Rymlig trea med inglasad balkong och utsikt mot



BJURFORS

ROSENGÅRD

SJÖBLADS VÄG 35

ROSENGÅRD
MALMÖ

Sjöblads väg 35

	949 000 kr
AVGIFT	6 689 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	83.5 kvm
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg för el på 46 kr/mån. Individuell mätning och debitering sker av el och tillkommer i 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
0739-206 696
florentina.gashi@bjurfors.se



Välkommen

På Sjöblads väg 35 väntar en ljus och välplanerad trerummare om 83,5 kvm med generösa rum, gott om förvaring och en härlig inglasad balkong. Här finns plats för både familjeliv och umgänge, med ett rymligt vardagsrum, två bra sovrum och ett kök med en naturlig matplats vid fönstret.

Balkongen blir en fin förlängning av hemmet och erbjuder plats för ett bord och stolar. Genom de stora glaspartierna blickar du ut över gräsytor och träd en trevlig inramning till morgonkaffet eller en stunds avkoppling.

Välkommen till ett hem med fina möjligheter att sätta din egen prägel!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Hall: Välkomnande hall med ljusa, diskret mönstrade väggar och golv i träton. Garderober med rosa fronter och vita ramar erbjuder gott om förvaring. Vid entrén finns även en praktisk avhängningsdel med hatthylla och plats för skor.

Vardagsrum: Ljust och rymligt vardagsrum med vacker parkett i rutmönster och väggar i ljusa toner. Det breda fönsterpartiet släpper in gott om dagsljus och ger utblick mot träden utanför. Här finns generösa ytor för soffgrupp, soffbord och tv-möbel samt plats för ytterligare möblering efter behov.

Kök: Kök med skåpluckor i träton, mörka handtag och ett rött, mönstrat stänkskydd som ger rummet karaktär. Här finns rostfri diskbänk, arbetsytor och förvaring i både över- och underskåp. Vid fönstret finns en naturlig matplats med utrymme för bord och stolar. Från köket nås den inglasade balkongen.

Sovrum 1: Rymligt sovrum med ljusa väggar, en diskret mönstrad fondvägg och golv i varm träton. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord och byrå. Fönster och glasad balkongdörr ger ett fint ljusinsläpp. Härifrån finns också utgång till den inglasade balkongen.

Sovrum 2: Trivsamt sovrum med ljusa väggar och fönster mot grönska. Rummet rymmer två enkelsängar och passar fint som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Badrum: Badrum med vitt kakel, dekorativa mönsterinslag och ljust golv. Här finns duschplats med duschkar och draperi, toalett, handfat samt spegelskåp.

Gäst-wc: Separat gäst-wc med ljusa väggar och vitt kakel vid handfatet. Utrustad med toalett, ett mindre handfat och spegelskåp - ett praktiskt komplement till bostadens badrum.

Inglasad balkong: Rymlig inglasad balkong med grönt golv och stora glaspartier som ger utsikt över gräsytor och träd. Här finns plats för bord och stolar, med utrymme att skapa en trivsam plats för både måltider och avkoppling. Balkongen nås från köket och ett av sovrummen.

HALL
Välkomnande hall med ljusa, diskret mönstrade väggar och golv i träton. Garderober med rosa fronter och vita ramar erbjuder gott om förvaring. Vid entrén finns även en praktisk avhängningsdel med hatthylla och plats för skor.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med vacker parkett i rutmönster och väggar i ljusa toner. Det breda fönsterpartiet släpper in gott om dagsljus och ger utblick mot träden utanför. Här finns generösa ytor för soffgrupp, soffbord och tv-möbel samt plats för ytterligare möblering efter behov.

KÖK
Kök med skåpluckor i träton, mörka handtag och ett rött, mönstrat stänkskydd som ger rummet karaktär. Här finns rostfri diskbänk, arbetsytor och förvaring i både över- och underskåp.



Vid fönstret finns en naturlig matplats med utrymme för bord och stolar. Från köket nås den inglasade balkongen.

SOVRUM 1
Rymligt sovrum med ljusa väggar, en diskret mönstrad fondvägg och golv i varm träton. Här finns plats för dubbelsäng, sängbord och byrå. Fönster och glasad balkongdörr ger ett fint ljusinsläpp. Härifrån finns också utgång till den inglasade balkongen.

SOVRUM 2
Trivsamt sovrum med ljusa väggar och fönster mot grönska. Rummet rymmer två enkelsängar och passar fint som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

BADRUM
Badrum med vitt kakel, dekorativa mönsterinslag och ljust golv. Här finns duschplats med duschkar och draperi, toalett, handfat samt spegelskåp.

GÄST-WC
Separat gäst-wc med ljusa väggar och vitt kakel vid handfatet. Utrustad med toalett, ett mindre handfat och spegelskåp - ett praktiskt komplement till bostadens badrum.

INGLASAD BALKONG
Rymlig inglasad balkong med grönt golv och stora glaspartier som ger utsikt över gräsytor och träd. Här finns plats för bord och stolar, med utrymme att skapa en trivsam plats för både måltider och avkoppling. Balkongen nås från köket och ett av sovrummen.





















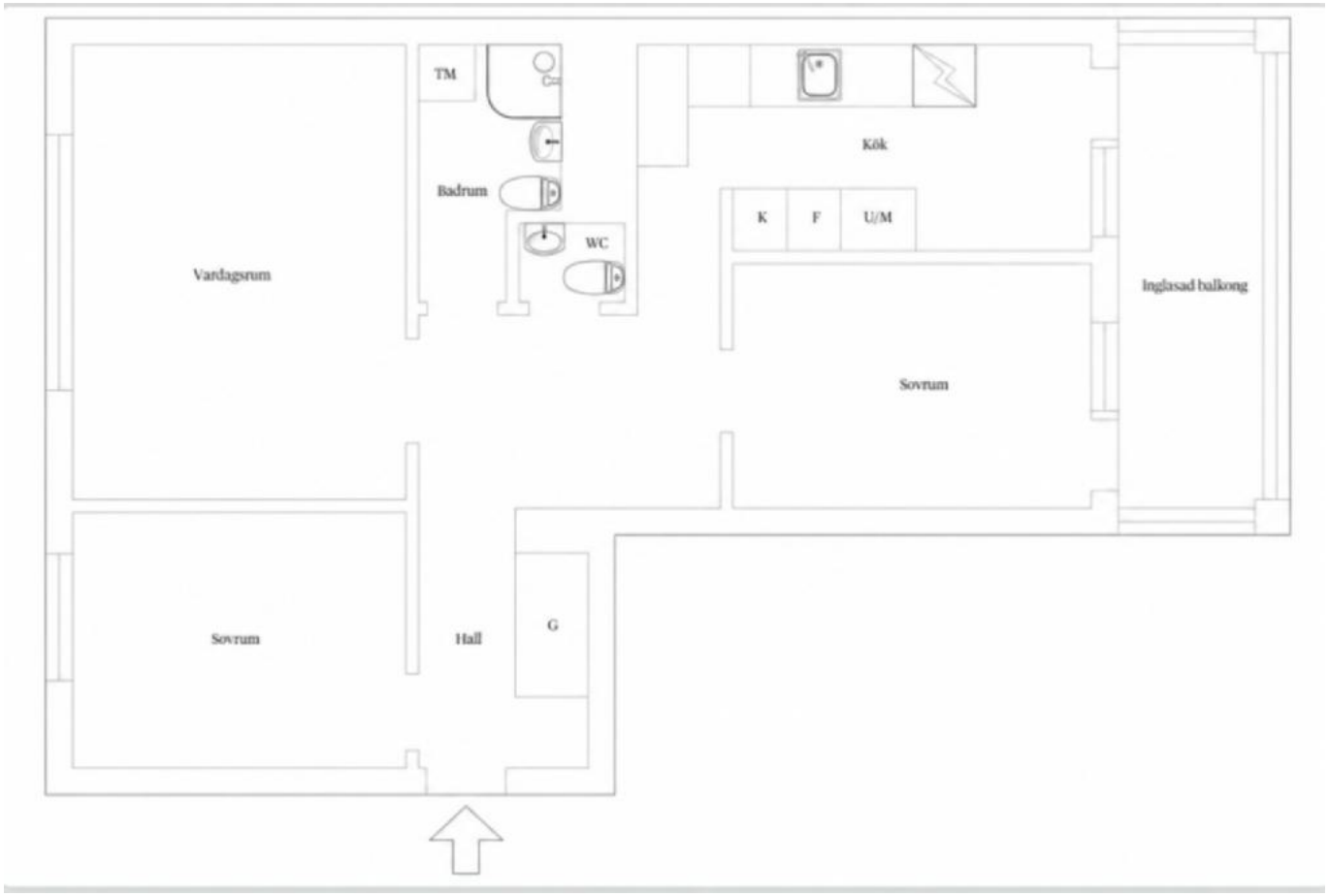






“





Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Sjöblads väg 35, Malmö
Utgångspris: 949 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 355 MALMÖ KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Sjöblads väg 35, 213 70 Malmö

VÅNING
2 av 3

ANTAL RUM
3 rum och kök varav 2 sovrum

AREA
Boarea 83.5 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 6 689 kr/månad
I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg för el på 46 kr/mån. Individuell mätning och debitering sker av el och tillkommer i månadsavin.
Andel av årsavgift: 0.14933 %
Andel i föreningen: 0.14904 %
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
469 188 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.

ÖVRIGT
våning 2 original skick

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 överlåtelser.



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 huskropp. Höghus har 2 maskiner per tvättstuga, låghus har två maskiner respektive 1 maskin per tvättstuga.

Cyklar och mopeder skall placeras i cykelställ inomhus eller utomhus, det finns inhägnade boxar att hyra i låghusen och det finns även cykel/mopedplatser i cykelhusen.

Föreningen har också en föreningslokal som man kan hyra vardagar 8-16 för 500kr.

Föreningen har nyligen investerat i utegym och grillplatser samt att de anordnar evenemang för barn under sommaren.

TV OCH INTERNET
Bredband via Bahnhof med hastighet på 1000/1000 mbit/s, ingår i avgiften. Kabel-tv (grundutbudet) levereras via Tele2, ingår också i avgiften.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN
Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och föreningens hemsida. Avvikelser kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.
Besök föreningens hemsida:
http://www.hsb.se/malmo/ida
Kontakta styrelsen via:
styrelsen@brfida.se

FÖRENINGENS HEMSIDA
https://www.hsb.se/malmo/ida

NUVARANDE ÄGARE
Sahar Zarnegar

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.



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
  Eminenta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr
  Enspecta: 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

BJURFORS

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.

malmo.oster@bjurfors.se | bjurfors.se

@bjurfors

facebook.com/bjurforsmaklare

pinterest.com/bjurfors