HYACINTGATAN 39




ROCKET
APPARTAMENTO

Rymlig trea på våning 9 med inglasad balkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högt belägen på våning 9
Inglasad balkong
Stora fönsterpartier
Härligt ljusinsläpp

VÄLKOMMEN TILL HYACINTGATAN 39

Högt upp på våning 9 väntar en rymlig och ljus trea med en smart planlösning, stora fönsterpartier och en härlig inglasad balkong. Här får du ett hem med generösa ytor och en fin kombination av funktion och trivsel, samtidigt som bostaden erbjuder möjligheten att anpassas efter just dina behov.
Bostadens stora fönster släpper in rikligt med dagsljus och skapar en härlig känsla av rymd. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen, en mysig plats att slå sig ner på med morgonkaffet, njuta av en lugn stund eller samla nära och kära.
Köket går i stilrena mörka och beiga toner och erbjuder en modern och ombonad känsla. Här finns allt som behövs för både vardagens matlagning och kvällar med vänner och familj. Den genomtänkta planlösningen gör det enkelt att trivas och röra sig mellan bostadens olika delar.
Det stora sovrummet ger gott om plats för en lugn och harmonisk sovmiljö, men bjuder samtidigt på en extra möjlighet. Rummet har tidigare varit två separata sovrum, vilket gör att det finns möjlighet att återställa planlösningen för den som behöver ett extra sovrum, arbetsrum eller barnrum.
Utöver detta finns ett badrum och en separat gästtoalett, vilket ger extra bekvämlighet i vardagen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Nathalia Flamander Canales

072-157 89 20
nathalia.flamander@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Hyacintgatan 39, 215 26 Malmö
STORLEK:	86,5 kvm (Areauppgifter enligt föreningen)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 196 kr/mån Obligatoriska tillägg för kabel-tv/bredband om 200 kr/mån, värme 728 kr/mån och garage 250 kr/mån. Föreningen har individuell läsning av el, varm- och kallvatten. Den boende blir debiterad efter faktisk förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	324
LÄGENHETSNR SKV:	1801
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,22399 %, andel av årsavgift 0,22399 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	215 498 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-08-25. 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:	9 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 24
NUVARANDE ÄGARE:	Ahmad Faizal, Payam Ghaemmaghami







HYACINTGATAN 39
















BOSCH



HYACINTGATAN 39





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och praktisk hall med goda avhängningsmöjligheter och smidig anslutning till bostadens övriga rum.

BADRUM
Rymligt badrum med mörkt klinkergolv och rött kakel på väggarna. Här finns dusch samt goda möjligheter för förvaring.

GÄSTTOALETT
Separat gästtoalett i ljusa och stilrena toner med beige och vitt. Helkaklade ytskikt ger ett fräscht och ombonat intryck.

KÖK
Modernt och smakfullt kök i mörka och beiga toner. Här finns allt du behöver för en bekväm vardag och gott om plats för matlagning.

SOVRUM 1
Rymligt och rogivande sovrum med gott om plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Ett rum att trivas och koppla av i.

SOVRUM 2
Ljust och trivsamt rum med flexibel användning, perfekt som sovrum, barnrum, gästrum eller hemmakontor.

VARDAGSRUM
Generöst vardagsrum med stora fönsterpartier som ger ett härligt ljusinsläpp. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matplats samt utgång till den inglasade balkongen.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 24
BYGGÅR:	1973
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	540
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-10-30
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	54 (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.

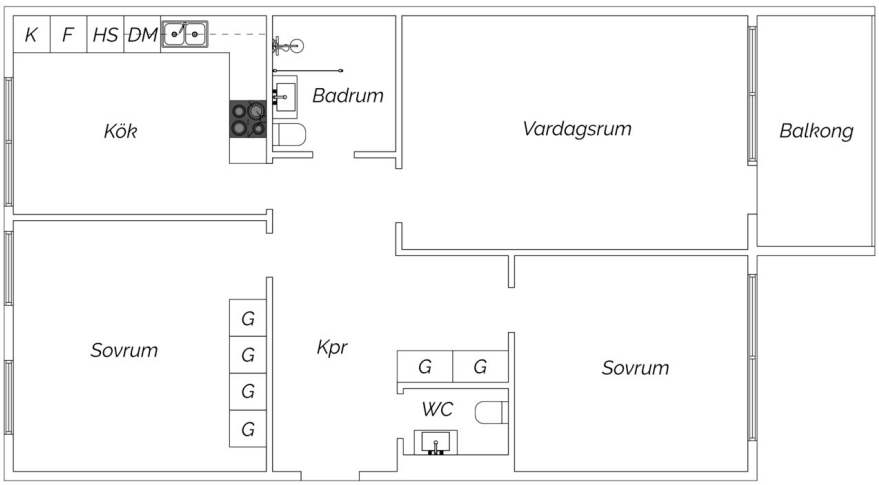
PARKERING:

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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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.

Storgatan 33 23331 Svedala 077 155 10 00 mail@erikolsson.se