

Ett hem med magiskt ljus



BJURFORS

NOBELTORGET

OSBYGATAN 7

NOBELTORGET
MALMÖ

Osbygatan 7

UTGÅNGSPRIS	1 750 000 kr
AVGIFT	4 832 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	53 kvm
BYGGÅR	1937
VÅNINGSPLAN	4
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.
Obligatoriskt tillägg om 225 kr/månad tillkommer för bredband.



ANSVARIG MÄKLARE

Linn är en engagerad och målmedveten mäklare med ett starkt driv och en positiv inställning. Sedan 2021 har hon varit anställd på Bjurfors, där hennes tävlingsinstinkt och målmedvetenhet har lett till flera utmärkelser. Med en bakgrund inom försäljning och ett lösningsorienterat arbetssätt hjälper hon sina kunder att navigera tryggt genom bostadsaffären. För Linn är varje uppdrag unikt, och hennes fokus ligger på att skapa långsiktiga relationer genom att alltid vara lyhörd och tillgänglig.

LINN BAUMANN

Fastighetsmäklare
0739-20 66 77

linn.baumann@bjurfors.se



Välkommen

Högst upp i huset hittar du denna ljusa, eleganta och välplanerade bostad. Här kombineras både charm och funktion på ett perfekt sätt, genom en optimal planlösning och goda förvaringsmöjligheter.

Redan när man kliver in i bostaden möts man av en inbjudande hall med goda upphängningsmöjligheter. Golven pryds av vackert fiskbensparkett som löper genom stora delar av hemmet. Väggarna är målade i harmoniska färger vilket skapar en lugn och trivsamt atmosfär. Vardagsrummet bjuder på ett generöst ljusinsläpp och goda möjligheter att inreda rummet till egen önskan. Här finns plats för både soffgrupp, förvaringslösningar och tv-möblemang. Sovrummet vetter mot innergården och är utrustat med en av bostadens höjdpunkter: en lyxig walk-in closet.

Köket är luftigt och funktionellt och utrustat med alla nödvändiga bekvämligheter, däribland diskmaskin. Det charmiga brädgolvet har bevarats och ger köket karaktär och värme. Badrummet är stilrent och praktiskt med vitt kakel, grått klinkergolv samt utrustning du behöver för vardagen.

I denna bostad är det lätt att trivas - vare sig det handlar om avkoppling en vardagskväll eller sociala stunder med vänner och familj.

Nobeltorget är ett av Malmös attraktiva och charmiga områden, beläget nära stadens puls men ändå lugnt och ombonat. Området präglas av en blandning av vackra 30-talsbyggnader och moderna inslag, vilket ger en unik karaktär och känsla av historia. Här finns flera mysiga kaféer, restauranger och små butiker som bidrar till en levande och trivsamt atmosfär. Kommunikationerna är goda med närhet till bussar och cykelvägar, och på kort promenadavstånd finns både parker och grönområden som ger möjlighet till avkoppling mitt i stan.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL/HALVA

Här möts vi av en ljus och välkomnande hall med goda upphängningsmöjligheter. Direkt vid entrén ligger ett parkettgolv, och väggarna är målade i en stilren gråbeige nyans som skapar en lugn och harmonisk känsla. Till höger öppnar hallen upp sig i en praktisk förlängning, perfekt lämpad för exempelvis ett skrivbord eller en mindre arbetsplats. Även här går färgsättningen i samma gråbeige ton. På golvet löper en elegant fiskbensparkett som återkommer i stora delar av lägenheten och binder samman rummen på ett smakfullt sätt.

VARDAGSRUM

Halvan övergår sedan i vardagsrummet som bjuder på ett fantastiskt ljusinsläpp och en luftig känsla. Väggarna är målade i en ljusgrön lugn färg och golvet utgörs av fiskbensparkett. I vardagsrummet finns gott om utrymme för soffgrupp tv-möblemang och hyllförvaring/bokhyllor.

SOVRUM

Sovrummet rymmer enkelt en dubbelsäng och har generösa förvaringsmöjligheter i form av en walk-in closet. Väggarna är målade i en härlig persikonyans och fiskbensparkett vilar på golven. Från fönstret har man en lugn och trevlig utsikt mot innergården, vilket ger en behaglig och rofylld atmosfär.

BADRUM

Vitt klinker på väggarna och grått kakel på golvet. Utrustat med toalett, handfat, dusch, handdukstork och badrumsskåp.

KÖK

Charmigt kök och ljust kök med gott om förvaring och goda arbetsytor. Ljusgrå luckor kombineras med en ljus träbänkskiva. Väggarna är målade i ljusgrått och ovanför bänkskivan sitter vitt kakel. På golvet löper charmigt brädgolv. Köket är utrustat med gasspis, varmluftsugn, kyl/frys, fläkt samt diskmaskin. Här finns plats för matbordsmöblemang för 4 pers.











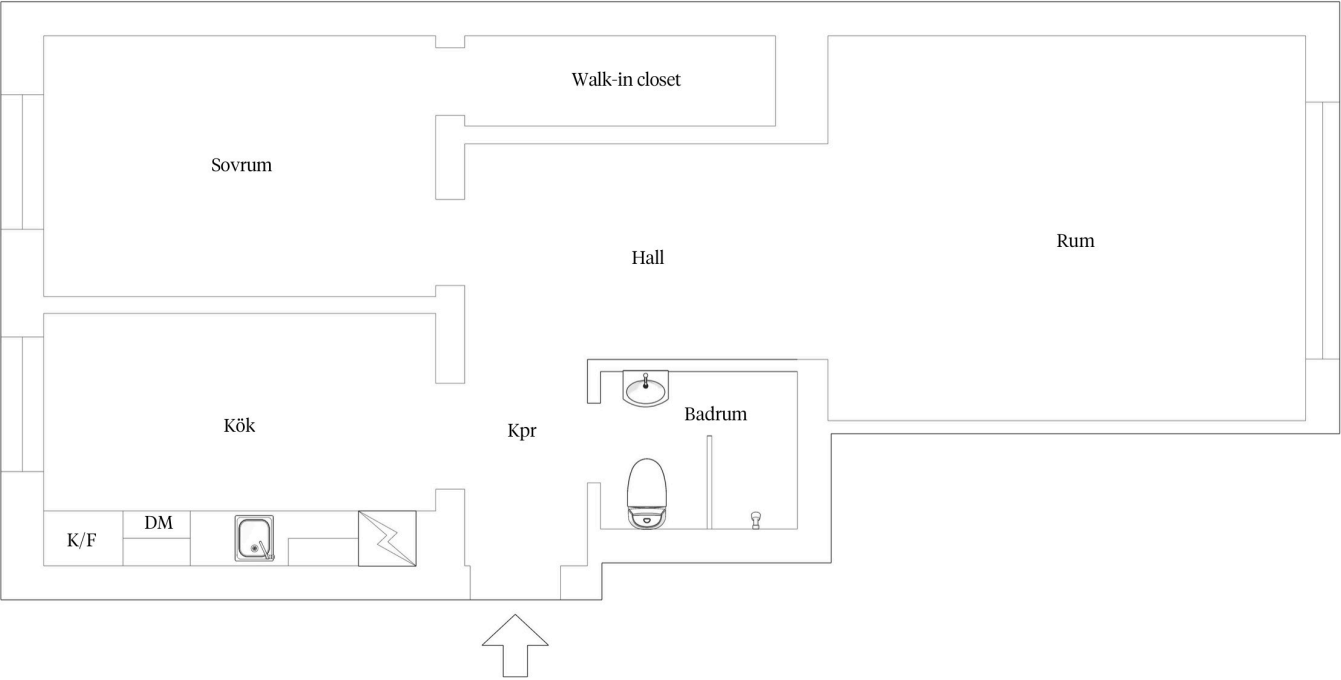
“

Lyxig walk-in closet









Fakta om bostaden

Osbygatan 7, MALMÖ
Utgångspris: 1 825 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 67 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Osbygatan 7, 214 43 MALMÖ

VÅNING

4 av 4.

ANTAL RUM

2 rum och kök.

BOAREA

53 kvm.

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

EKONOMI

Avgift 4 832 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Obligatoriskt tillägg om 225 kr/månad tillkommer för bredband.

Andel i föreningen: 1.71179 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2022-10-24)

Energiklass: E

Energiprestanda: 122 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

277 718 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord via Bopedia. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Föreningen har en trevlig grönskande innergård med grillmöjligheter samt utemöbler. Det finns en trädgårdsgrupp i föreningen som odlar på innergården. På innergården finns även cykelparkering och miljörum.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Trevnaden, org.nr. 746000-4505

Riksbyggens Brf Trevnaden består av 68 lägenheter med adresserna Brobygatan 2, Osbygatan 7 samt Nobelvägen 89. Föreningen bildades 1936.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 68

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande, den boende måste äga minst 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen.

Föreningen höjde avgifterna med 7 % från 2026-01-01.

Ingen bestämd höjning ännu (2026-04-02)

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2000 Installation av ny fjärrvärmesväxlare
2001 Installation av säkerhetsdörrar
2003 Utbyte av elen i fastigheten
2004 Installation av fiberbroadband
2008 Byggs barnvagnsförråd i källaren på Nobelvägen 89
2011 Nya tvättmaskiner i tvättstugan, målning av gemensamma utrymmen
2012 Nya termostater
2014 Nya avloppsstammar i köken
2017 Omfogning fasad, fönsterbyte, nytt tak och balkongrenovering
2018 Trappbelysning. Dörrstängare.
2020 Spolning av stammar, dränering av innergård, renovering av tvättstugor.
2022 Relining av avloppsstammarna.
2023 Brandtätning i gemensamma utrymmen
2025 Byte undercentral

Planerade renoveringar

Föreningen kommer starta projektet med bättringsmålning under hösten men eventuellt inte utföra det förrän nästa år.

De kommer även att starta ett projekt för gemensamt elavtal för lägenheterna (2026-04-02).

BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 1937
Ventilation: Självdrag.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

I området råder boendeparkering, för mer info se www.malmo.se
I området råder boendeparkering, för mer info se www.malmo.se

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen erbjuder två gemensam tvättstugor som renoverades 2020 med vardera två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp, beläget i källaren och nås från innergården.
Cykelrum finns i källaren. Hobbyrum finns att tillgå.

TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till Kabel-TV via Telenor, grundutbud ingår i avgiften.
Bredband via Ownit, 700-1000 Mbit/s tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på

månadsavgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Informationen är hämtad från föreningens årsredovisning samt en representant i styrelsen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du av säljare och mäklare att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

Den slutliga köparen uppmanas att bekräfta ovanstående information med föreningens styrelse.

För mer information maila till brftrevnaden.malmo@gmail.com

NUVARANDE ÄGARE

Johanna Kjellin

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 provningsrätt 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.



UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN VID ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT. Bostadsrätten 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 bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) 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. 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. 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 BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK. För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten 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 bostadsrätten.

Även om bostadsrätten 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.

AVTALSFRIHET. Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om

ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.

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

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**
Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 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: 10-30 %
- **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