

Välplanerad trea på nionde våningen med



BJURFORS

ROSENGÅRD

SJÖBLADS VÄG 31

ROSENGÅRD

MALMÖ

Sjöblads väg 31

	875 000 kr
AVGIFT	6 503 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	79.5 kvm
VÅNINGSPLAN	9
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt



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

0739-206 696

florentina.gashi@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till Sjöblads väg 31 och denna rymliga trerummare om 79,5 kvm, högt belägen på våning 9. Här erbjuds en välplanerad bostad med generösa rum, fint ljusinsläpp och en inglasad balkong med vidsträckt utsikt över Malmö.

Lägenheten är i äldre skick och passar perfekt för dig som vill renovera och skapa ett hem helt efter egen smak. Planlösningen erbjuder ett rymligt vardagsrum, två bra sovrum, kök med matplats, badrum och separat gäst-WC. Den inglasade balkongen blir ett uppskattat extrarum under stora delar av året och det höga läget ger bostaden en luftig känsla.

Här finns goda förutsättningar att skapa ett personligt och trivsamt hem med plats för hela familjen. Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Interiör

Hall: Rymlig och välkomnande hall med plats för avhängning och flera garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Härifrån nås bostadens samtliga rum på ett smidigt sätt.

Vardagsrum: Generöst vardagsrum med ett stort fönsterparti som ger fint ljusinsläpp och utsikt från det höga läget. Här finns gott om plats för både en större soffgrupp och matsalsmöblemang.

Kök: Funktionellt kök med gott om skåpsförvaring och arbetsytor samt plats för matbord. Köket är i äldre skick och erbjuder fina möjligheter att skapa ett modernt kök efter egna önskemål. Härifrån nås den inglasade balkongen.

Inglasad balkong: Rymlig, inglasad balkong med plats för sittgrupp och en fri, vidsträckt utsikt över Malmö. En härlig plats att njuta av under stora delar av året.

Sovrum: Stort sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och kompletterande förvaring.

Sovrum: Bra sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

Badrum: Badrum utrustat med dusch och tvättställ. Utrymmet är i äldre skick och ger möjlighet att renovera efter egen smak.

WC: Praktisk separat gäst-WC utrustad med toalett och handfat.

HALL

Rymlig och välkomnande hall med plats för avhängning och flera garderober som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Härifrån nås bostadens samtliga rum på ett smidigt sätt.

VARDAGSRUM

Generöst vardagsrum med ett stort fönsterparti som ger fint ljusinsläpp och utsikt från det höga läget. Här finns gott om plats för både en större soffgrupp och matsalsmöblemang.

KÖK

Funktionellt kök med gott om skåpsförvaring och arbetsytor samt plats för matbord. Köket är i äldre skick och erbjuder fina möjligheter att skapa ett modernt kök efter egna önskemål. Härifrån nås den inglasade balkongen.

INGLASAD BALKONG

Rymlig, inglasad balkong med plats för sittgrupp och en fri, vidsträckt utsikt över Malmö. En härlig plats att njuta av under stora delar av året.

SOVRUM

Stort sovrum med plats för dubbelsäng, sängbord och kompletterande förvaring.

SOVRUM

Bra sovrum som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor.

BADRUM



Badrum utrustat med dusch och tvättställ. Utrymmet är i äldre skick och ger möjlighet att renovera efter egen smak.

WC

Praktisk separat gäst-WC utrustad med toalett och handfat.























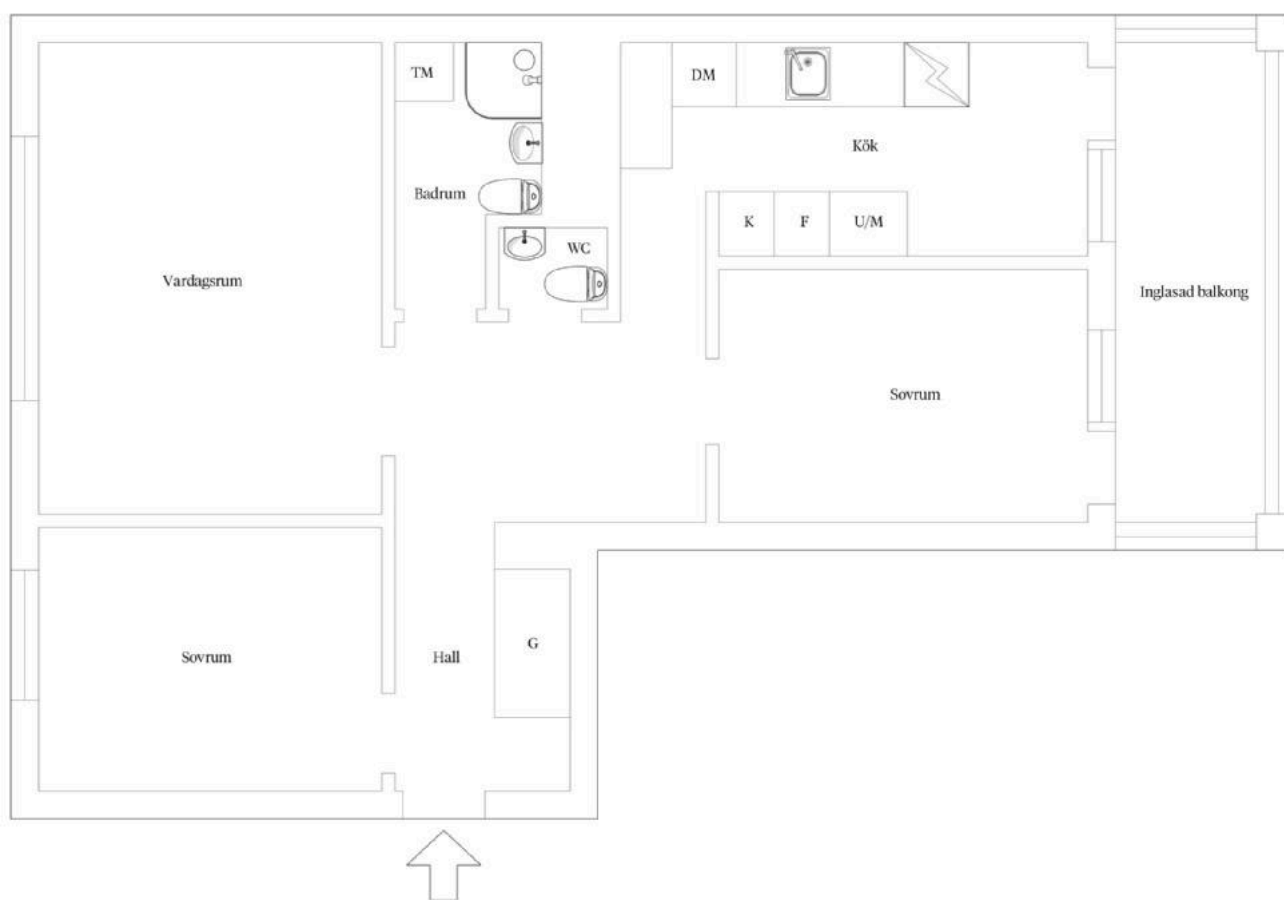






“





Fakta om bostaden

Sjöblads väg 31, MALMÖ
Utgångspris: 875 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 214 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Sjöblads väg 31, 213 70 MALMÖ

VÅNING

9 av 9
Hiss finns

ANTAL RUM

3 rum och kök varav 2 sovrum

AREA

Boarea 79.5 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 6 503 kr/månad
Andel av årsavgift: 0.145 %
Andel i föreningen: 0.145 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: Ej angivet
Energiklass: Ej utförd
Energiprestanda: Saknas

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

456 470 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.

BALKONG

Balkong finns

GÅRDSPLATS / INNERGÅRD

Föreningen har en mysig gårdsplats där
det finns bänkar och grillmöjligheter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ida, org.nr. 746001-0155

Föreningens verksamhet omfattar
förvaltningen av fastigheterna
Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3
vilka innehåller 738 lägenheter och 2

lokaler.

Droppskydd och brandvarnare ska finnas
i lägenheten.

Besiktning av lägenheten krävs innan
medlemskapet godkänns.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 738
Antal lokaler: 2

Andrahandsuthyrningspolicy:
Andrahandsuthyrning måste godkännas
av styrelsen.

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter
inte juridisk person som köpare.
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter
delat ägande inom vissa ramar, vilket
bedöms individuellt i samband med
överlåtelse.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos
Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår
inte i försäkringen, boende måste teckna
detta till sin hemförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

Ekonomiska förvaltningen sköts av SBC.



Avgiftsändringar

Föreningen har sänkt avgiften med 3% 2026-04-01. I dagsläget finns inga andra planerade avgiftsändringar (kontroll 2026-08-24).

El:

Föreningen har infört gemensam el. Den boende betalar efter förbrukning, fakturering sker var månad med 5 månaders eftersläp. Delagott sköter slutavläsning vid överlåtelse.

Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Ansökan om medlemskap görs på <https://blimedlem.hsb.se/>. HSB tar ut en avgift för medlemskap.

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Föreningen följer en underhållsplan.

Utförda renoveringar och underhåll:
2018 nya dörrar till tvättstugorna

2019 Införing av gemensam el
2020 Utveckling och modernisering av utemiljön.
2020 Utbyte av styrsystem för värme och ventilation
2022 Installation av solceller på höghusen
2023 Fasadmålning och tvätt
2024 Stambyte av värmerör - montera nya radiatorer
2025 Omfattande renovering av lister och element inom ramen för ett energisparprojekt. Arbetet pågår enligt plan och syftar till att förbättra energieffektiviteten i fastigheten.
2026 Underhållsspolning av avloppsledningarna
2026 Passagesystemet hat bytas ut i sin helhet

Pågående underhåll:
Föreningen kommer att renovera/byta hissar utefter behov. Alla hissar är reparerat och planen är att byta ut dem under en 5 års period.

Just nu är de i full gång med att

upphandla staket till föreningen och uppsättningen kommer att ske i etapper, planerat färdigt 2027. Anledningen till att inhägnaden kommer att ske i etapper är att vi ska bygga nya miljöhus ut efter gatan och därmed inte kan sätta upp staket innan bygget är klar på just den sidan.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Nej. Fastigheterna innehas med tomträtt, ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2021-01-01.

BILPLATS

Föreningen har 388 garageplatser och 305 parkeringsplatser.
Garageplats - inomhus - 432kr/månad.
Parkeringsplats - utomhus - 240kr/månad.
Kösystem tillämpas, hanteras av styrelsen.
(Kontrollerat 2026-08-24).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensamma tvättstugor finns att tillgå i källaren. Det finns två tvättstugor per

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