BORGMÄSTAREGATAN 4

RÅDMANSVÅNGEN





RÅDMANSVÅNGEN

Otroligt mysig & kvadratsmart sekelskiftesetta på eftertraktat läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Fantastisk utsikt mot Magitratsparken
Möjlighet till komplett badrum (brf:s godkännande)
Våning 4 med hiss
Sekelskiftescharm

VÄLKOMMEN TILL BORGMÄSTAREGATAN 4

Med Magistratparkens grönska precis utanför och ett högt läge med hiss i huset väntar här en yteffektiv sekelskiftesetta med en utsikt som förskönar. Från rummet blickar du rakt ut över den lummiga parken - helt fritt från insyn och med grönskan som en rofylld fond. Det är en ovanligt fin kvalitet för ett så centralt läge och ger bostaden en härlig känsla av rymd och avskildhet.
Det finns mycket kvar av sekelskiftets karaktär bevarad med högt i tak, vacker stuckatur, gedigna brädgolv och inbyggd förvaring. Rummet är lätt att möblera med både sovdel och sällskapsyta och den platsbyggda förvaringen bidrar till att varje kvadratmeter används på ett smart sätt. Kokvrån är renoverad och praktiskt utformad med klinkergolv. Här finns det viktigaste på en yta som är anpassad efter bostadens kvadratsmarta format medan rummet och hallen får stå för den sociala ytan. I dagsläget finns WC och dusch i separata utrymmen men klädkammaren skulle kunna användas för att skapa ett komplett badrum under förutsättning att föreningen godkänner åtgärden och att övriga krav kan uppfyllas.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therese Franzén

072-189 14 74
therese.franzen@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Borgmästaregatan 4, 211 47 Malmö
STORLEK:	30 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kokvrå
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 887 kr/månad. I avgiften ingår vatten, värme och bostadsrättstillägg. Ett obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-TV tillkommer om ca 190 kr/månad. Föreningen har gemensam el. Medlemmen debiteras utefter faktisk förbrukning med tre månaders eftersläp.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 800 kr/år (försäkring: 1 800 kr/år) Angiven kostnad är beräknad enligt schablon och kan variera.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4
LÄGENHETSNR SKV:	1301
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,59878 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Ca 465 075 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:	4 av 5
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Magistraten
NUVARANDE ÄGARE:	Irene Bengtsson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



























RUMSBESKRIVNING

HALL
Brädgolv och vita väggar samt mönstrad tapet.
Inbyggd garderob samt kyl/frys (2025).

KOKVRÅ
Grå klinker och vita väggar. Köksinredning i laminat och grått kakel ovan arbetsbänk i laminat.
Förrådsskåp, induktionshäll, ugn och fläkt.

RUM
Brädgolv och vita väggar. Takrosett och takstuckatur. Utsikt mot Magistratparken.

DUSCHRUM
Ljusgrå klinker och vitt kakel. Dusch och handdukstork.

WC
Beige klinker och vitt kakel. WC, spegel och handfat med kommod.

RENOVERINGAR
2025 installerades ny kyl/frys.
2020 drogs elledningar om och nytt innertak i hallen.

FÖRRÅD
Lägenhetsinnehavaren disponerar för närvarande över ett källarförråd.

ÖVRIGT
Säljaren upplyser om att förrådsskåpet i köksdelen ingår i köpet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Magistraten
BYGGÅR:	1912/2026
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	30
VARAV HYRESRÄTTER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Magistraten köpte fastigheten 2000. De adresser som hör till föreningen är Borgmästaregatan 4 och Klostergatan 8. I föreningen finns en gästlägenhet som kan nyttjas till en kostnad om ca 350 kr/natt. Föreningens gemensamma tvättstuga finns i källaren och är utrustad med 2 tvättmaskiner 1 torktumlare, mangel och torkskåp På gården finns cykelparkering under tak. I föreningen finns även en mysig och trevlig innergård med utemöbler och grillmöjligheter. Föreningen erbjuder dessutom en cykelverkstad, kostnadsfri återkommande cykelservice samt en årlig mobilitetspott som kan användas till exempelvis kollektivtrafik och cykelrelaterade utgifter. Möjlighet finns för medlemmarna att tillföra kapitaltillskott för att sänka sin avgift.
RENOVERINGAR:	2000 renoverades originalfönstren och en del vattenstammar byttes. 2003 byttes hissmaskinen på Klostergatan. 2006 relinades vatten- och avloppsstammar i kök och badrum. 2008 målade föreningen om trappuppgångarna. 2010 byttes elen på vinden och i källaren. Även dörrstängare byttes. 2012 byttes taknocksplåten. Samma år byttes även resterande vattenstammar. 2014 installerades fiberbredband i fastigheten och dörröppnare på Borgmästaregatan. Dessutom målades balkong, fönster och dörrar in mot gården. 2016 installerades ny tvättmaskin, nytt torkskåp och nytt tagsystem i hela fastigheten. Ny hissmotor installerades på Borgmästaregatan och hisskorgen renoverades. 2018 tvättades fasaden och husets nedre del målades. 2019 byttes tvättmaskiner. Samma år målades huvudtapphuset inkl. lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor. 2020 byte av cirkulationspump - värmesystem, spolning av avloppsstammar, målning av hisskorg, målning av kökstrapp inklusive lister, lägenhetsdörrar och fönsterbrädor. 2021 relining av återstående avloppsstammar samt påbättring av

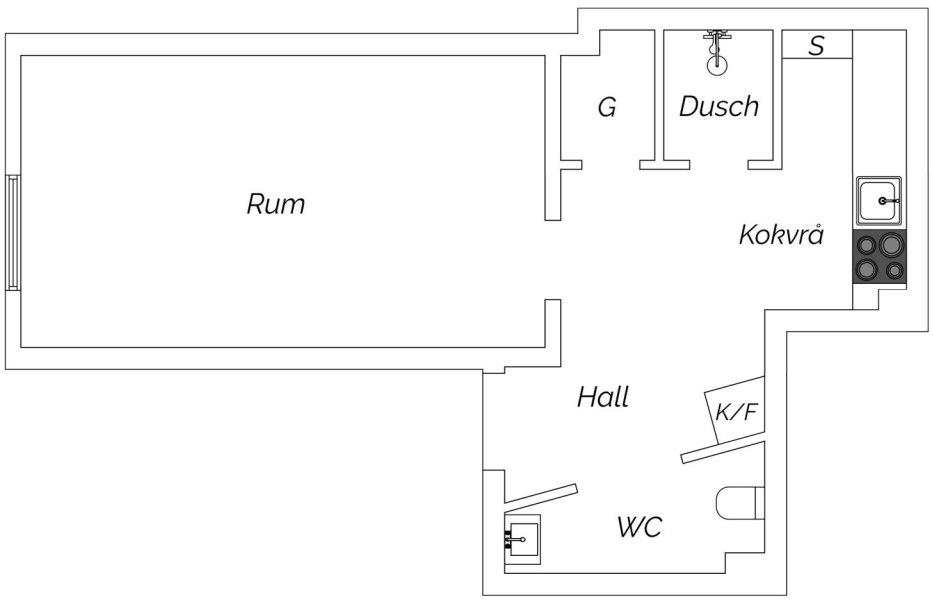
tidigare relinade avlopsstammar.
2022 fönsterrenovering av samtliga fönster. Alla innerglas bytade till energiglas
2023 installation av avgasare till värmesystemet, installation av nytt elektroniskt låssystem (iLoq) och installation av ny belysning i det nordvästra kökstrapphuset
2024 asbestsanering av källare och inköp av ny tvättmaskin.
2025 asbestsanering av vind, renovering av källare och bygge av nya källarförråd.
2026 renoverades tak, vindsvåning och källare. Höjning av hiss till vindsplan på Klostergatan genomfördes, ventilationssystemet renoverades och uppgradering av befintliga cykelplatser samt bygge av 15 nya platser på gården samt. Även OVK-genomfördes, installation av VVC och gemensam el installerades.

PARKERING: I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till bredband och kabel-TV via Tele2.

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



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