

ALBINSROGATAN 5A

BORGMÄSTAREGÅRDEN



Erik Olsson



BORGMÄSTAREGÅRDEN

Stilfullt renoverad gavelfyra med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Helrenoverad 2021/2022
Gavelläge
Inglasad balkong
Stilren interiör

VÄLKOMMEN TILL ALBINSROGATAN 5A

På insynsskyddad gavel välkomnar denna luftiga fyrarummaren som nyligen renoverats i modern och enhetlig stil med omsorg i minsta detalj. Det bjuds bland annat på genomgående fint golv, kök i smakfullt grått och ett modernt helkaklat badrum. Det rymliga sällskapsrummet har gott om plats för såväl soffgrupp som middagsbord och härifrån nås den inglasade balkongen med luftig och fri utsikt. Vidare erbjuder bostaden tre rofyllda sovrum, gott om inbyggd förvaring samt en praktisk gäst-WC som gör sitt för att underlätta familjens vardag. Här är det bara att flytta rakt in!

Här bor vi med låg månadsavgift där även bredband 1000/1000 ingår, i ett välskött och trevligt område bland flerfamiljsbostäder med fina grönskande innergårdar där vi kan njuta av soliga dagar. Dessutom finns närhet till allt vardagen kräver så som matbutiker, Mobilia köpcentrum, vårdcentral och flertalet busshållplatser som enkelt tar oss vidare till Hyllie Station samtidigt som vi har gångavstånd till Citykärnans härliga puls.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

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

Erik Olsson



ADRESS:	Albinsrogatan 5A, 21467 MALMÖ
STORLEK:	100 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 310 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 5 800 kr/år (el: 4 000 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt nuvarande ägares förbrukning och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	81
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,2749 %, andel av årsavgift 0,2749 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 315 146 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:	4 av 17
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB:s Brf Domaren i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Martin Hell
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Grå marmorerad klinker och enstavslaminatgolv samt vita väggar. Infällda spotlights i tak, garderobsförvaring bakom skjutdörrar, linneskåp samt klädkammare.

KÖK

Enstavslaminatgolv och vita väggar. Köksinredning med mörkgrå luckor och ljusgrått kakel samt bänkskiva i sten. Köket är utrustat med kyl och frys (Samsung 2021), induktionshäll (Ikea 2021), fläkt (2021), inbyggd varmluftsugn (Ikea 2021) och mikrovågsugn (Ikea 2024) samt integrerad diskmaskin (Ikea 2021). Här finns även matplats.

VARDAGSRUM

Enstavslaminatgolv och blågröna väggar. Plats för soffgrupp och matbord. Fönster i två väderstreck och utgång till balkong med trall.

BALKONG

Inglasad balkong i norrläge med trätrall på golvet och fönster i tre väderstreck varav ett skjutbart fönsterparti.

SOVRUM

Enstavslaminatgolv och vita väggar. Utgång till inglasad balkong.

SOVRUM

Enstavslaminatgolv och vita väggar.

SOVRUM

Enstavslaminatgolv och grå/beige väggar.

BADRUM

Grå marmorerad klinker och kakel. Badrummet är utrustat med badkar, vägghängd wc, handfat med vit kommod, infälld spegel och handdukstork. Elburen golvvärme och infällda spotlights i tak.

GÄST-WC

Grå marmorerad klinker och vita väggar. Utrustad med wc, handfat, spegel och infällda spotlights i tak.

RENOVERINGAR

2024 byttes kakel i kök och trägolv lades på balkongen. 2023 målades ett av sovrummen om. Lägenheten totalrenoverades 2020/2021 av föregående säljare.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

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:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Föreningen planerar att höja avgiften med 2 % årligen mellan 2026-2028. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.</p> <p>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.</p> <p>I föreningen finns en trevlig och rofylld gård med vackra planteringar samt berså med bord och sittplatser.</p> <p>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.</p>
RENOVERINGAR:	<p>1980-talet byttes samtliga fönster.</p> <p>2002 lades ny takpapp, nya plåtarbeten, nya takluckor och montering av säkerhetsanordningar samt målades taket. Samma år glasades balkongerna in.</p> <p>2009-2010 byttes hissarna ut.</p> <p>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</p>

"Träffpunkten" renoverades.

2016 byttes värmväxlaren 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.

Om 3-5 år planerar föreningen att lägga om taken och eventuellt installera solceller. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

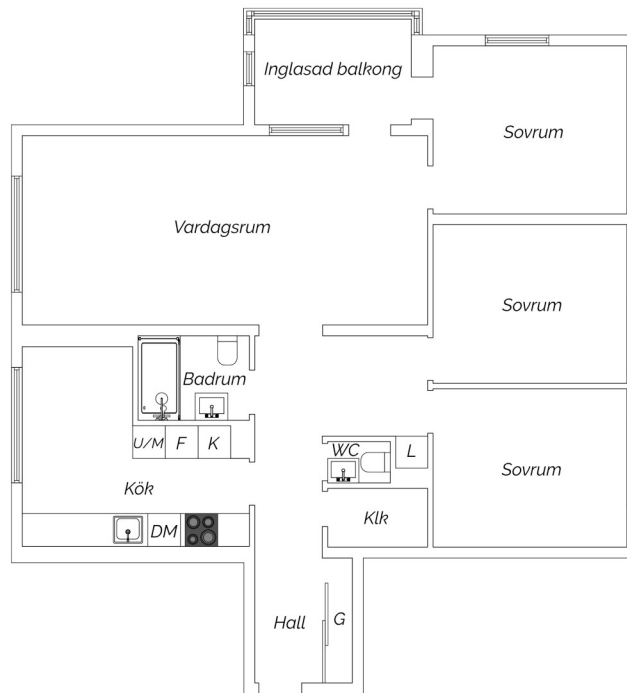
I föreningen finns 207 utomhusparkeringsplatser och 242 garageplatser. Utomhusparkeringsplatserna kan hyras till en kostnad om cirka 250 kr/månad och garageplats kan hyras till en kostnad om cirka 300 kr/månad. Det finns även laddplatser som kan hyras till en kostnad om ca 500 kr/månad exkl. förbrukning.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

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 FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea 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 boendekostnads-kalkyl 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 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 kunna 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.

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 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.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skraddarsydd 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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se