AMIRALSGATAN 96B

ÖSTRA SORGENFRI





ÖSTRA SORGENFRI

Stilren och välplanerad tvåa med inglasad balkong

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Fint ljusinsläpp
Välplanerad
Stilfull inredning
Härlig rymd

VÄLKOMMEN TILL AMIRALSGATAN 96B

Välkommen till denna trivsamma och välplanerade bostad där ljusa materialval och ett härligt ljusinsläpp skapar en inbjudande atmosfär. Här erbjuds ett hem med generösa sällskapsytor, ett rogivande sovrum och en inglasad balkong som blir ett extra rum att njuta av stora delar av året. Den genomtänkta planlösningen skapar ett naturligt flöde mellan bostadens rum och gör hemmet lika funktionellt i vardagen som vid sociala tillfällen.
Redan i hallen möts du av en välkomnande känsla med goda förvaringsmöjligheter och en ljus, neutral färgsättning som skapar en enhetlig känsla genom hela bostaden.
Det stilrena köket erbjuder gott om arbetsyta och förvaring bakom vita skåpsluckor. Den praktiska utformningen kompletteras av en trevlig matplats intill fönstret där dagsljuset skapar en trivsam miljö för såväl vardagens måltider som trevliga middagar. Vardagsrummet erbjuder generösa ytor för en större soffgrupp och övrigt möblemang. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och härifrån nås den inglasade balkongen som förlänger bostadens sociala ytor och skapar en härlig plats för avkoppling året om.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Amiralsgatan 96B, 214 37 Malmö
STORLEK:	52 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 955 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Föreningen har gemensam el, där förbrukningen debiteras i efterskott, på nästa kvartals avier.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 160 kr/år (el: 6 120 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	156
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4485 %, andel av årsavgift 0,4485 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	19 949 kr Bostadens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsföreningens lån som indirekt belastar bostaden. 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, kontrollerat 2026-08-04. 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:	3 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Brf Manligheten i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Magnus Olsson























RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och förvaringsmöjligheter i garderob.

KÖK
Laminatgolv och vita väggar. Vit köksinredning och ljust kakel ovan rostfritt och bänkskiva i laminat. Köket är utrustat med kyl/frys och spis med ugn.

VARDASRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar. Förvaringsmöjligheter i garderob.

BADRUM
Ljusgrå klinker och vitt kakel med gröna detaljer. Badrummet är utrustat med WC, dusch, spegel och handfat.

RENONVERINGAR
2025 nytt golv i sovrum
2026 nytt golv i kök

FÖRRÅD
Lägenheten disponerar över ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB:s Brf Manligheten i Malmö
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	181
ANTAL LOKALER:	19
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-03-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	144 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Brf Manligheten i Malmö köpte huset 1954. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2027-12-31. 16 av lokalerna är upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Till föreningen hör adresserna Amiralsgatan 92 A-B och 96 A-B, Östra Farmvägen 37 A-D och Baskemöllegatan 6 A-C och 8 A-D. Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. I föreningen finns 6 gemensamma tvättstugor som är belägna i källaren och är utrustade med vardera 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkrum. I källaren finns även en gemensam bastu som kan nyttjas kostnadsfritt av föreningens medlemmar. Föreningen har en stor gemensam innergård med grönska, sittplats och lekplats samt två grillplatser.
RENOVERINGAR:	Ca 1995 glasades befintliga balkonger in. Ca 1996 byttes fönster. Ca 1998/1999 byttes samtliga maskiner i tvättstugan. De flesta har sedan dess bytts ut efterhand. Ca 2001/2002 byttes V/A-stammar i kök och badrum. 2006 inhägnades gården, det installerades ett nytt låssystem i fastigheten och det byttes el-stigare. 2007 spolades avloppsstammar i kök och badrum. Detta har gjorts regelbundet sedan dess. 2010 målades tvättstugor och torkrum om. Under samma år har fasadarbetet längs låghusen på Amiralsgatan/Östra Farmvägen slutförts. 2011 slipades och målades trappuppgångarna i trapphusen, tvättstugorna fräschades upp och man tilläggsisolerade vinden. 2014 genomfördes tak- och fasadrenovering. 2017 gjordes omläggning av gården och garagebjälklaget renoverades. 2018 byttes fjärrvärmepannan ut.

2020 renoverades tätskikten på garaget och även invändig upprustning utfördes.
2021-2022 samtliga radiatorer har gåtts igenom (töms på vatten, rensats, fyllts på igen) och samtliga termostater har bytts ut.
2022 togs samtliga vattenburna handdukstorkar i badrummen och medlemmarna hade möjlighet att köpa till och få eldriven handdukstork installerat.
2025 byttes portdörrar.
Pågående i föreningen är relining av avloppsstammar och horisontella avloppsstammar i bottenplattan. Detta förväntas vara klart under första kvartalet 2026. Föreningen planerar även att se över värmesystemet. ej beslutat i dagsläget.
Planerade renoveringar :
2026 Byte av radiatorer
2027 Byte av elsystem
2028 Fönsterbyte
Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.

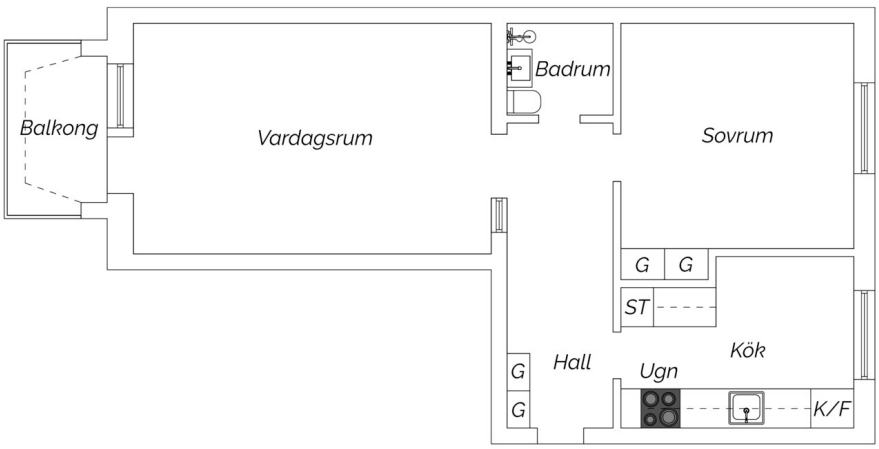
PARKERING:

I föreningen finns 68 garageplatser och 4 MC-platser belägna under gården som kan hyras till en kostnad om 450 kr/månad respektive 250 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området, för mer information se www.malmo.se.
Kontroll via hemsidan: 2026-07-27

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och bredband via Ownit.

PLANRITNING



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 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 mail@erikolsson.se