

ANNEBERGSGATAN 3A

BORGMASTAREGÅRDEN



Erik Olsson



BORGMÄSTAREGÅRDEN

Fin tvåa med solig söderbalkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoverat kök & badrum
Generösa sällskapsytor
Solig inglasad balkong
Charmiga golv i original

VÄLKOMMEN TILL ANNEBERGSGATAN 3A

På omtyckta Borgmästaregården, granne med lummiga Pildammsparken och med Stadion runt hörnet, väntar en välbevarad tvårummare som bjuder på både charm och funktion. Högst upp i huset möts du av en genomtänkt planlösning där ljusa kulörer och välproportionerade rum skapar en inbjudande helhet. Vardagsrummet är generöst tilltaget och utgör hemmets självklara samlingspunkt. Härifrån nås den stora, inglasade balkongen i soligt söderläge - en plats som blir till ett extra rum oavsett årstid. Köket är renoverat och fullt utrustat, med en matplats som gör vardagens måltider till en naturlig del av hemmet. Sovrummet erbjuder både ro och förvaring i form av en praktisk klädkammare och badrummet är helkaklat och fräscht.

Föreningen är välskött med fin utemiljö och tillgång till övernattningslägenhet och då området ligger strategiskt till är det lätt att ta sig överallt. Mobilia köpcentrum väntar en kort promenad bort och det är bekvämt cykelavstånd till både Triangeln och Emporia med ett brett utbud av shopping, nöjen och restauranger samt tågförbindelser till Danmark.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

070-910 21 65
vincent.haghighi@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Annebergsgatan 3A, 21466 MALMÖ
STORLEK:	59 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 978 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, digital-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 50 kr/månad för 1000/1000 Mbit/s bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal, hushållen debiteras månadsvis med fyra månaders eftersläpning utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	305
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1426 %, andel av årsavgift 0,1426 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 149 589 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 ej pantsatt.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Lagmannen i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Yingying Ye, Yongzhi Wang
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Grått laminatgolv och ljusa väggar samt garderober.

KÖK

Grått laminatgolv och ljusa väggar samt mönstrad tapet. Vit köksinredning och mosaik ovan arbetsbänk i laminat. Glaskeramikhäll, fläkt, integrerad diskmaskin, kyl/frys och inbyggd ugn samt mikrovågsugn.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i original och ljusa väggar. Utgång till inglasad balkong i söder.

SOVRUM

Stavparkett och ljusa väggar samt mönstrad fondvägg. Klädkammare.

BADRUM

Svart klinker och vitt kakel samt röd mosaik. Takdusch med infällbar duschvägg, handfat med kommod, spegelskåp och WC.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ÖVRIGT

Under säljarnas boendetid har de bytt duschset och några skåpsluckor. 2013 renoverades kök och badrum av föregående ägare.

Hatthylla och garderob i hall ingår i köpet. Skohylla ingår inte i köpet.



FÖRENING:	HSB:s Brf Lagmannen i Malmö
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	490
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-05-08
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Lagmannen i Malmö köpte husen 1964. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2029-12-31. Föreningens lokaler upplåtes med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Lagmansgatan och Annebergsgatan. 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 varje hus finns två tvättstugor som är belägna i källaren och utrustade med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum. Det finns tillgång till både en modern mangel och en gammaldags stenmangel. På Annebergsgatan 8 finns ett bibliotek, föreningen har även en festlokal som kan nyttjas till en kostnad om ca 500 kr/tillfälle. Det finns även en övernattningslägenhet som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/natt. Utöver detta finns bastu och motionsrum som kan nyttjas till en kostnad om ca 450 kr/år. Cykelrum finns i källarna och även skyddsrum. I föreningen finns gemensamma grönskande innergårdar utrustade med grill- och sittmöjligheter.
RENOVERINGAR:	1988 byttes samtliga fönster till 2-glasfönster. 1995 lades taket om. 2005 upprättades en ny uteplats på gräsplanen på Lagmansgatan 3. 2006 utfördes en fasad- och balkongrenovering. Befintliga balkonger byggdes ut, glasades in och det byggdes även till nya balkonger. 2008 renoverades tvättstugorna och källargångarna. 2009 installerades porttelefon och taggsystem i trappuppgångar. 2012 målades trappuppgångarna. 2013 renoverades hissar och fyra miljöhus sattes upp i området för sopsortering.

2015 tilläggsisolerades taket och en OVK-besiktning utfördes.

2016 utfördes upprustning av utemiljön.

2018 renoverades entréer och fläktar byttes ut. Samma år byttes samtliga tappvattenstammar och relining av samtliga avloppsstammar utfördes, samtidigt byttes samtliga radiatorer ut.

2020/2021 renoverades fasaden, inre källardörrar samt källarfönster byttes och justering av fönster inleddes.

Fönsterrenoveringen beräknas pågå fram till 2025.

2023 installation av 32 laddplatser för elbilar.

2024 renoverades hissarna.

2025 byttes entrépartier i höghusen.

Pågående i föreningen är fönsterrenovering, arbetet beräknas pågå under 2025.

Ca 2026 planerar föreningen att byta taken och samtidigt se över möjligheten för solceller.

Åren framöver planerar föreningen att byta entréportar på höghusen och modernisera belysning i trapphus samt källare. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

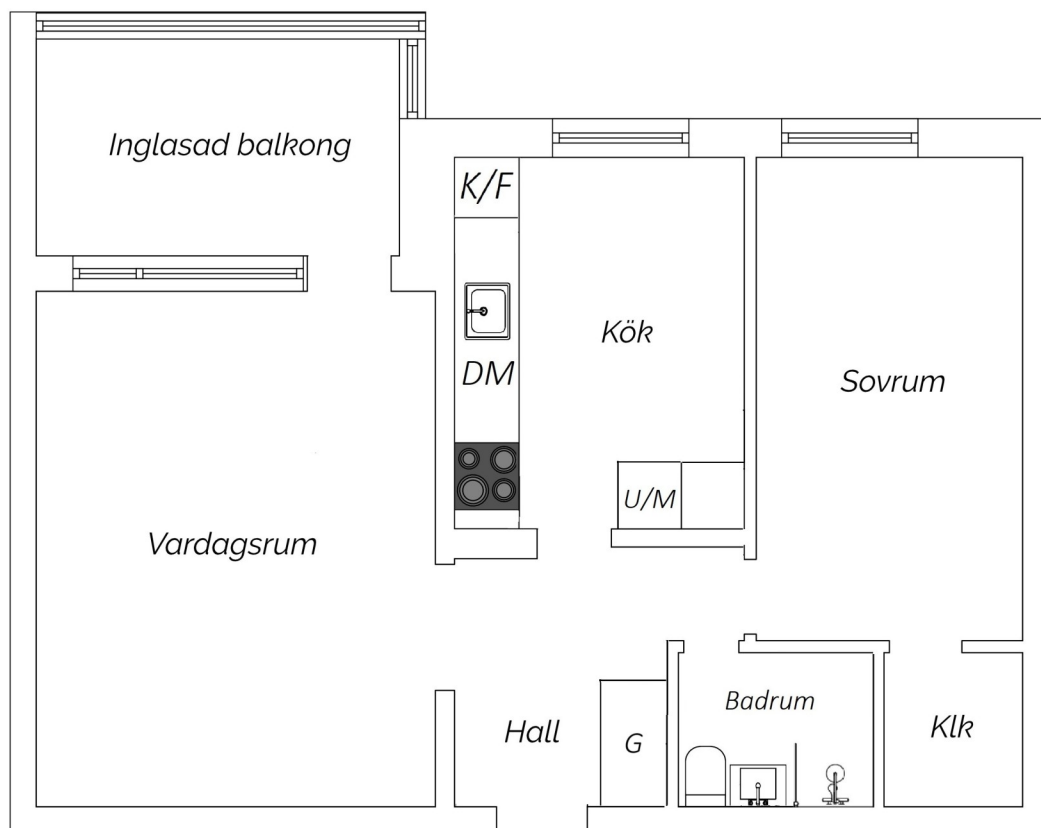
I föreningen finns ca 277 parkeringsplatser varav 20 laddstolpar som kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad respektive 525 kr/månad exkl. elförbrukning. För elplatserna tillkommer en administrationskostnad om ca 49 kr/månad samt påslag om 10% på ordinarie elpris. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Sydantenn och fiberoptiskt bredband 1000/1000 Mbit/s via Ownit.

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 skalendig. 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 (äpta) eller ett oäpta 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 äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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 frågar 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Stora Nygatan 64 21137 Malmö 040-600 05 00 mail@erikolsson.se