

Välplanerad och ljus 1:a med öppen planlösning



BJURFORS

BUNKEFLOSTRAND

SADELMAKAREBYN 4D

BUNKEFLOSTRAND

BUNKEFLOSTRAND

Sadelmakarebyn 4D

Ljus och välplanerad 1:a med öppen planlösning i Bunkeflostrand

	950 000 kr
AVGIFT	4 112 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	40 kvm
BYGGÅR	2004-2005
VÅNINGSPLAN	3
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg tillkommer för tv och bredband via Bredband2 på 180kr/månad. Individuell mätning och debitering sker av el och tillkommer månadsavin.



ANSVARIG MÄKLARE

Florentina är uppvuxen i Malmö och har en stark lokal förankring. Sedan starten på Bjurfors 2023 har hon byggt vidare på sin erfarenhet inom försäljning och ledarskap, med ett tydligt affärsmässigt driv. Med ett strategiskt arbetssätt och tydlig kommunikation skapar hon trygga och framgångsrika bostadsaffärer där både säljare och köpare känner sig väl omhändertagna. Med Florentina får du en målmedveten partner med skarp affärsförståelse och genuint engagemang.

FLORENTINA GASHI

Fastighetsmäklare

0739-20 66 96

florentina.gashi@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till denna ljusa och välplanerade 1:a om 40 kvm, belägen på våning 3 av 4 med hiss. Här erbjuds ett modernt och funktionellt boende med genomtänkta ytor och en planlösning som gör att bostaden upplevs rymligare än sina kvadratmeter.

Bostaden har en öppen planlösning mellan kök och allrum, vilket skapar ett naturligt flöde och en luftig känsla. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en trivsamt och inbjudande atmosfär.

Köket är stilrent och praktiskt utformat med goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter. Här finns plats för matbord i anslutning till köket, vilket skapar en naturlig yta för både vardag och umgänge.

Allrummet är lättmöblerat och rymmer både sällskapsdel och sovdel. Planlösningen gör det möjligt att skapa en tydlig uppdelning av rummet, vilket ger en mer avskild känsla för sovdel och gör bostaden flexibel över tid.

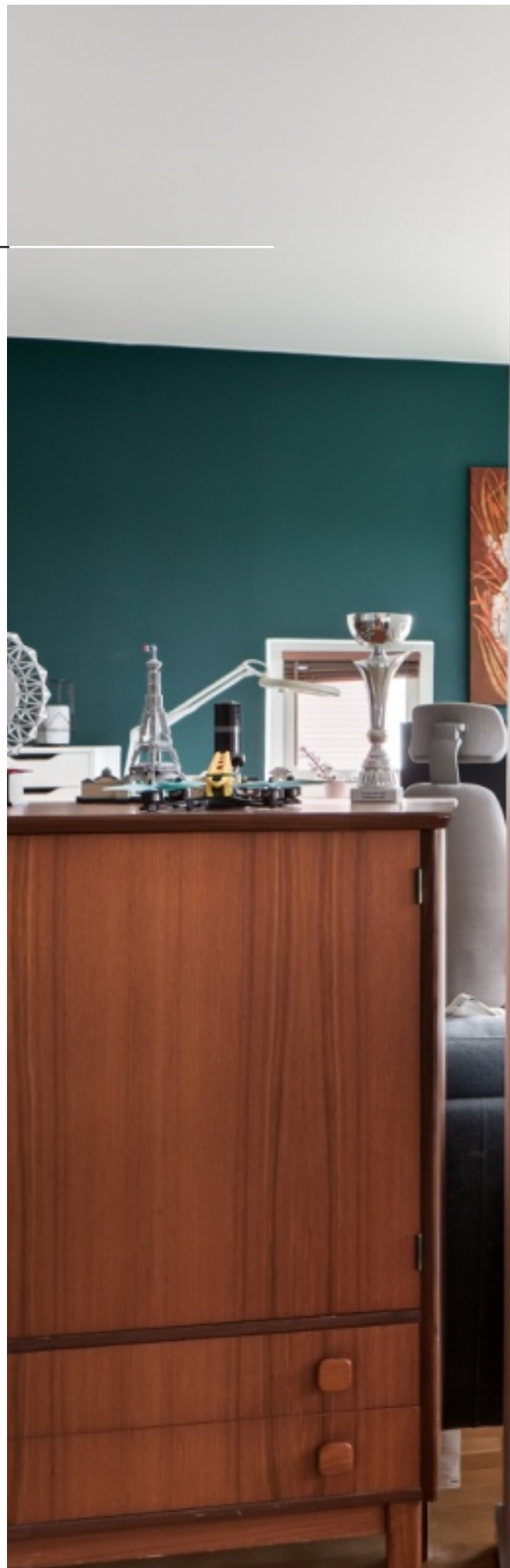
Förvaringsmöjligheterna är goda med flera garderober som bidrar till ett praktiskt och organiserat boende.

Badrummet är helkaklat i tidlösa materialval och utrustat med dusch, WC, handfat med kommod samt tvättmaskin - en bekväm lösning i vardagen.

Genomgående erbjuds ljusa ytskikt och parkettgolv som skapar en modern och enhetlig helhet.

Här bor du i ett lugnt och attraktivt område i Bunkeflostrand med närhet till både grönområden, service och hav. Goda kommunikationer gör det enkelt att ta sig till såväl Hyllie som Malmö centrum.

Ett smart och lättskött boende med genomtänkt planlösning - perfekt för dig som söker ditt första hem eller ett bekvämt boende med närhet till det mesta.



Scanna QR-koden för att se
bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall: Välkomnande hall med goda avhångningsmöjligheter samt praktisk förvaring i garderob. Ljust målade väggar och parkettgolv som löper vidare in i bostaden och skapar ett enhetligt intryck.

Kök: Stilrent och funktionellt kök med goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter bakom ljusa skåpsluckor. Köket är utrustat med spis/ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys.

Allrum: Ljust och luftigt allrum med stora fönsterpartier som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Rummet rymmer enkelt både soffgrupp, säng och arbetsplats. Den smarta planlösningen gör det möjligt att skapa en mer avskild sovdel om så önskas.

Sovdel: Naturligt avgränsad sovdel med plats för större säng. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i flera garderober, vilket gör bostaden både praktisk och lättmöblerad.

Badrum: Helkaklat och fräscht badrum utrustat med dusch, WC, kommod samt spegelskåp. Här finns även tvättmaskin som underlättar vardagen.

HALL

Välkomnande hall med goda avhångningsmöjligheter samt praktisk förvaring i garderob. Ljust målade väggar och parkettgolv som löper vidare in i bostaden och skapar ett enhetligt intryck.

KÖK

Stilrent och funktionellt kök med goda arbetsytor och bra förvaringsmöjligheter bakom ljusa skåpsluckor. Köket är utrustat med spis/ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys.

ALLRUM

Ljust och luftigt allrum med stora fönsterpartier som ger ett fantastiskt ljusinsläpp. Rummet rymmer enkelt både soffgrupp, säng och arbetsplats. Den smarta planlösningen gör det möjligt att skapa en mer avskild sovdel om så önskas.

SOVDEL

Naturligt avgränsad sovdel med plats för större säng. Här finns även goda förvaringsmöjligheter i flera garderober, vilket gör bostaden både praktisk och lättmöblerad.

BADRUM

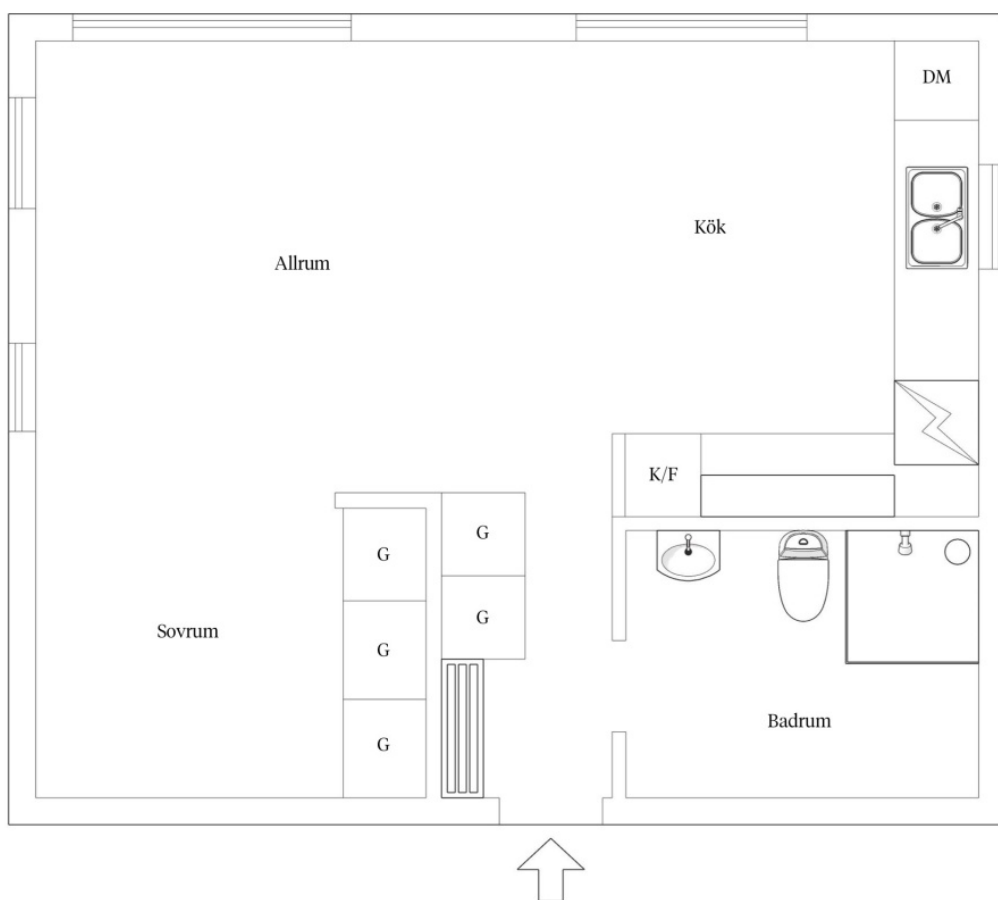
Helkaklat och fräscht badrum utrustat med dusch, WC, kommod samt spegelskåp. Här finns även tvättmaskin som underlättar vardagen.















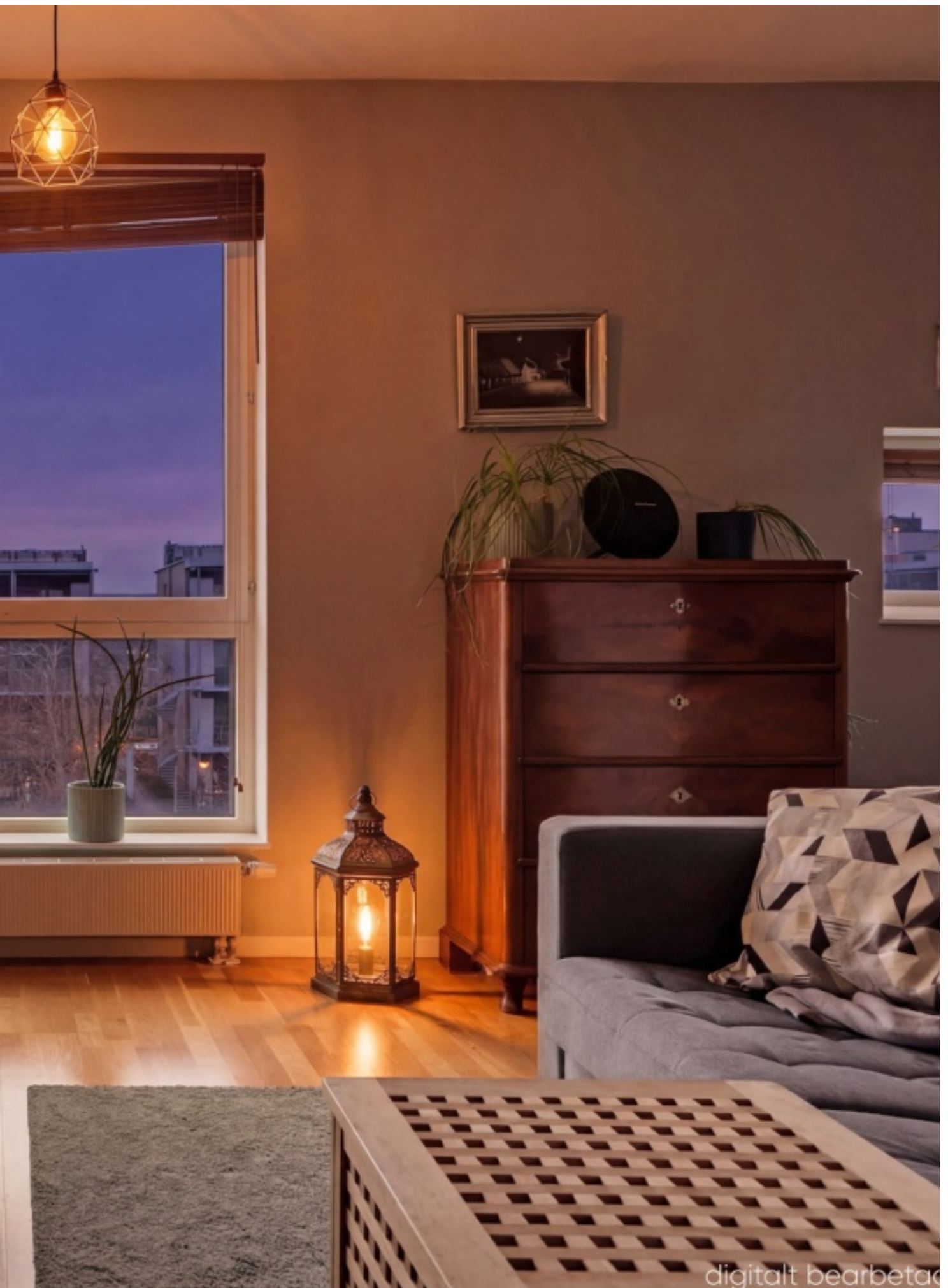












Fakta om bostaden

Sadelmakarebyn 4D, Bunkeflostrand
Utgångspris: 950 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 316 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Sadelmakarebyn 4D, 218 40
Bunkeflostrand

VÅNING

3 av 4.
Hiss finns.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

40 kvm.
Areakälla: Enligt föreningen

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 4 112 kr/månad.
I avgiften ingår värme och vatten.
Obligatoriskt tillägg tillkommer för tv och
bredband via Bredband2 på
180kr/månad. Individuell mätning och

debitering sker av el och tillkommer
månadsavin.

Andel av årsavgift: 1.2415 %
Andel i föreningen: 1.2415 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2018-06-05)
Energiklass: F
Energiprestanda: 155 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

454 037 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 erbjuder en gemensam
innergård med sittplatser och sandlåda.
Gården är inhägnad med grindar.

ÖVRIGT

längst upp, hörna

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Sadelmakaren 3, org.nr. 769611-4409

Brf Sadelmakaren 3 är en äkta
bostadsrättsförening som bildades 2004
och består av 55 lägenheter fördelat på
två huskroppar. Föreningens adresser är
Sadelmakarebyn 4A-D.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 55
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter
inte juridisk person som köpare.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina
Försäkringar Syd. I försäkringen ingår
ansvarsförsäkring för styrelsen samt
kollektivt bostadsrättstillägg för
medlemmarna.

FÖRENINGENS EKONOMI

Bredablick sköter föreningens
ekonomiska förvaltning.

Föreningen höjde avgiften med 5% 2025-

01-01.

Föreningen höjde senast månadsavgiften med 10% 2026-01-01.

IMD

Föreningen har tecknat ett gemensamt abonnemang för hushållsel. Individuell mätning och debitering sker och tillkommer avin efter förbrukning. Debitering sker med tre månaders eftersläpning. Vid överlåtelse sköter Bredablick slutavläsning av elen.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar:

2011 Inoljning av trädetaljer på fastigheten.

2015 Bänkar runt fastigheten har tvättats och målats.

2016 Byte av finfilter till fönsterventilation.

2019 Fasadtvätt, rensning av stammar, inköp av två tvättmaskiner och två torkskåp till tvättstugan samt bytt ut alla lampor i fastigheten till LED-lampor.

2020 Installation av 5 laddboxar för elbilar i garaget.

2021 Montering av grindar på gården.

2024 Tvätt av fasad, inoljning av trädetaljer, fasadmålning, tvätt av innergården, reparation och målning av bänkar. Tvätt av garage. Avloppsspolning i samtliga lägenheter.

Föreningen håller på att uppdatera sin underhållsplan vilket förväntas ske under kommande månader. (Kontroll 2026-04-12).

BYGGNAD

Byggår: 2004-2005

Ventilation: frånluft.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Nej. Föreningen innehar marken med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t o m 2034-12-31 och avgälden är på 319 000kr/år.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: naturgas, stadsgas

BILPLATS

Föreningen tillhandahåller 26 garageplatser som kan hyras till en kostnad om 550 kr/mån (13 av platserna är utrustade med laddboxar för elbilar). Automatisk öppning av garageporten med hjälp av fjärrkontroll. För närvarande står 12 medlemmar i kö för garageplats (kontrollerat 2025-03-27). Kontakta styrelsen om du önskar hyra en

garageplats.

En parkeringsplats utomhus hyrs genom Apcoa på <https://hyra.apcoa.se/>.

Föreningen tillhandahåller 26

garageplatser som kan hyras till en kostnad om 550 kr/mån (13 av platserna är utrustade med laddboxar för elbilar). Automatisk öppning av garageporten med hjälp av fjärrkontroll. (Kontrollerat 2026-04-12). Kontakta Bredablick om du önskar hyra en garageplats. För mer information besök:

<https://sadelmakaren3.bostadsratterna.se/garage-p-cykel>

En parkeringsplats utomhus hyrs genom Apcoa på <https://hyra.apcoa.se/>.

I området finns även P-huset Annestad.

Kontakta P-Malmö om du önskar hyra parkeringsplats i parkeringshuset. För mer information besök:

<https://www.pmalmo.se/Parkera/vara-parkeringsanlaggningar/p-huset-annestad/>

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvätterum. I varje tvätterum finns det två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Cyklar kan parkeras i föreningens cykelförråd (som ligger på gaveln vid 4A) och i cykelställen utanför garageporten eller vid miljöhuset.

TV OCH INTERNET

Sedan februari 2026 har föreningen gått över till Bredband2 för tv och bredband. Hastigheten på bredbandet är 1000 Mbit/s. Detta debiteras som ett obligatorisk tillägg på månadsavin.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen är med i samfällighetsföreningen Selen med en andel på 13%. Selen tar hand om den allmänna markservicen i området.

Besök gärna föreningens hemsida för mer information:

www.sadelmakaren3.bostadsratterna.se

Information som berör

föreningen/fastigheten är inhämtad via årsredovisningar, hemsida och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://sadelmakaren3.bostadsratterna.se/>

NUVARANDE ÄGARE

Oscar Nilsson

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