KIRSEBERG

MUSKETÖRGATAN 4B



Erik Olsson



KIRSEBERG

Charmig tvåa med stor inglasad balkong & hiss!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välbevarade originaldetaljer
Fint ljusinsläpp
Genomgående planlösning
Trivsam atmosfär

VÄLKOMMEN TILL MUSKETÖRGATAN 4B

I en av Kirsebergs populäraste föreningar med hiss och stor inglasad balkong finner vi denna charmiga tvårummare. Bostaden har en optimal planlösning som är genomgående med stora sociala ytor och ljusa ytskikt vilket skapar en trivsam atmosfär. Den stora inglasade balkongen skapar ett extra rum till bostaden att njuta på nästan året om. Med härligt ljusflöde blir detta en given favoritplats där även växterna trivs utmärkt. Det väl tilltagna vardagsrummet är stort nog att rymma både soffgrupp och matplats. Det charmiga orginalköket är försett med goda arbetsytor och matplats för fyra personer. Sovrummet är rymligt och beläget på rofyllt läge med inbyggda garderober. Goda förvaringsmöjligheter erbjuds i flera inbyggda garderober samt två källarförråd. Här ges tryggheten att bo i en stor och stabil förening som är mycket välskött avseende både fastigheten och gården. Föreningen har en stor parkliknande gård med grönytor med planteringar, möblemang och lekplats. I föreningen finns det faciliteter som bastu, gym, övernattningsrum och parkeringsplatser.
Här bor du granne med Beijers Park, och för dig som pendlar är läget perfekt med smidig access till motorvägen samt Östervärns tågstation i området.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emmeli Ryd

073-202 17 88
emmeli.ryd@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Musketörgatan 4B, 212 43 Malmö
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 050 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 162 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Föreningen har en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring till en kostnad om ca 400 kr/år som debiteras en gång om året.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 400 kr/år (försäkring: 400 kr/år) Föreningen har en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring till en kostnad om mindre än 400 kr/år som debiteras en gång om året och kommer på avin för april månad.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	64
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6432 %, andel av årsavgift 0,6432 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	366 387 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. 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:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Musköten i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Marielle Alm





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning. Gott om förvaring i en rymlig klädkammare. Väggarna är vita och på golvet ligger ett ljust trägolv.

KÖK
Ljust och fräscht kök med vit charmig originalköksinredning, rostfri bänkskiva samt svart och vitt kakel som stänkskydd. Utrustningen består av fläkt, spis, ugn samt kyl/frys. Matplats för ca fyra personer.

VARDAGSRUM
Väl tilltaget vardagsrum med plats för soff- och matgrupp. Härifrån nås bostadens stora inglasade balkong. Väggarna är vita och på golvet ligger vackert originalparkett.

INGLASAD BALKONG
Stor inglasad balkong med plats för möblemang och växter. Balkongen är belägen på lugnt läge, högt över marken.

SOVRUM
Rymligt sovrum med två inbyggda klädkammare. Vita väggar och ljust golv.

BADRUM
Fint originalbadrum med halvkaklade väggar i vitt och grått klinkergolv. Utrustningen består av wc, handfat med kommod, spegelskåp och inkaklat badkar.

FÖRRÅD
Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar två källarförråd, ett större och ett lite mindre. Tvättstugan nås via trapphuset ner i källaren.




Huile d'Olive
PASTA


ALLERS FAMILI-JOURNAL
MOCCAMASTER











FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Musköten i Malmö
BYGGÅR:	1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	157
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-09-03
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	171 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Musköten i Malmö köpte fastigheten 1950. Till föreningen hör adresserna Vattenverksgatan 48 A-D, 50 A-B, 52 A- B och Musketörgatan 2 A-C, 4 A-C samt Norra Bulltoftavägen 67 A-B, 69 A-B, 71 A-B, 73 A-B. Föreningen har beslutat att höja avgiften med 4% från 1 januari 2027. 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. Föreningen har åtta gemensamma tvättstugor, belägna i källaren i varje fastighet och utrustade med tvättmaskiner, torktumlare, torkrum och manglar. I föreningen finns ett hobbyrum i källaren på Norra Bulltoftavägen 73 A och bastu och gym i källaren på Norra Bulltoftavägen 71 B, som medlemmarna kan låna kostnadsfritt. Det finns även en övernattningslägenhet fullt utrustad med kök och dusch som går att hyra till en kostnad om ca 200 kr/dygn. Övernattningslägenheten går även att boka och använda som festlokal till en kostnad om ca 425 kr/dygn. Den finns på Vattenverksvägen 50B. Kombinerat cykel- och barnvagnsrum finns i källaren. Det finns ett antal extra förråd i olika storlekar som hyrs ut. I föreningen finns en fin grönskande gemensam gård utrustad med grill- och sittmöjligheter.
RENOVERINGAR:	1989 utfördes större renoveringar då samtliga vattenstammar samt el-stigare byttes, hiss installerades, det lades till tvättstugor och samtliga maskiner i den befintliga tvättstugan byttes ut, balkongerna glasades in och trappuppgångarna renoverades samt målades. Samma år byttes samtliga fönster och föreningens innergård renoverades och blev handikappvänlig. 2004 renoverades fasaden vid balkongernas fäste i väggen. Dessutom spolades samtliga avloppsstammar. 2008-2009 lades taket om.

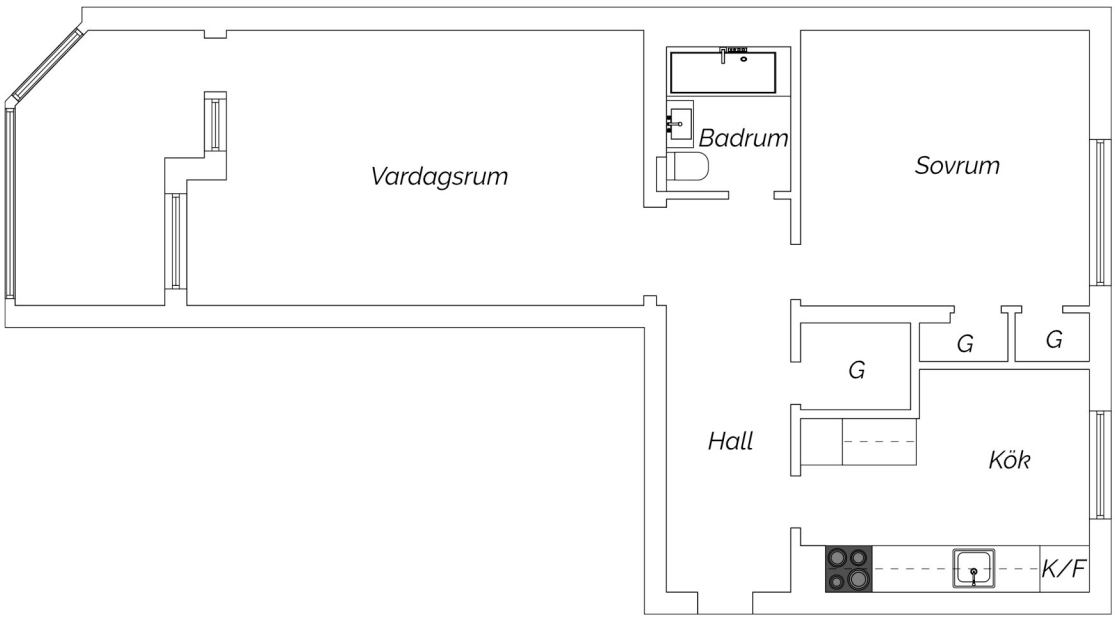
2013 utfördes en radonbesiktning i ett antal lägenheter. Besiktningen påvisade ingen radon.
2014-2015 relinades avloppsstammarna.
2015 utfördes en OVK-besiktning.
2016 brandsäkrades källaren.
2018 genomfördes fasadrenovering (omfogning) och plåtarbete, såsom hängrännor, stuprör och balkongtak. Renovering av soprum inkl. utbyte av entrétak.
2019 installerades nya torktumlare.
2021 byttes det till taggsystem på alla gemensamma dörrar och tvättstugor.
2023 byttes stigarledningarna samt modernisering av hissarna. Översyn av VVC.
2024 byggdes affärslokalen om till två bostadsrätter som har sålts. Samma år monterades vattenburna handdukstorkar bort för att öka varmvattencirkulationen och därmed minska risken för legionella.
2025 renoverades toaletterna i föreningens gemensamma utrymmen och uppfräschning av stensättning vid parkering genomfördes vid Vattenverksvägen/Musketörgatan. Under året genomfördes även ombyggnation av före detta mangelrum till nya förråd samt bastu fräschades upp.
2026 har trapphusen målats om.
Föreningen planerar att måla källargångarna i början av 2027. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING: I föreningen finns 25 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om ca 550 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Bredband2.

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 informationen.

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.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se