

KULLAGATAN 1

KULLADAL



Erik Olsson



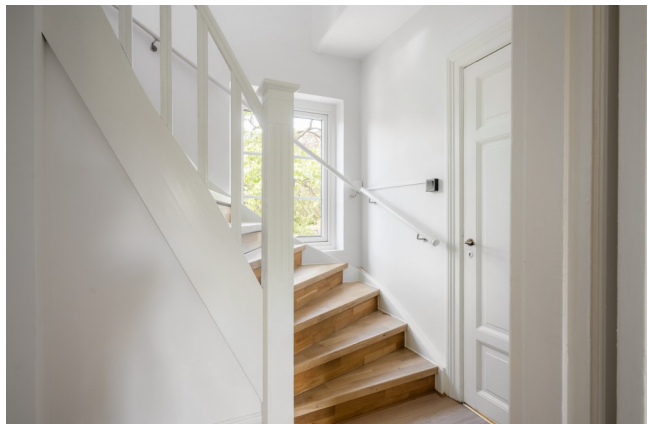
KULLADAL

Totalrenoverad,
charmig 20-
talsdröm på
barnvänlig
återvändsgata

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Ljuvligt 20-tal
3 sovrum
Fiskbensparkett
Barnvänlig återvändsgata

VÄLKOMMEN TILL KULLAGATAN 1

På en lummig och insynsskyddad tomt, inramad av uppväxt grönska och med ett rofyllt läge på barnvänlig återvändsgata, väntar denna ljuvliga 20-talsvillan på att få blomstra på nytt. Villan bär på tidstypiska detaljer som rum i fil, burspråk samt charmiga vinklar och vrår och redan vid första anblick möts du av den karaktär som gjort 20-talsarkitekturen så älskad.

Källaren erbjuder ytterligare utrymme att inreda efter behov, exempelvis för gästrum, hobbyrum, badrum och tvättstuga.

Trädgården är lika inbjudande som huset - uppväxt och grön med alla möjligheter att skapa sin egen oas. Här ryms både uteplatser, lektytor, odlingar eller kanske en pool. Låt drömmarna styra - möjligheterna är oändliga.

På Kulladal bor vi lugnt och bekymmersfritt i barnvänligt område med närhet till vardagens alla bestyr så som skola, förskola, matbutiker och service. Goda kommunikationer underlättar för pendlaren och med bara några minuters bilfärd når vi Emporias breda shoppingutbud. Vi ses på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Annsofi Sköld

070-268 75 20
annsofi.skold@erikolsson.se

Erik Olsson



KÖK

Helt nytt kök från Marbodal -2026. i en behaglig grågrön nyans med bänkskiva av laminat. Underlimmad diskho, stänkskydd av samma som bänkskivan. Ugn, induktionshäll, flåkt, diskmaskin, kyl/frys och microvågsugn. Samtliga vitvaror är från Siemens.

WC

Mindre gästtoalett och litet handfat på entréplan.

MATSAL

Stor och rymlig matsal med härligt burspråk i sydostläge. Vita väggar och nyslipad fiskbensparkett.

VARDAGSRUM

Fönster i två väderstreck, ger mycket ljus. Vita väggar och nyslipad fiskbensparkett.

HALL

Ekparkett och vita väggar samt liten toalett.

MASTER BEDROOM

Vita väggar och nylagd ekparkett.

SOVRUM 2

Vita väggar och nylagd ekparkett

SOVRUM 3

Vita väggar och nylagd ekparkett

BADRUM

Helkaklat badrum i vitt med antracitfärgat klinkersgolv. Vägghängd toalett, kommod i svart med svart tvättställ, svart blandare, spegel med svart ram, duschväggar av glas, svart takdusch, handdukstork och golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare Siemens.



KULLAGATAN 1





Vill du veta mer
om bostaden?
Kontakta mig.

Annsofi Sköld

Reg. Fastighetsmäklare / Partner

070-268 75 20

annsofi.skold@erikolsson.se

Erik Olsson









KULLAGATAN 1

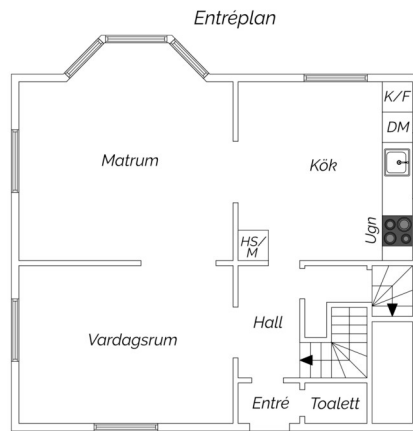


ADRESS:	Kullagatan 1, 215 67 Malmö
FÖRESLAGEN BUDSTART:	6 295 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Malmö
OMRÅDE:	Kulladal
ANTAL RUM:	5 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	105 kvm, biarea 76 kvm (säljarens information) Taxeringen visar 96 kvm boyta. Om ytan är av betydelse, rekommenderas en uppmätning.
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla med källare
TOMT:	613 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Bagaren 18 och Bagaren 19
DRIFTSKOSTNADER:	ca 50 500 kr/år (uppvärmning: 25 000 kr/år, el: 10 000 kr/ år, va: 7 500 kr/år, renhållning: 3 000 kr/år, försäkring: 5 000 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt övk
NUVARANDE ÄGARE:	Maintain i Limhamn AB

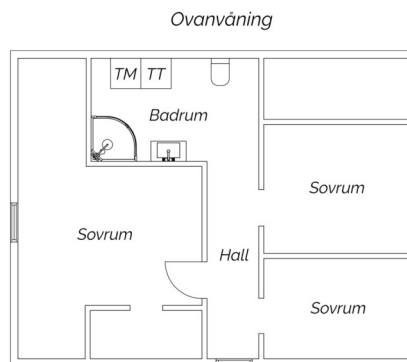


BYGGÅR:	1926
TAXERINGSVÄRDE:	3 059 000 kr varav byggnadsvärde 1 451 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 475 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Samfällighet: Malmö hyllie s:33 Skattetal: mantal 94/81000
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-06-19
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Tomtindelning (1974-03-08) Stadsplan (1973-06-07)
GRUNDLÄGGNING:	Källare
STOMME:	Betong
FASAD:	Puts
FÖNSTER:	3-glas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdreg
RENOVERINGAR:	RENOVERINGAR Totalrenoverat 2025-2026. Ny dränering -2026. Ny gästtoalett på entreplan. Nytt Marbodalkök -2026. Nya 3-glas fönster -2026. Fasaden nyrenoverad. Nyslipade golv och trappor. Nytt badrum på ovanvåningen med tvätt och tork. Ny elcentral och nya elledningar installerades -2025-2026. Nya eluttag på entré- och ovanplan. Taket. utbytt -2019 Fönstret längst upp i gavelspetsen på sydostsidan, är inte utbytt. TV/INTERNET Fiberanslutning finns draget till tomtgränsen.
PARKERING:	Uppfart anlagd med plattor.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Förråd på tomten Mysig pergola i söderläge

PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat bäst betalt +6,2%

Nu är det 18 år sedan det externa analysföretaget UC Bostad började mäta hur väl vi på Erik Olsson lever upp till vår mission att ge kunderna bäst betalt i en trygg bostadsaffär. Resultatet visar att vi har lyckats varje år, under alla de undersökta åren.

2025 fick de som sålde sin bostad med oss **6,2% mer betalt** än om de hade sålt med ett genomsnitt av de andra mäklarna i undersökningen.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt? Kontakta oss redan idag på 0771-551 000.

Vår styrka sitter i detaljerna

Ett bevis på att detaljerna gör stor skillnad är att vi har gett våra kunder bäst betalt ända sedan 2008. Det är vi både glada och stolta över.

Sedan 2008

- Mer än 219 000 bostadsförsäljningar har kontrollerats.
- Erik Olsson har förmedlat över 47 000 av dem, drygt 21%

Siffror 2024

- 19 952 bostäder ingick i undersökningen.
- Erik Olsson förmedlande 4 042 av dem, drygt 20%

Läs mer om undersökningen på erikolsson.se/bast-betalt

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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.

ÅGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditonsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditonsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förväras i det skick den befinner sig i på kontraktssdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksamats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektets beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i kallare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlita köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenombgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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 ersätningar 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 mäklar företag 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. Mäklar företaget 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 konkurrent utsätta 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. Mäklar företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar företaget 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 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.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbudande med larm. Mäklar företaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson



Per Albin Hanssons väg 82 21567 Malmö mail@erikolsson.se