ALBINSROGATAN 45

BORGMÄSTAREGÅRDEN





BORGMÄSTAREGÅRDEN

Genomgående trea högst upp i huset & med underbar utsikt

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Luftig vy
Högst upp på våning 8
Mysig balkong i öster
Genomgående planlösning

VÄLKOMMEN TILL ALBINSROGATAN 45

Med himlen som närmsta granne och stadens hustak utanför fönstren väntar en ljus och genomgående trea högst upp i huset, på våning åtta av åtta. Den östvända balkongen bjuder på en fin vy över stadens taklandskap och fångar morgonens första solstrålar. Här finns en härlig plats att börja dagen på med stadens silhuett som ständig kuliss. Även från hemmets motsatta sida väntar en vy att uppskatta där grönskan breder ut sig och blicken sträcker sig hela vägen bort till Turning Torso.
Invändigt präglas bostaden av ljus, rymd och en genomtänkt planlösning där sällskapsytorna får gott om utrymme. Det stora vardagsrummet rymmer med enkelhet både en generös soffgrupp och matplats och det tidlöst vita köket erbjuder utrymme för ytterligare en matgrupp - perfekt för såväl vardagens måltider som middagar med vänner och familj. Vidare finns två rogivande sovrum, ett helkaklat badrum med tvättmaskin och goda förvaringsmöjligheter i flertalet garderober. Här bor vi i en stabil och välskött förening med friköpt tomt, grönskande gårdsmiljö och hiss från markplan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Vincent Haghighi

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

BOSTADEN

ADRESS:	Albinsrogatan 45, 214 67 Malmö
STORLEK:	71,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 350 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 102 kr/månad. I avgiften ingår vatten, digital-TV, bredband 1000/1000, IP-telefoni (exklusive samtalskostnad) och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 670 kr/månad för värme. Föreningen har gemensamt elavtal och hushållen debiteras månadsvis, med fyra månaders eftersläpning, utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	94
LÄGENHETSNR SKV:	1701
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,3118 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 318 496 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:	8 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 17
NUVARANDE ÄGARE:	Jakub Engström, Moa Lind Kristjansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




ELLIOT




ATELIER
NOIR






Jeffrey Archer
EUROPAS MÖDRAR





RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar samt stor garderob.

VARDAGSRUM
Parkettgolv i original och vita väggar samt ljusblå fondvägg. Utgång till inglasad balkong med trall i öster.

KÖK
Parkettgolv och ljusa väggar. Vit köksinredning och mosaik ovan arbetsbänk i trä. Kyl/frys, diskmaskin, keramisk spishäll, inbyggd ugn och fläkt.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar med ljusgrå fondvägg. Garderob.

SOVRUM
Parkettgolv och dovt rosa väggar samt grön fondvägg.

BADRUM
Grå klinker och grått samt vitt kakel. Dusch med infällbara duschdörrar, handfat med kommod, spegelskåp, WC och tvättmaskin.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett vindsförråd och ett matkällarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 17
BYGGÅR:	1966
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	312
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-06-02
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	148 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Riksbyggens Brf Malmöhus nr 17. Föreningen bildades 1963 och friköpte tomten 2007. Till föreningen hör adresserna Albinsrogatan 23-59 och Bisittaregatan 10-16. Föreningen har flera tvättstugor som är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp/torkrum vardera. I föreningen finns ett hobbyrum som kan nyttjas kostnadsfritt och två fritidslokaler som kan hyras till en kostnad om ca 700 kr/styck och tillfälle. I föreningen finns en gemensam fin innergård utrustad med grill- och sittmöjligheter. Cykelförråd och barnvagnsrum finns i källaren. Det finns även cykelbås som kan hyras till en kostnad om ca 15 kr/månad.
RENOVERINGAR:	2000 glasades balkonger in och breddades. 2004 åtgärdades lösa fogar och tegelbalkar. Dessutom installerades passagesystem i källare, trapphus, garage och fläktar byttes i trapphusen samt nya torkrumsfläktar installerades i tvättstugorna. 2005 byttes fönster och radiatorerna justerades för en jämnare värme. 2010 installerades bredband och IP-telefoni. 2011 installerades individuell elmätning och digital-TV. 2012 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll och brandvägar kontrollerades. 2013 genomfördes en komplett spolrensning av spillvattensystemet till kök och badrum och hela vägen till kommunens vattensystem samt en besiktning genomfördes av V/A -stammarna. Dessutom utplanades garagenedfarten och asfalterades om, ledstänger sattes upp i trapphusen vid vindsdörrarna samt en besiktning genomfördes av elstigare. Detta år renoverades även samtliga tvättstugor. 2014 byggdes två miljöhus och torkrum samt mangelrum renoverades. 2015 renoverades värmesystemet. 2016 byggdes miljöhus och styrelserummet renoverades.

2017 renoverades lekplatserna.
2019 byttes samtliga vattenstammar och elstammar renoverades.
2020 installerades nya hissar med ingång från markplan i samtliga höghus.
2021 renoverades samtliga entrétak.
2020-2022 relinades avloppsstammarna.
2023 byttes tvättmaskiner.
2025 byttes passersystemet.
I övrigt följer föreningen en underhållsplan.

PARKERING:

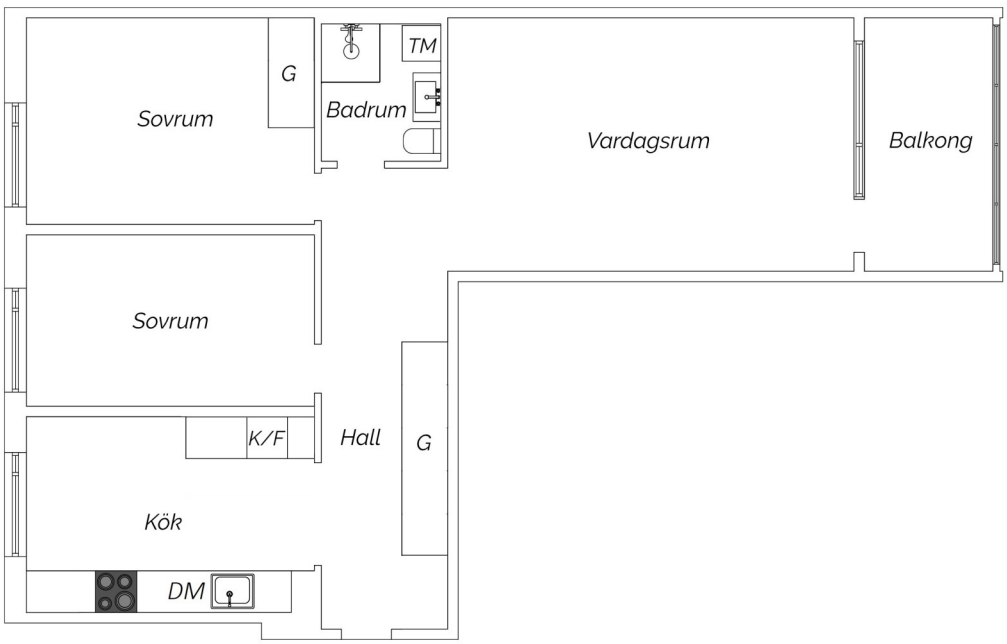
I föreningen finns 87 garageplatser, 3 MC-platser och 222 parkeringsplatser. Garageplatserna kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad, MC-platserna kan hyras till en kostnad om ca 195 kr/månad och parkeringsplatserna kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad. Det finns även 8 laddplatser för elbil. Separata kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till digital-TV via Tele2 och 1000/1000 Mbit/s bredband via Net at Once.

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 077 155 10 00 mail@erikolsson.se