

ALBINSROGATAN 5B

BORGMÄSTAREGÅRDEN



Erik Olsson



BORGMÄSTAREGÅRDEN

Ljus trea med luftig vy & stor potential

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong i österläge
Ingen insyn
Grönska utanför fönstren
Fri & luftig vy

VÄLKOMMEN TILL ALBINSROGATAN 5B

På femte våningen väntar denna ljusa 60-talslägenhet med fantastisk planlösning i genomgående format. Ytorna är både funktionella och tidstypiskt genomtänkta - en påminnelse om 60-talets arkitektur där ljus, luft och gedigna material stod i fokus. Här finns originaldetaljer bevarade, såsom parkettgolv, och en grundstruktur som erbjuder stora möjligheter för den som vill skapa sitt drömhjem. Med varsam renovering kan denna bostad förvandlas till något alldeles extra samtidigt som den genuina charmen får leva vidare. Här flödar ljuset in från öster till väster och man får genomgående ett sällsynt vackert ljusspel som ger bostaden en härlig känsla av rymd och harmoni. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen i österläge, en naturlig förlängning av hemmet där man kan njuta av den luftiga vyn utan insyn. Bostadsrättsföreningen Domaren är dessutom något utöver det vanliga. En stabil och prisbelönt förening som lägger stor vikt vid både områdets skötsel och de boendes trivsel. Här finns gemenskap och omtanke i vardagen med bland annat gemensamma fester, aktiviteter, boulebana och grillplats. Läget är svårt att överträffa, lugnt men ändå nära allt.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Albinsrogatan 5B, 21467 MALMÖ
STORLEK:	84 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 348 kr/månad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 50 kr/månad för 1000/1000 Mbit/s bredband. Föreningen har ett gemensamt elavtal och debitering sker månadsvis med fyra månaders eftersläpning utifrån faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	149
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2312 %, andel av årsavgift 0,2312 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 265 048 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multipliserat 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:	5 av 17
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Domaren i Malmö
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Laminatgolv och ljusa väggar. Garderober och klädkammare.

KÖK

Laminatgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning (italienskt) och vitt kakel ovan arbetsbänk i laminat. Städsåp, kyl och frys, spis, inbyggd ugn, fläkt och diskmaskin.

VARDAGSRUM

Parkettgolv i original och ljusa väggar. Utgång till balkong i öster.

BADRUM

Ljus klinker och vitt kakel på halvvägg, ovan målat i vitt. Duschkabin, handfat, spegelskåp och WC.

2 SOVRUM

Stavparkett och ljusa väggar. Ett av sovrummen har en garderob.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd och ett matkällarförråd.

ÖVRIGT

Säljaren har under sin boendetid renoverat väggar, golv, målat dörrar och bytt golv i hallen.



FÖRENING:	HSB:s Brf Domaren i Malmö
BYGGÅR:	1965
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
ANTAL LÄGENHETER:	463
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-11-21
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	87 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Domaren i Malmö friköpte tomten 2005. De adresser som hör till föreningen är Albinsrogatan 3 A-K, 5 A-B och Lagmansgatan 2 A-C, 4 A-D och 6 A-G. 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. Föreningen planerar att höja avgiften med 2 % årligen mellan 2026-2028. I dagsläget är inga vidare beslut tagna. Föreningens 11 gemensamma tvättstugor är belägna på entréplan och källarplan. Tvättstugorna är utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och några har 1 torkrum, 1 torkskåp samt 1 mangel. I föreningen finns även en samlingslokal ("Träffpunkten") med plats för cirka 50 personer som kan hyras till en kostnad om cirka 500 kr/tillfälle och en övernattningslägenhet som kan hyras till en kostnad om cirka 400 kr/natt. Dessutom finns cykelrum, barnvagnsrum, vävstuga och en fritidslokal. I föreningen finns en trevlig och rofylld gård med vackra planteringar samt berså med bord och sittplatser. I samarbete med två andra bostadsrättsföreningar i området bedrivs även studie- och fritidsverksamhet i samlingslokalen "Träffpunkten" för föreningens medlemmar såsom handarbetskvällar, vävning i vävstugan, boule (på sommaren) och dart (på vintern), läscirkel m.fl. aktiviteter.
RENOVERINGAR:	1980-talet byttes samtliga fönster. 2002 lades ny takpapp, nya plåtarbeten, nya takluckor och montering av säkerhetsanordningar samt målades taket. Samma år glasades balkongerna in. 2009-2010 byttes hissarna ut. 2015 byttes värmeväxlarna och garaget målades om samt försågs med ny belysning. Samma år utfördes även en OVK-besiktning med godkänt resultat och föreningens samlingslokal

"Träffpunkten" renoverades.

2016 byttes värmeväxlaren och maskiner i tvättstugan. Fasaden på 17-våningshusen tvättades och vindarna tilläggsisolerades.

2017 byggdes miljöhusen om och relining av samtliga avloppsstammar påbörjades.

2018/2019 byttes samtliga tappvattenstammarna i kök och badrum samt relining av avloppsstammarna slutfördes. I samband med detta byttes även samtliga radiatorer ut. 2020 renoverades fönster och målning av trapphuset på Albinsrogatan 5 A-B utfördes. Samma år byttes samtliga källarfönster.

2021 byttes källardörrarna ut och informationstavlor installerades. Hissarna i båda 17-våningshusen renoverades.

2021-2022 renoverades hela plåtfasaden.

2022 målades ytskikt i källargångar och klinker lades.

2023 byttes tvättmaskinerna på Lagmansgatan 6.

2024 renoverades samtliga parkeringsytor, hissarna underhölls, utemiljön sågs över och nya elcentraler och elkablage installerades på Lagmansgatan 2.

2025 planerar föreningen att fortsätta åtgärda elcentraler och elkablage i resterande hus samt att fortsätta se över utemiljön.

2027 planerar föreningen att renovera taken och eventuellt installera solceller.

I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

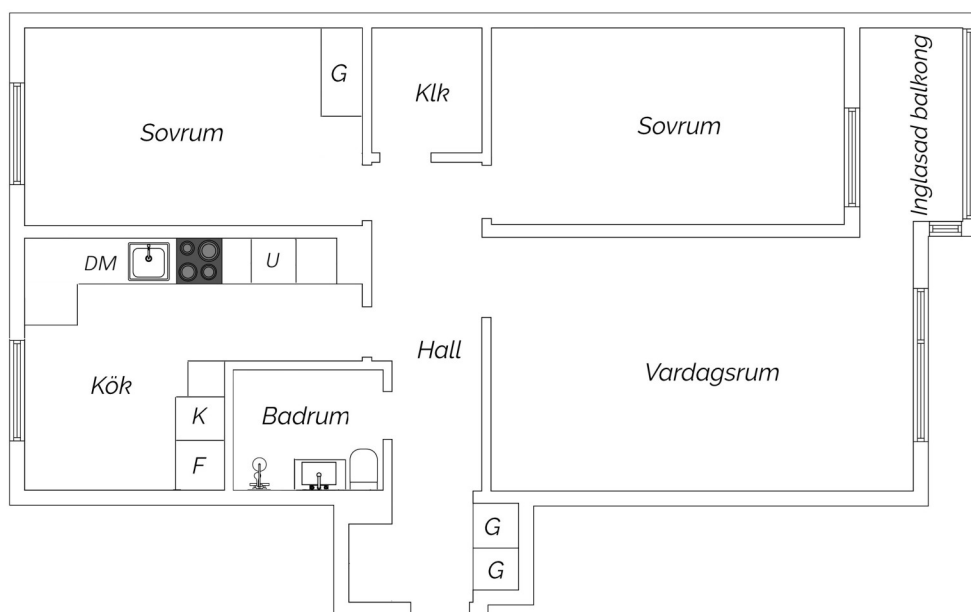
I föreningen finns 207 utomhusparkeringsplatser och 242 garageplatser. Utomhusparkeringsplatserna kan hyras till en kostnad om cirka 250 kr/månad och garageplats kan hyras till en kostnad om cirka 300 kr/månad. Det finns även laddplatser som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad exkl. förbrukning. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och 1000/1000 Mbit/s fiberoptiskt bredband via Bredband2. Från och med 13/1 2026 kommer föreningen byta bredbandsleverantör till Bahnhof.

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



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.

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 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. 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.

Erik Olsson

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