Renoverad tvåa med inglasad balkong!



BJURFORS

ROSENGÅRD

THOMSONS VÄG 8

ROSENGÅRD
MALMÖ

Thomsons väg 8

Välkommen till ett välplanerat hem med generösa ytor, modern interiör samt ett härligt läge på femte våningen med inglasad balkong!

	795 000 kr
AVGIFT	4 840 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	60.5 kvm
BYGGÅR	1970
VÅNINGSPLAN	5
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.



ANSVARIG MÄKLARE
Elias har arbetat på Bjurfors sedan 2023 och varit en del av Bjurfors Academy sedan starten. Med god lokalkännedom, fokus på kvalitet och professionalism arbetar han för att skapa trygga bostadsaffärer tillsammans med sina kunder. Med en kandidatexamen i fastighetsvetenskap och bakgrund inom servicebranschen har Elias en stark förståelse för vikten av att alltid sätta kunden i centrum. Han är lyhörd, hjälpsam och lättillgänglig genom hela processen och strävar alltid efter att överträffa kundernas förväntningar.

ELIAS OBAID
Fastighetsmäklare
070-164 19 34
elias.obaid@bjurfors.se



Välkommen

På Thomsons väg 8 välkomnas du till en renoverad, ljus och rymlig tvåa med ett högt läge på femte våningen. Den genomgående planlösningen och ljusinsläppet skapar en luftig känsla, medan de generösa ytorna ger gott om plats för både vardagsliv och umgänge.

Den stora inglasade balkongen är en av hemmets höjdpunkter. Här kan du njuta av solen under dagen och blicka ut över omgivningarna utan lägenheter rakt mittemot. En härlig förlängning av bostaden för morgonkaffet, en god bok eller en stunds avkoppling efter arbetsdagen.

Ljusa väggar och enhetliga golv ger hemmet ett modernt och sammanhållet uttryck. Här finns plats att samla vänner och familj, samtidigt som planlösningen erbjuder en avskild del för vila och återhämtning.

Varmt välkommen till ett hem med ljus, rymd och en utsikt att njuta av!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL
Välkomnande hall med laminatgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i garderober.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med laminatgolv och vitmålade väggar. Här finns gott om plats för en större soffgrupp, soffbord och tv-möbel. Från rummet nås den inglasade balkongen.

KÖK
Trivsamt Ikea-kök som renoverades 2017. Vita luckor kombineras med en ljus bänkskiva och mörk mosaik ovanför arbetsytorna. Vid fönstret finns plats för ett matbord för fyra personer. Köket är utrustat med induktionshäll, ugn, mikrovågsugn och kolfilterfläkt från Ikea, diskmaskin från Siemens samt kyl och frys från LG.

SOVRUM
Rogivande sovrum med laminatgolv och vitmålade väggar. Rummet har plats för dubbelsäng och sängbord, och förvaring erbjuds i garderob.

BADRUM
Badrum som renoverades 2017. här finns ljusa kaklade väggar och ett mörkt golv i granit. Köket är utrustat med finns dusch, toalett, handfat med kommod och spegelskåp samt en vattenburen handdukstork.

























Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Thomsons väg 8, Malmö
Utgångspris: 795 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 176 MALMÖ KOMMUN
Skattesats 32.712 %

ADRESS
Thomsons väg 8, 213 73 Malmö

VÅNING
5 av 6
Hiss finns

ANTAL RUM
2 rum och kök varav 1 sovrum

AREA
Boarea 60.5 kvm
Areakälla: Areakälla enligt bostadsrättsföreningens mäklarbild/utdrag ur lägenhetsregister

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 4 840 kr/månad
I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.
Andel av årsavgift: 0.2589 %
Andel i föreningen: 0.2589 %
Överlåtelseavgift: 1 480 kr
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER
Driftskostnaden utöver månadsavgift 600 kr/månad, fördelas enligt följande:
Hushållsström: 600 kr
Antal personer i hushållet: 3

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

ENERGIDEKLARATION
Energideklaration: utförd (2019-01-21)
Energiklass: F
Energiprestanda: 164 kWh/kvm och år

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING
93 988 kr

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

BALKONG
Balkong finns

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

HSB Brf Arvid i Malmö förvaltar tomträtterna Kontoristen 1, Taxeringsinspektören 2-3, Taxeringsassistenten 3 samt Rosengård 131:38. De totalt 324 bostadsrätterna fördelar sig på fyra bostadshus med adresserna Widells väg 1-5 och Thomsons väg 6-26. Det finns 8 lokaler i föreningen som är upplåtna med hyresrätter.

HSB Medlemskap
Köparen/köparna måste vara medlemmar i HSB innan beslut om medlemskap i föreningen tas. Andelsavgift i HSB kostar ca 500 kr/person och en engångssumma tas ut första året om 300 kr/hushåll. Ansökan

om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 324
Antal lokaler: 18
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

FÖRSÄKRINGAR
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

FÖRENINGENS EKONOMI
HSB har hand om den ekonomiska förvaltningen.

Avgiftshöjning med 4% 2026-01-01. Det kommer att ske en avgiftshöjning 2026-07-01 med 5%. (Kontrollerat 2026-10-21)

PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR
Genomförda renoveringar:
2014-15 Porttelefonerna utbytta
2016-2017 Relining
Byte av dörrar till tvättstugor
Målning av hissdörrar
Förebyggande åtgärder så som kameror i miljöhusen
Balkongerna har glasats in, utemiljön är renoverad.
2020 Ommålning av festlokalen.
Renovering av tvättstuga 4 &5.
Målning av ventilationsrör.
2021 Godkänd OVK. Uppstart och ombyggnad av Miljöhus 1 på Widells väg 1. Startat ett projekt som är modernisering av hissar.
Statusbesiktning är genomförd.
2022 Utbyte av trasiga pumpar i undercentralen. Besiktning av lekplatser.
Medlemmar som fått sina fönster skadade efter detonationen har fått nya fönster.
2023-2024 Installation av nya digitaltavlor samt porttelefoner.
2025 Renoverat balkongerna, Renoverat värmesystemet och ventilationen.

Kommande renoveringar
Underhållsplanen för 2026 är utförd och det blir bara löpande underhåll under året. Byte av tappvatten ledningar kommer att påbörjas i Januari - februari 2027 och pågå i ungefär 18 månader.

(Kontrollerat 2026-10-21)

BYGGNAD
Byggnadstyp: Flerfamiljshus
Byggår: 1970
Ventilation: Från- och tilluftsventilation

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN
Nej. Nästa förnyelse sker 2031-01-02

UPPVÄRMNING OCH EL
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS
I föreningen finns 140 parkeringsplatser att tillgå till en kostnad om ca 300kr/månad. Det finns även 182 garageplatser belägna under fastigheten till en kostnad om ca 450kr/månad. Två stora garage samt stor inhägnad parkeringsplats på Thomsonsväg samt en mindre på Widellsväg ej inhägnad. Kontakta förvaltningen för mer info. Det finns inga lediga platser i dagsläget (Kontrollerat 2025-12-11).

GEMENSAMMA UTRYMMEN
- Det finns en festlokal för 50 personer som föreningens medlemmar kan hyra för 500 kr/dygn.
- Föreningen har totalt 11 st tvättstugor. 5 st på Widells väg 1-5 2 st i respektive hus på Thomsons väg 6-10, 14-18 & 22-26.
- I källaren finns förråd att hyra till att förvara sin cykel i. Dessa kostar 50kr/månad att hyra.
- Föreningen har en fritidslokal med bland annat biljardbord och pingisbord.
- Föreningen har ett par extra förråd i varje huskropp som medlemmar kan hyra. Önskar ni hyra ett sådant kontaktar ni föreningens förvaltare. Det är kösystem på dessa.
- I källaren finns plats att ställa barnvagnar.

TV OCH INTERNET
Medlemmar väljer själv om man vill ha TV, bredband och telefoni genom Tv-dosan i lgh eller genom Ownit fast billigare bredband dosan 100/100 pris info kontakta Ownit. Bredbandet och tillval IP-telefoni och TV dessa kostar separat.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN
Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. 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.

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