

MUNKHÄTTEGATAN 22A

ALMHÖG



Erik Olsson



ALMHÖG

Kvadratsmart tvåa med gårdsvänd balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Nymålade ytskikt 2025
Yteffektiv
Balkong i sydost
Genomgående planlösning

VÄLKOMMEN TILL MUNKHÄTTEGATAN 22A

Högst upp i huset väntar denna trivsamma tvåa med en härligt luftig vy över omgivningarna! Här möts du av en välplanerad bostad med genomgående planlösning och nymålade ytskikt från 2025 som skapar en fräsch och inbjudande känsla.

Vardagsrummet utmärks av de charmiga fönstren i vinkel som låter ljuset flöda in och ger rummet en luftig karaktär. Härifrån nås även balkongen i soligt sydostläge, en underbar plats att njuta av soluppgången, dagens första kaffekopp eller avkopplande stunder mot den lugna gården. I det rymliga köket kan kvällsmiddagarna avnjutas medan solen sänker sig över horisonten. Bostadens planlösning är genomtänkt in i minsta detalj vilket gör att varje kvadratmeter nyttjas på bästa sätt och förvaringen är väl omhändertagen med praktiska förvaringslösningar i hallen som gör det enkelt att hålla ordning. Utanför porten väntar föreningens grönskande och helt inhägnade gård och på gångavstånd finns Mobilia köpcentrum med all tänkbar shopping och service.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sandra Kalamar

076-608 67 29
sandra.kalamar@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Munkhättegatan 22A, 21456 Malmö
STORLEK:	Ca 56,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	795 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 499 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg. Föreningen har gemensam el som debiteras månadsvis utefter faktisk förbrukning. Ett obligatoriskt tillägg om 15 kr/månad tillkommer för administrativ elavgift.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 600 kr/år (el: ca 3 600 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning (2 vuxna, 2 barn i hushållet) och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	50
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2701 %, Andel av årsavgift 0,2701 %
INRE FOND:	1 704 kr
BOSTADENS INDIREKTA	Ca 152 238kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-09-09. 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:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Munkhättan i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Laminatgolv och ljusa väggar. Inbyggda garderober med överskåp och städsåp.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och ljusa väggar samt utgång till balkong med trall i sydost.

KÖK

Laminatgolv och ljusa väggar samt spotlights i tak. Vit/träinspirerad köksinredning i fanér och beige kakel ovan arbetsbänk i laminat. Köket är utrustat med inbyggd ugn och mikrovågsugn, diskmaskin, keramisk spishäll, fläkt samt kyl/frys (2024).

SOVRUM

Stavparkett och ljusa väggar.

BADRU

Beige klinker och halvkaklat i vitt samt vitmålat ovan. Badrummet är inrett med badkar, handfat, spegel och WC.

RENOVERINGAR

2025 målades väggar och garderober. 2023 och 2025 byttes WC och badkar.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Enligt föreningens information brukas balkong och förråd med nyttjanderätt.

Säljaren upplyser att ugnen funkar, men att knappen man reglerar värmen med fastnar ibland.



FÖRENING:	HSB:s Brf Munkhättan i Malmö
BYGGÅR:	1959
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	313
ANTAL LOKALER:	8
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-15
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	100 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Munkhättan i Malmö. Föreningen köpte fastigheten 1959. En av föreningens lokaler upplåts med hyresrätt, resterande med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Solvändegatan 1-3, Munkhätttegatan 22 och Rödkullastigen 1, 2 och 3 och Eriksfältsgatan 62 för lokaler. Föreningen kommer att diskutera en eventuell avgiftshöjning inför 2026 på höstens budgetmöte. I dagsläget är inga vidare beslut tagna (kontroll 2025-08-25). 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. I föreningen finns tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med tre tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum vardera. Det finns även en fritidslokal som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/gång. (Fritidslokalen kan ej nyttjas 2025 på grund av pågående entreprenader). Dessutom finns cykelrum, barnvagnsrum, hobbyrum och fritidslokal. Föreningen har grönskande och inhägnade innergårdar med sitt- och grillplatser.
RENOVERINGAR:	2001 renoverades delar av fasaden på Rödkullastigen 1 och 3. 2004 byttes samtliga radiatorer ut. 2005 lades nytt tak på Solvändegatan 1C och Rödkullastigen 1 och 2. 2006 installerades säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. 2008 byttes fönstren. 2009 byttes tvättmaskin och torktumlare ut i tvättstugan på Rödkullastigen 1. 2012 byttes taken. 2013 genomfördes en OVK-besiktning och källargångarna rustades upp. 2014 byttes samtliga tappvattenstammar i kök och badrum.

Samma år lades ny isolering på vinden.

2014-2015 utfördes renovering och omfogning av tegelfasaderna.

2016 byttes samtliga hissar på Rödkullastigen 1 och 3.

2017 tecknades gruppavtal med Tele2 för TV och bredband samt tagglåssystem och digital tvättbokning infördes i samtliga fastigheter. Samma år byttes grundvattenpumparna i garaget.

2018 infördes individuell mätning av el.

2019 renoverades och uppdaterades tvättstugorna.

2021 renoverades balkongfronter.

2022/2023 relinades avloppsstammarna.

2023 byggdes tak till på miljöstationen på Solvändegatan och renovering genomfördes av yttre dagvattenledningar.

2024/2025 målades trapphus om.

Pågående är ombyggnation av lokaler till 8 lägenheter, vilket beräknas vara klart 2026.

Föreningen planerar att byta värmeledningar och grindar och skapa fler laddplatser. I dagsläget är inga vidare beslut tagna och ingen tidsplan finns. (kontroll 2025-08-25)

PARKERING:

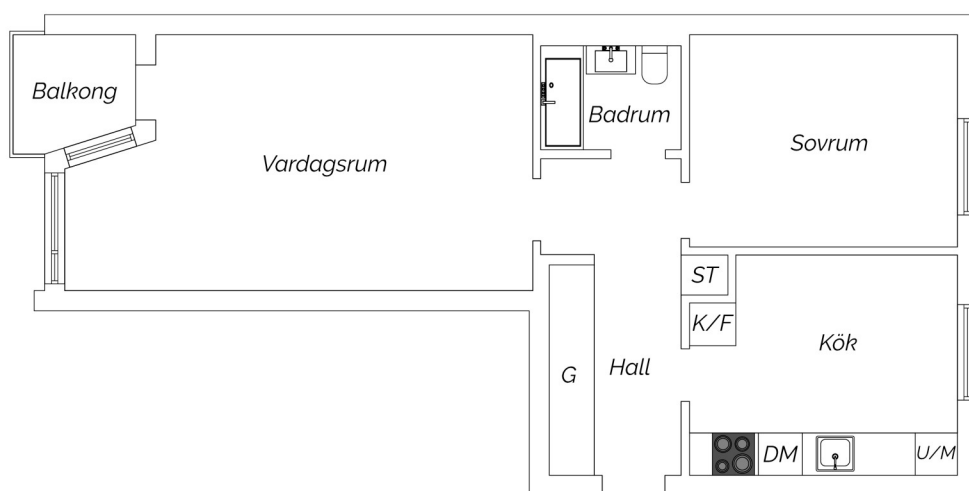
I föreningen finns 152 parkeringsplatser och 90 garageplatser samt MC platser. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad, garageplats kan hyras till en kostnad om ca 300kr/månad och MC plats 150 kr/månad. Kösystem tillämpas.

TV OCH BREDBAND:

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

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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.

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

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 077 155 10 00 mail@erikolsson.se