånd liksom Citytunneln och Triangeln. Här ligger många mysiga restauranger där bl.a. Bloom erbjuder en av stadens största smakupplevelser.

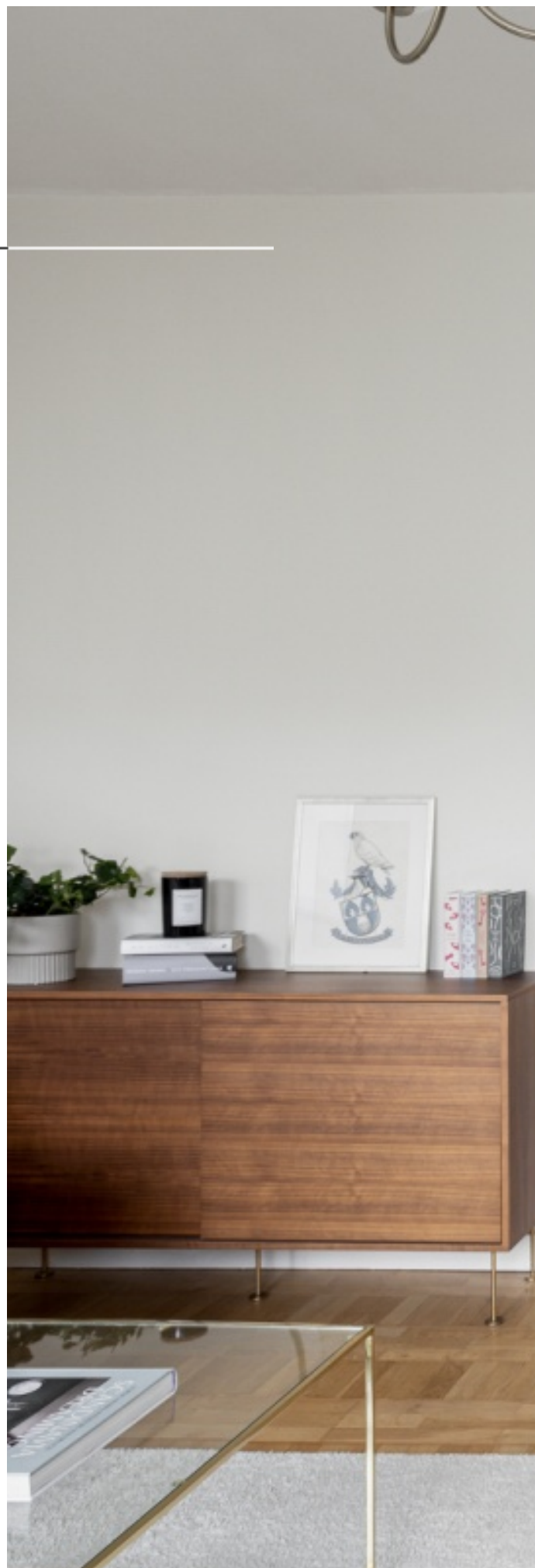
HSB Brf Ryttmästaren

- Bostadsrätt sedan byggåret
- Låg belåning 2289 kr/kvm
- Relining, tak, fiber, gemensamt elavtal osv är klart
- Tomträtten har blivit omförhandlad 2019. Nästa avtal löper ut 2029
- Det finns övernattningslägenhet

Varmt välkommen!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.









## Interiör

En nyrenoverad innergård med körsbärsträd välkomnar.

### HALL

Bakom säkerhetsdörren finner vi hallen med förvaringsytor. Väggarna är släta och på golvet ligger praktiskt klinkergolv. Bra förvaring i form av garderob, städsåp och klädkammare.

### SÄLLSKAPSRUM

Sällskapsytorna breder ut sig i en rektangulär planlösning med härlig, grönskande utsikt från fönstren. Här ges gott om plats för soffgrupp och middagsbord. Väggarna är nymålade. Smakfull känsla från funkisen med takhöjd, originaldörrar och originalparkett.

### KÖK

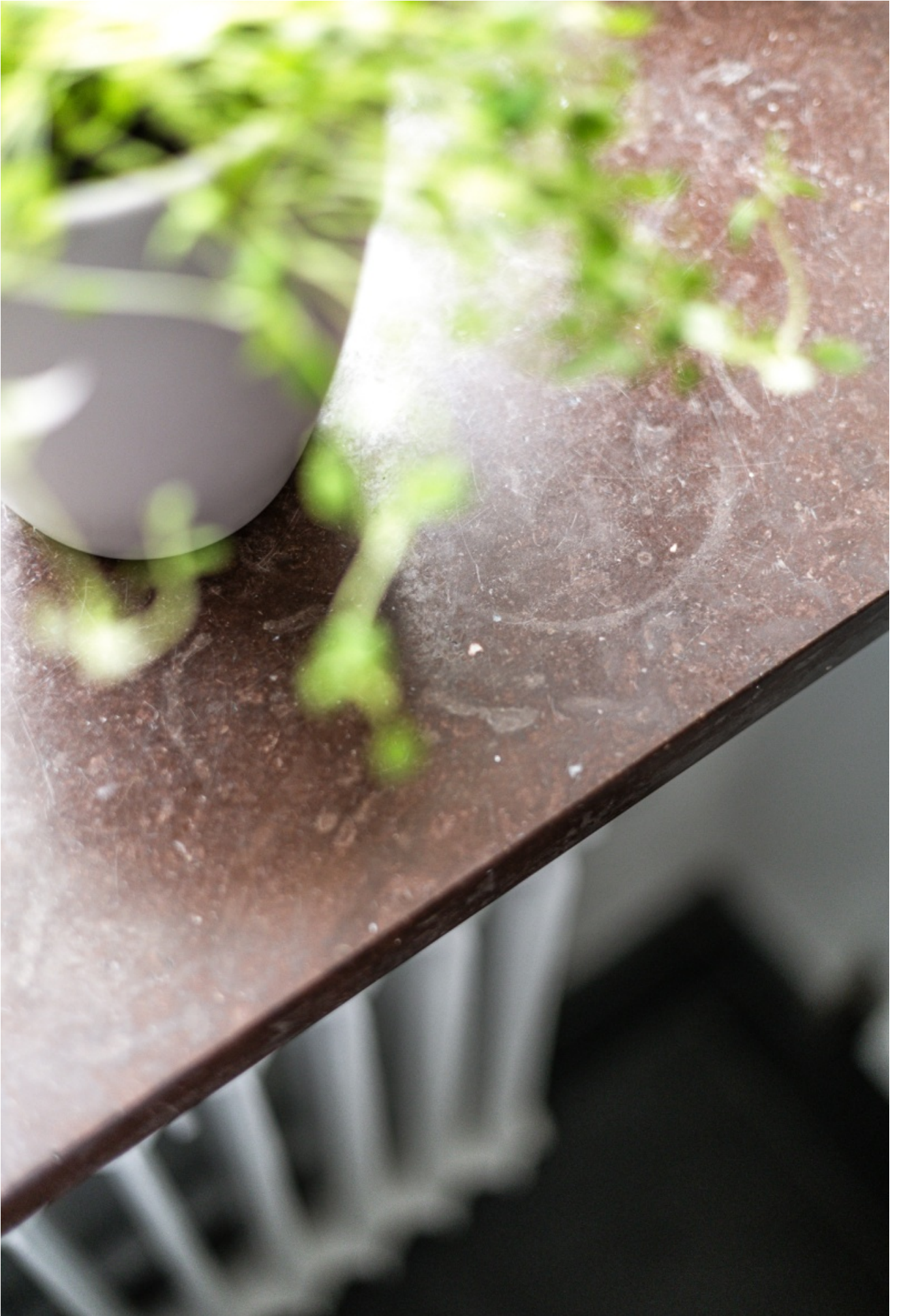
Köket ger en minimalistisk känsla. Här erbjuds vita luckor, mintgrönt kakel och integrerade vitvaror. Köksutrustning består av Kyl/frys, ugn, spishäll, fläkt och diskmaskin.

### SOVRUM

Sovrummet är även det placerat mot innergårdsläge. Originalekparkett och målade väggar.

### BADRUM

Helkaklat badrum med vitt kakel på väggar och blå mosaikklinker på golv. Utrustning: Wc, handfat, badkar och badrumsskåp.







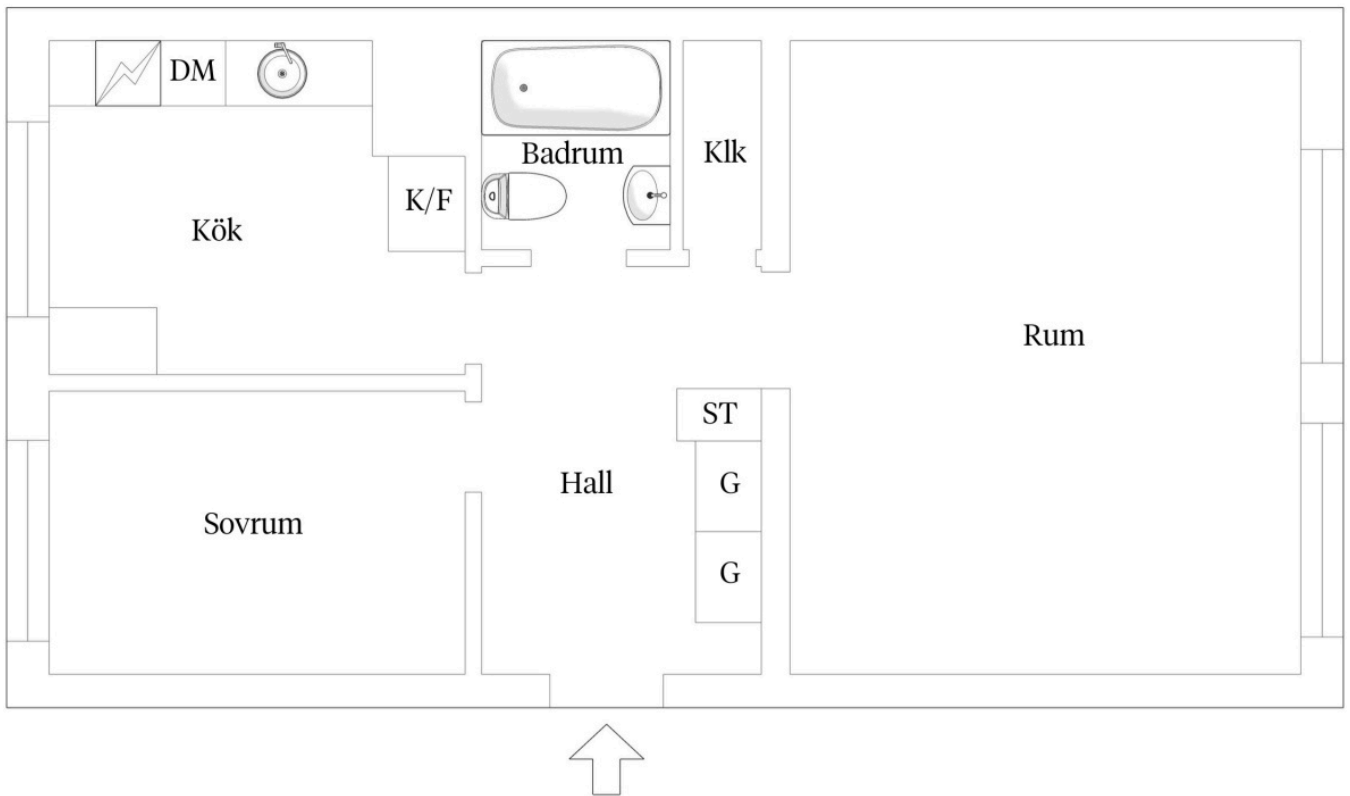












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Krutmeijersgatan 12A, Malmö  
Utgångspris: 1 750 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 41 MALMÖ KOMMUN.

Skattesats 32.67%

## ADRESS

Krutmeijersgatan 12A, 217 41 Malmö

## VÅNING

3 av 4.

## ANTAL RUM

2 rum och kök.

## BOAREA

44 kvm.

Areakälla: Areauppgift enligt bostadsrättsförening

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## EKONOMI

Avgift 3 495 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 75 kr/mån avseende bredband.

Andel av årsavgift: 0.6597%  
Andel i föreningen: 0.6597%  
Överlåtelseavgift: 2 006 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: köparen  
Pantsättningsavgift: 860 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas  
Energiklass: E

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

73 891 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

## GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam uteplats/innergård med tillgång till gemensamma utemöbler och grill.

Under de senaste åren har trädgårdarna genomgått en förändring med nya och

större uteplatser/grillplatser. Man har byggt bänkar och satt upp odlingslådor. Fler cykelställ har satts upp. Lekplatsen har utrustats med klätterställning med rutschbana och gunghäst, förutom gungor och sandlåda. Nya bänkar och bord.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ryttmästaren, org.nr. 746000-6088

HSB Brf Ryttmästaren är en gammal förening som har funnits sedan huset byggdes 1944. Föreningen består av 131 lägenheter och 12 lokaler. Adresserna är Maribogatan 1 och Krutmeijersgatan 6-16.

## Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB. Teknisk förvaltningen sköts av Sydsverige Entreprenad. Markskötsel av Mark & Miljö.

## HSB medlemskap

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut



första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 131

Antal lokaler: 12

Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Ja. Föreningen tillåter s.k. delat ägande. Det betyder att en förälder kan stå som delägare av bostaden, trots att det endast är barnet som är boende i lägenheten. Den boende skall dock äga minst 51% av bostadsrätten.

#### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal via Länsförsäkringar gällande hemförsäkringens bostadsrättstillägg. Varje hushåll behöver dock själv teckna hemförsäkring.

#### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har historiskt höjt mellan 1-3% årligen för att följa index. Föreningen höjde avgiften med 5% 2024-01-01. Föreningens ekonomi är fortsatt stark.

#### PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar

Under 1990-talet byttes vissa tappvattenstammar i kök och badrum, 2002 byttes resterande. Tvättstugorna renoverades under denna tid också. Ca 1996 byttes el-stigare och jordfelsbrytare installerades. Även elen drogs om.

1996/1997 Fick fönster och balkongdörrar nya ytterprofiler.

2003/2004 Renoverades och tilläggsisolerades fasaden och delar av taket. Grunden målades om i samband med fasadrenoveringen.

2005-2006 Renoverades trapphusen och samtliga ventiler till radiatorerna byttes.

2009/2010 Renoverades källare och samtliga maskiner i tvättstugan byttes.

2012 Renoverades samtliga avloppsstammar inkl. sticken, d.v.s. de spolades och genomgick en mekanisk fräsning.

2014 Sophantering och källsortering samt genomgång av utemiljön. Delar av grunden samt smidesräcken har målats under hösten.

2016 Installation av postboxar i entréerna. Översyn över utemiljön (där utemöblerna finns) inkluderat belysning i de bakre delarna av trädgårdarna, nya grillplatser, ny lekplats, odlingslådor etc.

2017 Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar utan brevkast.

2018 Fiber drogs in i föreningen och gruppavtal tecknas för internetanslutning.

2019 Tak renoverades.

2020 Filmning och spolning av stammar. 2021 Badrummet i övernattningsrummet har renoverats och dusch har installerats. Sensorstyrd belysning. Säkerhetsdörrar och postboxar i entréerna. Skrapmattor har installerats i samtliga entréer. Byte av fönster till glasblock i de källare som fortfarande har englasfönster. Byggt miljöhus och barnvagnsskjul/cykelvagnar.

Föreningslokalen totalrenovering. 2023 Relining av avloppstammar. Nyplantering och jordförbättring på alla innergårdar. Översyn av ventilation.

Planerade renoveringar

Föreningen följer en underhållsplan och inom den närmaste 5-årsperioden finns följande planer:

- Nytt lås-/inpasseringssystem med taggar.
- Upprustning av trapphus.
- Översyn av radiatorer - kommer att göras inom en femårsperiod.

#### BYGGNAD

Byggår: 1944

#### ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen innehar marken med tomträtt. Avtalet blev omförhandlat 2019 och gäller tom 2029-12-31.

#### BILPLATS

I området råder kommunal boendeparkering. För mer information besök: [www.malmo.se/boendeparkering](http://www.malmo.se/boendeparkering).

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningens lokaler finns tre gemensamma tvättstugor belägna i källarna på Krutmeijersgatan 6, 10 och 16. Varje tvättstuga är utrustade med tre tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel. I anslutning till tvättstugorna finns även ett torkrum. Cykelutrymme med cykelställ finns i samtliga källare. Det finns även ett hobbyrum med snickarbord på Krutmeijersgatan 12A, ett övernattningsrum på Krutmeijersgatan 6A att hyra för 150 kr/natt och en föreningslokal i källaren på 12C för en hyra på 150 kr/dag.

#### TV OCH INTERNET

Tv levereras av Tele2, grundutbudet ingår

i avgiften.

Föreningen har fiberbroadband via A3 (1000 mbit) i samtliga bostäder. Detta tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på 75 kr/mån.

#### ÖVRIGT

I samband med överlåtelse gör föreningen en lägenhetstillsyn, denna bokas av säljaren tillsammans med vicevärden.

Föreningsinformationen är inhämtad via årsredovisning och kontakt med styrelsen. Spekulanter uppmanas av säljare och mäklare att själva kontrollera all information som berör föreningen och fastigheten, framförallt om något är av väsentlig betydelse för dig som köpare. Kontakta styrelsen via [ryttmastaren@gmail.com](mailto:ryttmastaren@gmail.com) eller besök föreningens hemsida [www.hsb.se/malmo/brf/ryttmastaren](http://www.hsb.se/malmo/brf/ryttmastaren). Informationen är kontrollerad 2023-10-24.

#### FÖRENINGENS HEMSIDA

[www.hsb.se/malmo/brf/ryttmastaren](http://www.hsb.se/malmo/brf/ryttmastaren)

#### NUVARANDE ÄGARE

Anja Siöstedt

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

# Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

**FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.** Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

**BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.** De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

**TÄNK PÅ.** Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud.

På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.



**SEB**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

## VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

## PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

## FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomin med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 – 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

## ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Vi ser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lely.

**UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT.** Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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.** Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

**SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK.** För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

**AVTALSFRIHET.** Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna - en boendekostnadskalkyl - ta kontakt med ansvarig mäklare.

**BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE.** Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök [bjurfors.se](http://bjurfors.se) för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

**BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO.** När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på [boneo.se](http://boneo.se), för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

**REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER.** Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors Sverige AB och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**  
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr  
Enspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr
- **FLYTTSTÄDNING**  
HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**  
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**  
Annonsering Bas: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.**  
Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

**Välkommen ett steg upp.**

[malmo.vaster@bjurfors.se](mailto:malmo.vaster@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)