

Smakfullt renoverad trerummare.



BJURFORS

LIMHAMN

VÄSTANVÄG 53B

LIMHAMN

Västanväg 53B

Toppläge och totalrenoverad bostad i ett av Malmös mest attraktiva områden - ett hem att längta hem till varje dag.

ELLER HÖGSTBJUDANDE	2 570 000 kr
AVGIFT	4 785 kr/mån*
ANTAL RUM	3
BOAREA	68.5 kvm
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
UPPLÅTELSEFORM	Bostadsrätt

*Obligatoriskt tillägg: internetuppkoppling 99 kr /mån.



ANSVARIG MÄKLARE

Anettes karriär som fastighetsmäklare började redan 1990 på Limhamn, och med hennes bakgrund och tidigare erfarenheter så vet Anette att varje bostadsaffär är unik. Hennes insikt att det är en av livets största affärer och att det krävs av henne som mäklare att vara engagerad, ha ett högt mål och leverera har resulterat i många återkommande kunder under åren. Anette har också sedan många år tillbaka förtroendeuppdrag i Mäklarsamfundet som styrelsemedlem i Skånekretsen.

ANETTE ANDERSSON

Fastighetsmäklare
0708-73 83 63
anette.andersson@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett hem som kombinerar charm, funktion och ett oslagbart läge - mitt i Limhamns gamla, omtyckta kvarter.

På tredje våningen finner du denna välplanerade och smakfullt renoverade trerummare om 68,5 kvm. Här möts du av ett rymligt vardagsrum med stort fönsterparti som vetter mot den grönskande innergården. Ljuset flödar in och skapar en luftig och inbjudande känsla. Vackra golv löper genom rummen och de bredspacklade, vitmålade väggarna ger ett stilrent och harmoniskt intryck. Det renoverade badrummet sätter pricken över i:et och bidrar till en genomgående känsla av kvalitet - här är det bara att flytta in och börja trivas.

Bostaden erbjuder två bra sovrum med plats för både dubbelsäng och förvaring, vilket gör den idealisk för såväl singelhushållet som paret eller den lilla familjen. De generösa förvaringsmöjligheterna gör det enkelt att hålla hemmet organiserat och trivsamt.

De stora fönsterpartierna med vackra kalkstensnischer ger bostaden karaktär och släpper in rikligt med ljus. Utanför väntar föreningens grönskande innergård - en skyddad oas med grill och utemöbler. Tack vare det bästa solläget blir detta en naturlig samlingsplats under årets varmare månader.

Läget på Limhamn är svårslaget. Från Västanväg har du hela områdets charmiga utbud av restauranger, butiker och service inom bekvämt promenadavstånd. Närheten till havet ger möjlighet till svalkande kvällsdopp under sommaren, och de mysiga fiskebodarna i hamnen lockar med färsk fisk och genuin kustkänsla.

Toppläge och totalrenoverad bostad i ett av Malmös mest attraktiva områden - ett hem att längta hem till varje dag. Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

Allmän beskrivning: Entré/Hall

Redan innanför säkerhetsdörren välkomnas du av en ljus och trivsam hall med keramiska plattor i grå nyans och släta, vitmålade väggar som skapar ett fräscht första intryck. Här finns plats för avhängning och längre in öppnar sig en praktisk skjutsdörrens garderob som erbjuder generös förvaring. Från hallen nås bostadens alla rum.

Badrum

Ett mycket smakfullt badrum i klassiska materialval. Väggarna pryds av ljusa plattor som harmonierar med ljusgrå klinker på golvet. Här finns toalett, tvättställ med underskåp, väggfast spegelskåp med belysning, handukstork, golvvärme samt dusch - allt i ett modernt och fräscht utförande.

Sovrum 1

Ett rofyllt och inbjudande sovrumsrum med gott om plats för dubbelsäng och kompletterande förvaringsmöbler. En rymlig klädskåp tar hand om klädförvaringen. Det stora fönstret med vacker, tidsenlig kalkstensnisch ger rummet karaktär och charm. Vita väggar och parkettgolv skapar en lugn och harmonisk atmosfär.

Sovrum 2

Ett trivsamt och flexibelt rum med skjutsdörrens garderob som ger utmärkt förvaring. Här finns gott om utrymme för både säng och skrivbord, vilket gör rummet perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Även här möts du av klakstensnisch, vita väggar

och parkettgolv.

Vardagsrum

Bostadens hjärta är det fantastiska vardagsrummet med stort fönsterparti som vetter mot den grönskande innergården. Ljuset flödar in och skapar en luftig och inbjudande känsla. Parkettgolv och släta vita väggar ger en stilren bas att inreda efter egen smak. Från vardagsrummet nås hemmets mysiga inglasade balkong i västerläge.

Kök

Ett stilsäkert kök med släta luckor i trä och genomtänkta detaljer. Här finns gott om förvaringsskåp, arbetsbänk med infälld diskho och snyggt kakel. Köket är utrustat med induktionshäll, inbyggd sugn, fläkt, inbyggd diskmaskin samt kyl/frys. Intill fönstret finns en mysig matplats. Även här möts du av klakstensnisch, vita väggar och parkettgolv.

Ett smakfullt och välplanerat hem med genomgående fina ytskikt, generös förvaring och sociala ytor - här är det bara att flytta in och börja trivas!



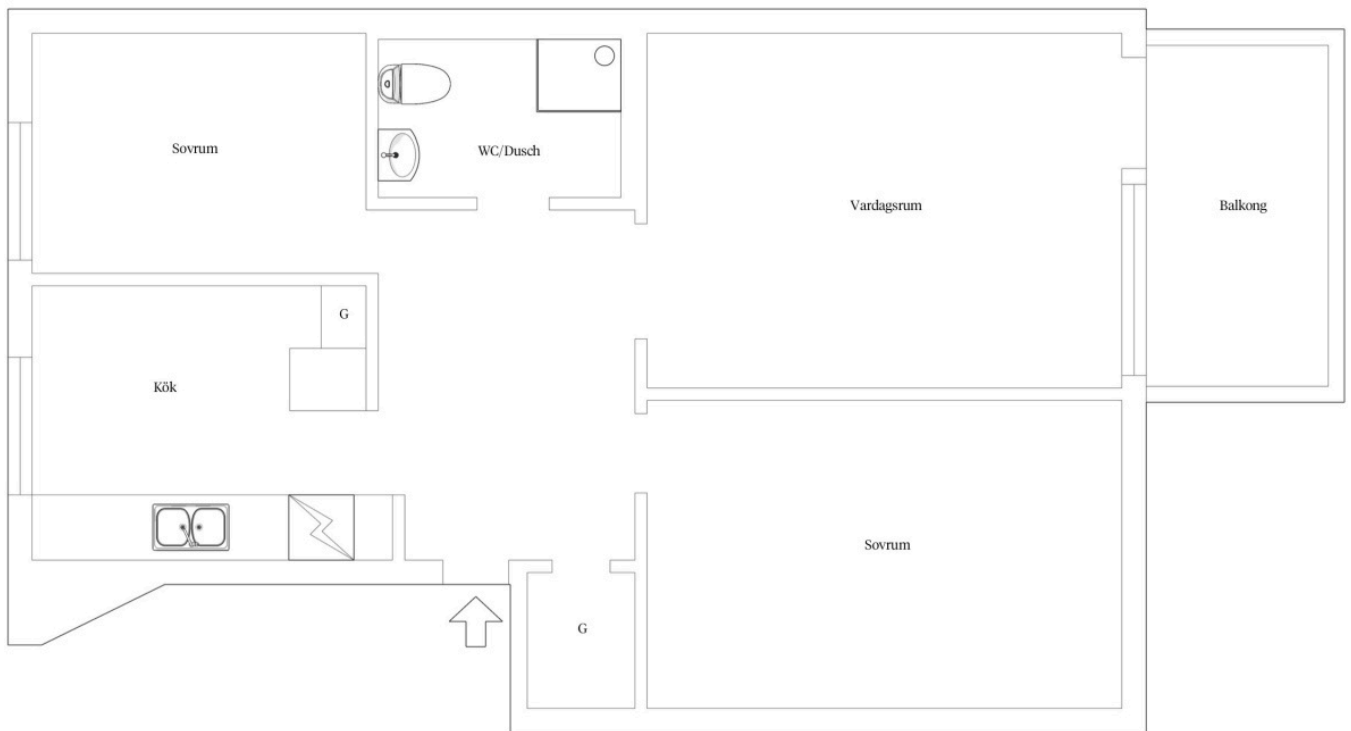






“

Toppläge och totalrenoverad bostad i ett av Malmös mest attraktiva områden - ett hem att längta hem till varje dag.



Fakta om bostaden

Västanväg 53B, LIMHAMN
Utgångspris: 2 570 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 56 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

ADRESS

Västanväg 53B, 216 15 LIMHAMN

VÅNING

3 av 3.

ANTAL RUM

3 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA

68.5 kvm.

Areakälla: Enligt bostadsrättsföreningens register.

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 4 785 kr/månad.

Obligatoriskt tillägg: internetuppkoppling 99 kr /mån.

Andel av årsavgift: 0.8528 %

Andel i föreningen: 0.8528 %

Överlåtelseavgift: 1 480 kr

Överlåtelseavgift betalas av: Köpare
Pantsättningsavgift: 592 kr
Bostadsrätten är pantsatt.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 250 kr/månad, fördelas enligt följande:

Hushållsström: 250 kr

Antal personer i hushållet: 1

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 (2018-09-25)

Energiklass: E

Energiprestanda: 127 kWh/kvm och år.

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA

NETTOSKULDSÄTTNING

217 194 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 erbjuder välskötta gårdsmiljöer med flera uteplatser där det finns utemöbler och totalt tre grillplatser. På föreningens gård finns även en fin lekplats som anlades 2020. Cykelparkering erbjuds på gården.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Rosenvång 2, org.nr. 746000-5981

Bostadsrättsföreningen Rosenvång 2 består av 5 huskroppar, i kvarteret Ladusvalan, med adresserna Västanväg 53 och 55, Sveagatan 98 och 100, Östra Ansgarigatan 95 samt Älggatan 26 och 28. Föreningen består av 115 bostadsrättslägenheter, en bostadsrättslokal och tre hyresrättslokal.

Föreningen tillämpar tillsyn i samband med överlåtelse.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 115

Antal lokaler: 4

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

Tillåter delat ägande: Ja. Minsta ägarandel är 10%.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

FÖRENINGENS EKONOMI

HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen höjde avgifterna med 7% 2025-01-01 och med 6% 2026-01-01. Planerade avgiftshöjningar tas det först beslut om på budgetmöte senare i augusti (kontroll 2026-04-30).

Föreningen har individuell mätning och debitering av el. Det innebär att elen debiteras utöver avgiften och det debiteras baserat på faktiskt förbrukning. Debiteringen sker månadsvis med aviutskick varje kvartal. Vid överlåtelse kontaktar säljaren hyresadministrationen som reglerar elkostnaden på avgiften.

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

1999 Genomförde föreningen ett stort projekt där de bland annat drog om all el, renoverade tvättstugorna, bytte den yttre fönsterramen från trä till aluminium, bytte ut entrédörrarna och installerade porttelefoner och trapphusen målades. Under samma period anlades trädgården. 1998-1999 Vattenstammarna i kök och badrum byttes
2013 Ny tvätt-utrustning i alla tvättstugor
2015 Tak och fasad
2017 Ventilationssystem byte insatsrör
2019 Byte värmväxlare och reglercentral i fjärrvärmecentralerna
2020 Renovering av lekplats.
2021 Föreningen har bytt ut tvättmaskiner i samtliga tvättstugor.
2022 Dagvattenseparering är genomförd

och avslutades i juli. Återplantering i trädgård sker därefter. Våren/sommaren 2022 gjordes en dagvattensanering i föreningens fastigheter. Underhåll av trapphus, montage av säkerhetsanordning på fastighetstak. Byte av belysning i källare.
2023 Relining av avloppsstammar. Installerat IMD-el. Uppgradering av elcentraler för anpassning till laddstolpar och solceller. Installation av rättstopp.
2024 OVK-besiktning. Nytt passersystem till Kolkällaren
2025 Nytt staket vid Ansgarigången.
Anläggning av odlingslådor. Renovering av samtliga parkbänkar. LED-belysning i samtliga trapphus. Ny sarg runt gungorna. Fontänen renoverad

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Löpande byte till mer energisnåla torktumlare och torkskåp.
- Renovering av miljöhusen.
- Anläggning av ytterligare 5 parkeringsplatser med laddstolpar.
- Byte av passersystem.
- Översyn av dörrar & entrépartier.
- Plattorna på gångbanorna.
- Byte av balkongdörrar.

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

BILPLATS

Föreningen tillhandahåller 53 parkeringsplatser som kan hyras för 200 kr/mån. Separat kösystem tillämpas.

Kommunal boendeparkering råder i området. För mer information besök: <https://malmo.se/boendeparkering>

GEMENSAMMA UTRYMMEN

- I föreningen finns en samlingslokal som kan hyras för fest och sammankomster till en kostnad om 100 kr/dag.
- Ett gym finns också i källarplanet intill samlingslokalen. Gymmet kan lånas av föreningens medlemmar utan kostnad.
- Föreningen har även en övernattningsslägenhet som kan hyras för 200 kr/natt. I övernattningsslägenheten finns en dubbelsäng, en bäddsoffa, ett badrum med dusch och några garderober. Dessutom finns ett litet pentry med kyl.
- Varje husblock har källare med cykelförråd, tvättstuga och källarförråd.
- Längst in i cykelförrådet på Östra Ansgarigatan finns ett litet hobbyrum med en arbetsbänk.
- I föreningen finns det totalt 6

tvättstugor varav 2 av dem är belägna på Östra Ansgarigatan 95.

- Två återvinningshus finns i föreningen.
- Varje lägenhet har ett tillhörande källarförråd.

TV OCH INTERNET

Kabel-TV via Tele2 ingår i månadsavgiften.
Bredband levereras av Ownit. Hastighet: 700/1000 Mbit/s. För detta utgår en obligatorisk kostnad som tillkommer på månadsavin.

ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Ovanstående information har inhämtats från representant i föreningen samt senaste årsredovisning. För mer information besök föreningens hemsida: <http://www.hsb.se/malmo/rosenvang2>. Det går även bra att kontakta föreningen via mail: rosenvang2.hsb@gmail.com

FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://www.hsb.se/malmo/rosenvang2>

NUVARANDE ÄGARE

Fredric Klarinder

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 ANSVARFÖRDELNINGEN 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
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



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 mäklarfirmor. 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 köplara 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.

limhamn@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)