FOSIEDAL

HYACINTGATAN 33





FOSIEDAL

Välplanerad tvårummare högt upp i huset med tilltagen balkong i väster!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade kvadratmetrar
Stora rum
Sjunde våningen
Balkong i väster

VÄLKOMMEN TILL HYACINTGATAN 33

Välkommen att ta hiss från markplan upp till denna välplanerade tvåa högt upp i huset på våning 7, där ljuset och utsikten får ta plats. Bostaden erbjuder generösa ytor och en genomtänkt planlösning som skapar en luftig och trivsam känsla genom hela hemmet. Från balkongen i soligt västerläge kan ni njuta av eftermiddags- och kvällssolen samtidigt som den fria vyn över omgivningarna ger en härlig känsla av rymd. När solen börjar gå ner fylls bostaden av ett varmt ljus som skapar en inbjudande atmosfär och gör hemmet till en plats att verkligen längta hem till.

Här bor ni i en stor och välskött förening med gröna innergårdar, grillplatser och en levande gemenskap som bidrar till områdets trivsamma karaktär. Läget är dessutom utmärkt med närhet till såväl Mobilia som Emporia, goda kommunikationer precis i närområdet och smidiga förbindelser till Malmö centrum. Ett hem som kombinerar bekvämt boende, fina sociala ytor och ett attraktivt läge med närhet till allt som förenklar vardagen. Välkommen på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Bergengren

073-388 07 18
johan.bergengren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hyacintgatan 33, 215 26 Malmö
STORLEK:	63,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 700 kr/mån I avgiften ingår bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om ca 250 kr/månad för tillhörande garageplats/ parkeringsplats, ca 200 kr/månad för bredband, kabel-TV och IP-telefoni samt 533 kr/månad för värme (ingen avräkning eller justering). Föreningen har ett gemensamt elavtal för el, kall- och varmvatten med individuell mätning. Hushållet debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning. "Ingen avgiftshöjning dock kommer varm och kallvattenavgiften att justeras" Föreningen 2026-08-24
LÄGENHETSNR FÖRENING:	389
LÄGENHETSNR SKV:	1602
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,17009 %, andel av årsavgift 0,17009 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	163 641 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.
VÅNING:	7 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 24
NUVARANDE ÄGARE:	Nathalie Becke
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse


















SIEMENS


KENWOOD







RUMSBESKRIVNING

HALL
Ljusmålade väggar samt ljust klinkergolv.

VARDAGSRUM
Ljusmålade väggar samt ljust golv. Utgång till balkong. Plats för soffgrupp samt övrigt möblemang.

SOVRUM
Ljusmålade väggar samt ljust golv. Plats för dubbelsäng samt övrigt möblemang. Skjutdörrsgarderob erbjuder extra förvaring.

KÖK
Ljusmålade väggar (mörk fondvägg) samt ljust golv. Kök i träfärgat utförande. Köket är utrustat med kyl/frys, vask, diskmaskin, spisfläkt, spishäll och spis. Matplats för 4-6 personer.

BADRUM
Helkaklat badrum med ljusa kakelväggar samt ljust/grått klinkergolv. Badrummet är utrustat med WC, handfat samt dusch.

FÖRRÅD
Till bostaden hör ett vindsförråd.

ÖVRIGT - RENOVERINGAR & UNDERHÅLL
Säljaren önskar att upplysa om följande renoveringar & underhåll: Toaletten är bytt förra året, nymålat tak på toalett, låshuset på ytterdörren är bytt nu i sommar, lagt nytt golv i kök (mer än fem år sedan satte även nya lister då) ny diskmaskin sedan ca 1,5år tillbaka, målat om/ tapetserat i kök ca fem år sedan, ny blandare i köket (slutet på förra året)

ÖVRIGT - KÄNDA FEL & BRISTER
Säljaren önskar att upplysa om följande kända fel & brister: Mögel i badrum observerat och behandlat förra året, har inte synts till igen. Vissa mindre skador på inredning i badrummet. Vitvarorna i köket gamla och kommer att behöva bytas ut inom det närmsta. Bortsett från diskmaskinen som är ca 1,5år gammal. Markisen på balkongen är i sönder, man kan få ut den men får inte in den igen. Det finns märken i golven (spricka i hallen, repor i kök, sovrum och vardagsrum) och några märken i väggarna.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 24
BYGGÅR:	1973
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	540
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	53 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 24 köpte husen 1973. Nuvarande tomträttsavgäld gäller 2025-2035. De adresser som hör till föreningen är Hyacintgatan 1-117 och Tulpangatan 1-25. Tvättstuga: Höghus 2 tvättstugor/trapphus. Utrustade med: två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och el mangel. Låghus: 1 tvättstuga/trapphus Utrustad med 1 tvättmaskin, torktumlare och torkskåp. Medlemmen debiteras en avgift per tillfälle som tvättstugan används och tillkommer på månadsavin. Kostnad om 15 kr för höghusen samt 13 kr för låghusen. I Riksbyggens BRF Malmöhus 24 finns en aktiv fritidskommitté. Trivselgrupppen brukar samordna olika trevligheter som till exempel grillfester, bussutfärder, föreningensdag, kurser och andra trevligheter för föreningen. I föreningen finns fina innergårdar med lekplats, grill- och sittmöjligheter, cykelställ samt miljöhus.
RENOVERINGAR:	1998/1999 renoverades fasaden, då man bytte från plåt till puts, och taket lades om. Samtliga fönster byttes till 3-glas fönster förutom balkongdörrar och fönster i direkt anslutning till balkongdörrar. 2002 drogs fiber in i fastigheten. 2011 infördes gemensam el med individuell elmätning. 2014-2016 uppdaterades föreningens fibernät för bredband till 1000 Mbit/s och samtliga kall- och varmvattenstammar byttes. Samma år infördes elektronisk tvättbokning. 2015 renoverades lekplatser. 2016 infördes individuell mätning och debitering av varm- och kallvattenförbrukning samt debitering vid nyttjande av tvättstugor. Samtliga fjärrvärmerör byttes ut och fasaderna på låghusen renoverades. 2017 sattes solpanel upp på taket på Tulpangatan 8 och i samband med detta byttes taket ut. Laddstolpar för laddning av elbilar installerades. 2018 renoverades delvis höghusfasaderna och samma år

monterades solceller på taket på Hyacintgatan 27-35 samt maskiner byttes i vissa tvättstugor.
2019 uppfördes cykelparkering för lådcyklar vid Hyacintgatan 37 samt gårdarna rustades upp. Samma år installerades solceller på taket på Hyacintgatan 3-7 och i samband med det lades ny papp samt ytterligare maskiner byttes i tvättstugor.
2020 utfördes en avloppsfilmning.
2021 byttes balkongpartier på samtliga balkonger.
2020/2021 installerades solceller på resterande höghus, balkongfronter, balkongplattor och fönster renoverades, låsta förvaringsplatser för el-cyklar uppfördes, gården rustades upp vid Hyacintgatan 15,17, 19, 21, 23 och 25, OVK besiktning genomfördes samt installering av övervakningskameror i garage, miljöhus och trapphus.
2022 installerades nya hissar på Tulpangatan 2, 4 och 6.
2022/2023 – Renovering av hissarna
2023/2024 – Relining av avloppsstammarna
2025 – Byte av samtliga IMD-el mätare
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och föreningens hemsida. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

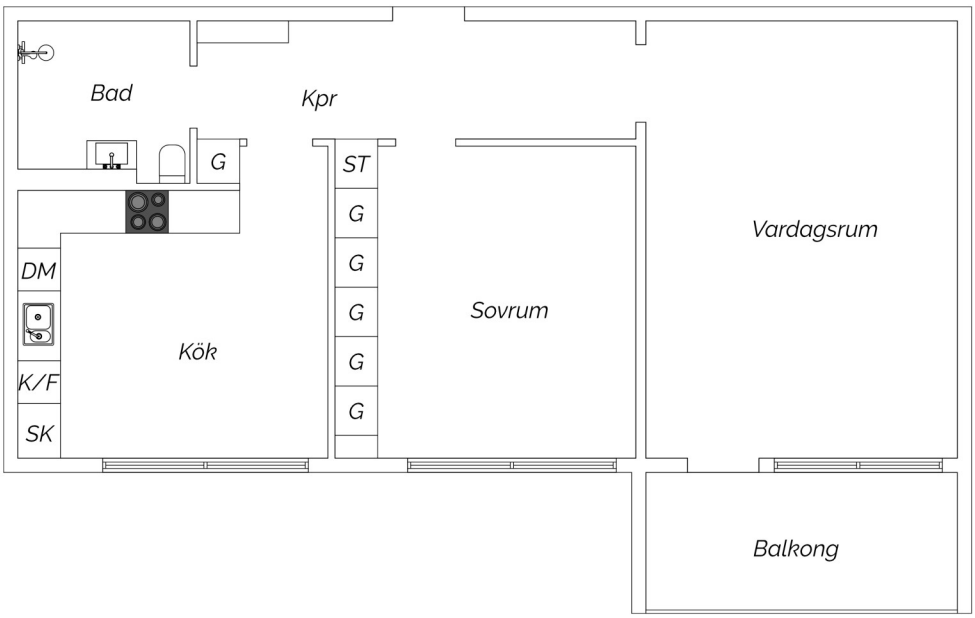
PARKERING:

I föreningen finns parkeringsplatser och garageplatser i anslutning till husen på Hyacintgatan. Till samtliga lägenheter hör en parkerings- eller garageplats mot ett obligatoriskt tillägg. Föreningen har också 4 laddningsplatser för el-bilar som kan nyttjas till en kostnad om 50 kr/8 timmar, 2 på Hyacintgatan och 2 på Tulpangatan. För att ladda bilen använder du din tagg och debiteringen för laddningsplatserna kommer sedan på månadsavin. I övrigt råder avgiftsbelagd parkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Bahnhof.

PLANRITNING



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 förmedlar 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 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 (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita 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.

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 överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget 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 bindnings– 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

Regementsgatan 15 21753 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se