

Urban townhouses



BJURFORS

ROSTORP

EBBA STRÖMS GATA 29

ROSTORP

MALMÖ

Ebba Ströms gata 29

Arkitektritade radhus i hjärtat av Sege Park, otroligt spännande
arkitektur byggda 2023

UTGÅNGSPRIS	6 795 000 kr
ANTAL RUM	7
BOAREA	141 kvm
TOMTAREA	147 kvm
PLAN	3-plans
BYGGÅR	2023
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Östra sjukhuset 15



ANSVARIG MÄKLARE

ARIAN ASKARI

Fastighetsmäklare

0701-64 19 16

arian.askari@bjurfors.se



EXTRA KONTAKTPERSON

GUSTAV CAGMO

Franchisetagare / Fastighetsmäklare

0701-64 67 04

gustav.cagmo@bjurfors.se



Välkommen

Arkitektritade radhus i hjärtat av Sege Park

Välkommen till ett unikt boende där modern arkitektur möter grönskande parkmiljö. Mitt i fantastiska Sege Park, endast cirka 15 minuters cykelväg från Malmö centrum, uppförs tio exklusiva radhus ritade av den välrenommerade arkitekten Urban Skogmar.

Bostäderna sträcker sig över tre välplanerade våningsplan med spännande nivåskillnader och en genomtänkt planlösning som skapar både karaktär och funktion. Här kombineras påkostade materialval med generösa ljusinsläpp och sociala ytor för ett hem utöver det vanliga.

Radhusen erbjuder två stilfulla badrum, privata uteplatser med egen trädgård samt inte mindre än två fantastiska takterrasser där du kan njuta av solen från morgon till kväll. De varierade utomhusmiljöerna skapar en naturlig förlängning av bostaden och ger plats för både avkoppling och sociala sammanhang.

Sege Park är en av Malmös mest spännande stadsdelar där historia möter framtid. Den lummiga, uppvuxna parken, de vackert bevarade byggnaderna och områdets starka fokus på hållbarhet och cirkulära lösningar skapar en unik atmosfär som saknar motstycke i Malmö. Här bor du i en grön oas med stadens puls på bekvämt avstånd.

Ett boende för dig som söker något utöver det vanliga - arkitektur, kvalitet och livskvalitet i perfekt harmoni.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Entré/Hall

Välkomnande entré med stilren och minimalistisk utformning. Här finns plats för avhängning och förvaring samtidigt som den öppna planlösningen ger en luftig första känsla av bostaden. Betonggolv och målade väggar.

Badrum

Stilrent och modernt badrum med exklusiva 60x60 cm plattor på såväl golv som väggar, vilket skapar ett enhetligt och elegant uttryck. Badrummet är utrustat med duschhörna, kommod med förvaring, spegel samt kompletterande förvaringsskåp som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Behaglig vattenburen golvvärme bidrar till hög komfort året om och de infällda spotlightsen i taket ger en modern belysning och förstärker den exklusiva känslan.

Kök och matplats

Ljust och stilrent kök i öppen planlösning med generösa arbetsytor och gott om förvaring bakom släta, beige luckor. Köket är utrustat med integrerade vitvaror och erbjuder en naturlig samlingsplats kring matplatsen intill de stora fönsterpartierna. Här flödar dagsljuset in och skapar en luftig och trivsam atmosfär med direkt kontakt mot uteplatsen. Betonggolv och målade väggar.

Vardagsrum

Sociala och öppna sällskapsytor med genomgående ljusa materialval och en modern känsla. Vardagsrummet samspelar

fint med kök och matplats och erbjuder gott om plats för både soffgrupp och umgänge. De stora fönsterpartierna bidrar till ett härligt ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd. På golvet vilar robust betonggolv.

Ovanvåning

Sovrum

Det finns totalt fyra stycken sovrum i huset. Bra storlek på rummen och parkettgolv och målade väggar. Rummen erbjuder plats för dubbelsäng och kompletterande möblering. Den ljusa färgsättningen tillsammans med utsikten mot uteplats eller omgivning skapar en harmonisk miljö för vila och återhämtning.

Klädkammare/Förvaringsrum

Praktiskt och välplanerat utrymme med goda förvaringsmöjligheter. Perfekt som klädkammare, dressing room eller extra förvaring beroende på behov.

Allrum

Allrum med plats för soffgrupp eller annat möblemang. Parkettgolv och målade väggar.

Uteplats

Trivsam uteplats i anslutning till bostaden med plats för både matgrupp och loungemöbler. Här kan du njuta av soliga dagar i en privat och lättskött miljö som förlänger bostadens sociala ytor under årets varmare månader.











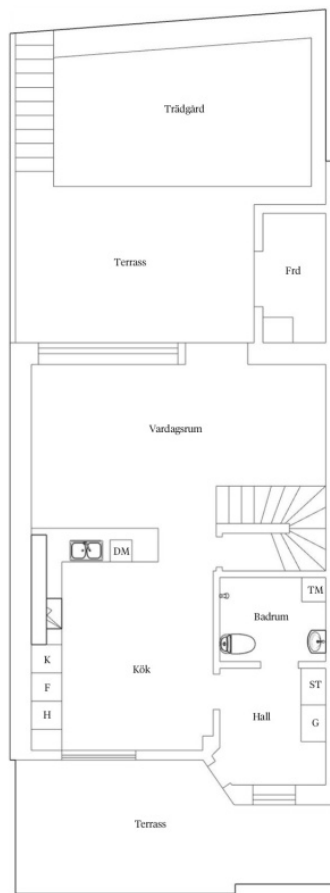


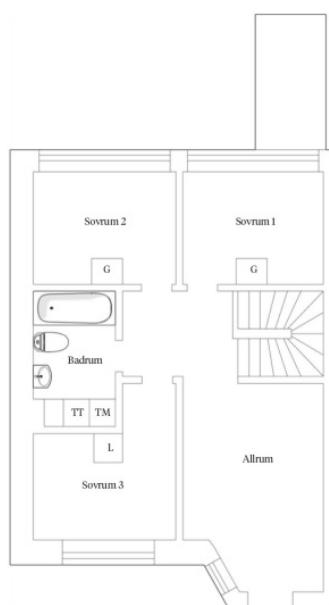


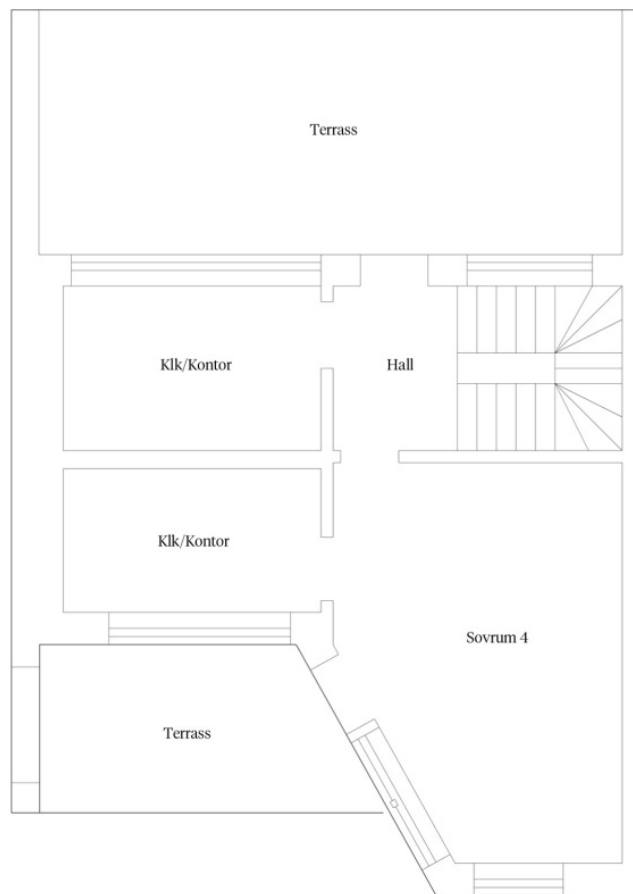












Fakta om bostaden

Ebba Ströms gata 29, Malmö
Utgångspris: 6 795 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Östra sjukhuset 15
Belägen i Skåne Malmö kommun
Skattesats 32.712 %

ADRESS

Ebba Ströms gata 29, 212 50 Malmö

ANTAL RUM

7 rum och kök varav 5 sovrum.

BOAREA

Boarea: 141 kvm.
Arealkälla: taxeringsinformation

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT

147 kvm.

ÖVRIG TOMT

Lättskött trädgård med liten gräsmatta

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 416 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav
byggnadsvärde 3 389 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2022

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd
Energiklass: B
Energiprestanda: Saknas

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 48 186 kr/år och
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 18 503 kr
Vatten/avlopp: 4 468 kr
Renhållning: 596 kr
Hushållsström: 19 411 kr
Samfällighet: 5 208 kr
Total elförbrukning: 7 511 kWh/år

Kommentar: Samfälligheten avser Gata
och P Plats inkl. underhåll

Fastighetens årsförbrukning är enligt
E.ON Energidistributions beräkning 7 511
kWh.

Kostnaden för elnätsavtalet hos E.ON
Energidistribution beräknas till 10 389
kronor per år.

Kostnaden för elhandelsavtalet hos
E.ON Energilösningar beräknas till 9 022
kronor per år.

Kostnaden för fjärrvärmen hos E.ON
Energiinfrastruktur beräknas till 18 503
kronor per år samt förbrukning på 12 422
kWh

Driftskostnader och elförbrukning är
inhämtade från säljaren och bör endast
ses som en uppskattning. Kostnaden
kan variera och baseras på förbrukning
och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Östra sjukhuset 15 finns 1
pantbrev om sammanlagt 5 180 750 kr.

UTEPLATS/BALKONG

En stensatt uteplats och två
takterrasser.

BYGGNAD

Byggår: 2023

RENOVERINGAR

2026 Målning

BYGGNADSSÄTT

Grund: isolerad betongplatta på mark
Stomme: Betong
Bjälklag: Betong
Fasad: Tegel, trä
Takbeklädnad: Papp
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: Velfac aluminiumklädda
Ventilation: FTX md värmeåtervinning
Övrigt: Fjärrvärme med vattenburen
golvvärme på alla tre våningar. Fullskalig
FTX (frånluftsvärmeåtervinning)



Huset har två värmesystem. Fjärrvärme som driver vattenburen golvvärme på samtliga våningar. Ett fullskaligt FTX system (värmeåtervinning av ventilationsluften) med kapacitet för hela husets yta. Normalt i småhus har man bara något mindre typ kryddhyllaggregat. Den snabba värmeregleringen sker med FTX systemet då det snabbt ändrar temperaturen på luften och den mer tröga värmen sköts av golvvärmen. Båda dessa system styrs av utetemperaturen. FTX aggregatet har två luftkanaler till varje rum (en för uppvärmd tilluft och en för frånluft) båda med flöden inställda efter rumsstorlek och funktion. Ex mer flöde i badrummen. Vi testade rumstermostater i ett hus men kunden ville hellre ha det som i grundutförande enligt ovan då det gav jämnare och skönare värme på golvet, framförallt på bottenvåningen. Golvvärmen är inställd på ett grundflöde baserat på respektive rums värmebehov, tillförd värme styrs av

utetemperaturgivare.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Metro superb 2023

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp

TV OCH INTERNET

Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråd finns

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Detaljplan (2017-09-21)

Inskrivna servitut och övriga gravationer:
Gemensamhetsanläggning: Malmö östra sjukhuset ga:1 ändamål: Elledning och/eller belysning, Avloppsanläggning
Gemensamhetsanläggning: Malmö östra sjukhuset ga:2 ändamål: Grönområden, Garage och/eller parkering
Gemensamhetsanläggning: Malmö östra sjukhuset ga:3
Gemensamhetsanläggning: Malmö östra

sjukhuset ga:4 ändamål:

Avloppsanläggning, Vattenförsörjning
Samfällighet: Malmö östra sjukhuset s:1
Samfällighet: Malmö östra sjukhuset s:2

ÖVRIGT

<https://epaper.webtopsolutions.com/v3/?e=1992744&c=2198>

NUVARANDE ÄGARE

Tallfarm Projektutveckling AB

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallad dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med



eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningssplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningssplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarföretag. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köpklara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

malm.oster@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors