

# Charmig takvåning som är smakfullt renoverad.



BJURFORS

LIMHAMN

VÄSTRA BERNADOTTESGATAN 23C

LIMHAMN

LIMHAMN

## Västra Bernadottesgatan 23C

Välkommen till denna smakfullt renoverade takvåning - ett hem där stil, ljus och komfort möts i perfekt harmoni. Högt upp i huset, med ett fritt läge och en mysig balkong.

|                |               |
|----------------|---------------|
|                | 1 695 000 kr  |
| AVGIFT         | 4 221 kr/mån* |
| ANTAL RUM      | 2             |
| BOAREA         | 53 kvm        |
| BYGGÅR         | 1955          |
| VÅNINGSPLAN    | 4             |
| BALKONG        | Balkong finns |
| UPPLÅTELSEFORM | Bostadsrätt   |

\*I avgiften ingår vatten. Obligatoriska tillägg på 104:-/mån tillkommer för balkongutbyggnad, 539:-/mån för värmeavgift och 62:-/mån för kabel-tv/bredband. Individuell mätning och debitering sker av el och tillkommer månadsavin efter förbrukning.



### 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 Skånekietsen.

### ANETTE ANDERSSON

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



# Välkommen

Välkommen till denna smakfullt renoverade takvåning - ett hem där stil, ljus och komfort möts i perfekt harmoni. Högt upp i huset, med ett fritt läge och en mysig balkong mot den grönskande innergården, erbjuds en lugn och privat oas mitt i attraktiva Limhamn.

Bostaden har en genomtänkt och social planlösning där det moderna köket och det rymliga vardagsrummet smälter samman i en öppen och inbjudande miljö. Den stilrena bardisken skapar en naturlig samlingspunkt - perfekt för morgonkaffet, mingel med vänner eller en trevlig middag. Här finns dessutom gott om plats för ett matbord för den som önskar skapa en komplett matplats.

Från vardagsrummet kliver du ut på den charmiga balkongen, en härlig plats att njuta av solen, en god bok eller en kopp kaffe med utsikt över den lummiga innergården.

Det helkaklade badrummet är tidlöst inrett i klassiska färgval, och hela bostaden präglas av ljusa, släta väggar, vackra golv och generösa förvaringsmöjligheter - ett hem som är redo att flytta in i och trivas i från första stund.

Läget är svårslaget. Här bor du med gångavstånd till havet, natursköna promenadstråk, Sibbarps uppskattade badstrand, Limhamns välkända fiskrökeri och den charmiga småbåtshamnen. Runt hörnet väntar Limhamns levande centrum med ett rikt utbud av mysiga caféer, populära restauranger, matbutiker, blomsterbutiker och små, personliga affärer.

Ett hem som erbjuder det bästa av två världar - ett lugnt och trivsamt boende med stadens bekvämligheter och havets närhet. Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se  
bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Allmän beskrivning: Välkommen upp till denna charmiga takvåning, högt belägen på fjärde våningen med ett fritt och insynsskyddat läge. Här möts du av ett hem med genomtänkta materialval, generöst ljusinsläpp och en härlig känsla av rymd.

### Hall

Den välkomnande hallen erbjuder praktisk avhängning direkt till höger och längre in finns två rymliga skjutgarderober som ger utmärkta förvaringsmöjligheter. Ljusa väggar tillsammans med stilrena keramiska plattor skapar ett inbjudande första intryck. Golvet löper vidare in i köket och binder samman bostadens sociala ytor på ett harmoniskt sätt.

### Kök

Kök och vardagsrum samspekar i en öppen och social planlösning där de stora fönsterpartierna fyller rummet med ett fantastiskt ljus. Det smakfulla HTH-köket går i en tidlös vit kulör med vita skåpsluckor, vitt kakel och en vacker bänkskiva i ek som ger en varm och elegant kontrast. Den praktiska bardisken skapar både extra arbetsyta och en naturlig samlingsplats för familj och vänner. Köket är fullt utrustat med spishäll, ugn, mikro, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys.

### Vardagsrum

Det luftiga vardagsrummet erbjuder gott om plats för en generös soffgrupp, TV-möbel och en mysig läshörna. För den som önskar finns även utrymme för ett matbord. Ljusa väggar och vacker parkett skapar en trivsamt atmosfär. Härifrån når du den

charmiga balkongen - en perfekt plats att njuta av morgonkaffet i solen eller koppla av med en bok.

### Sovrum

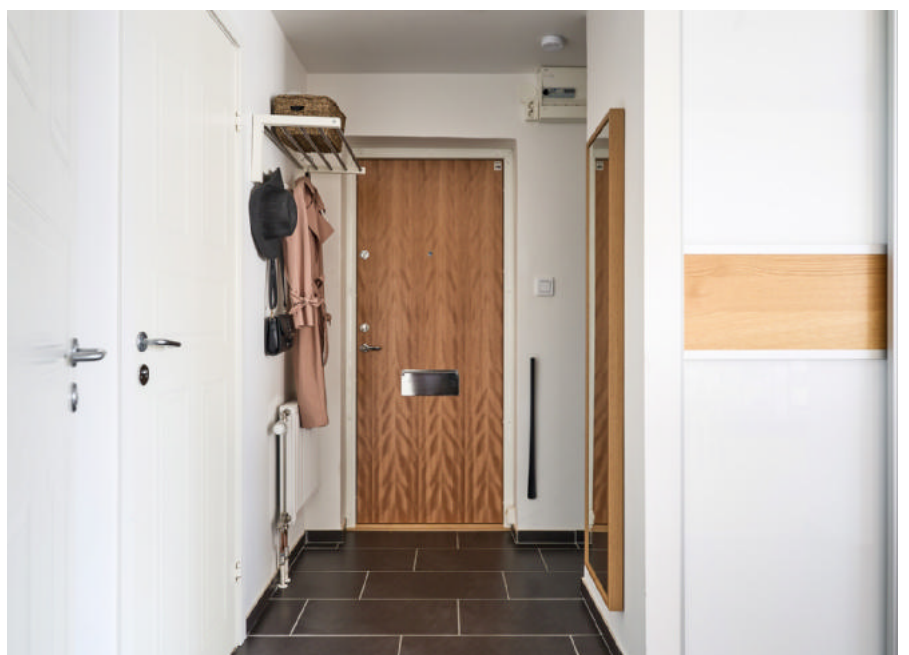
Sovrummet är rofyllt och har plats för en dubbelsäng med tillhörande möbler. Flera garderober erbjuder god förvaring och den stilfulla färgsättningen med mörkblå väggar skapar en ombonad känsla. Den dekorativa fondväggen i betongglas släpper in ett behagligt ljus samtidigt som rummets avskildhet bevaras.

### Badrum

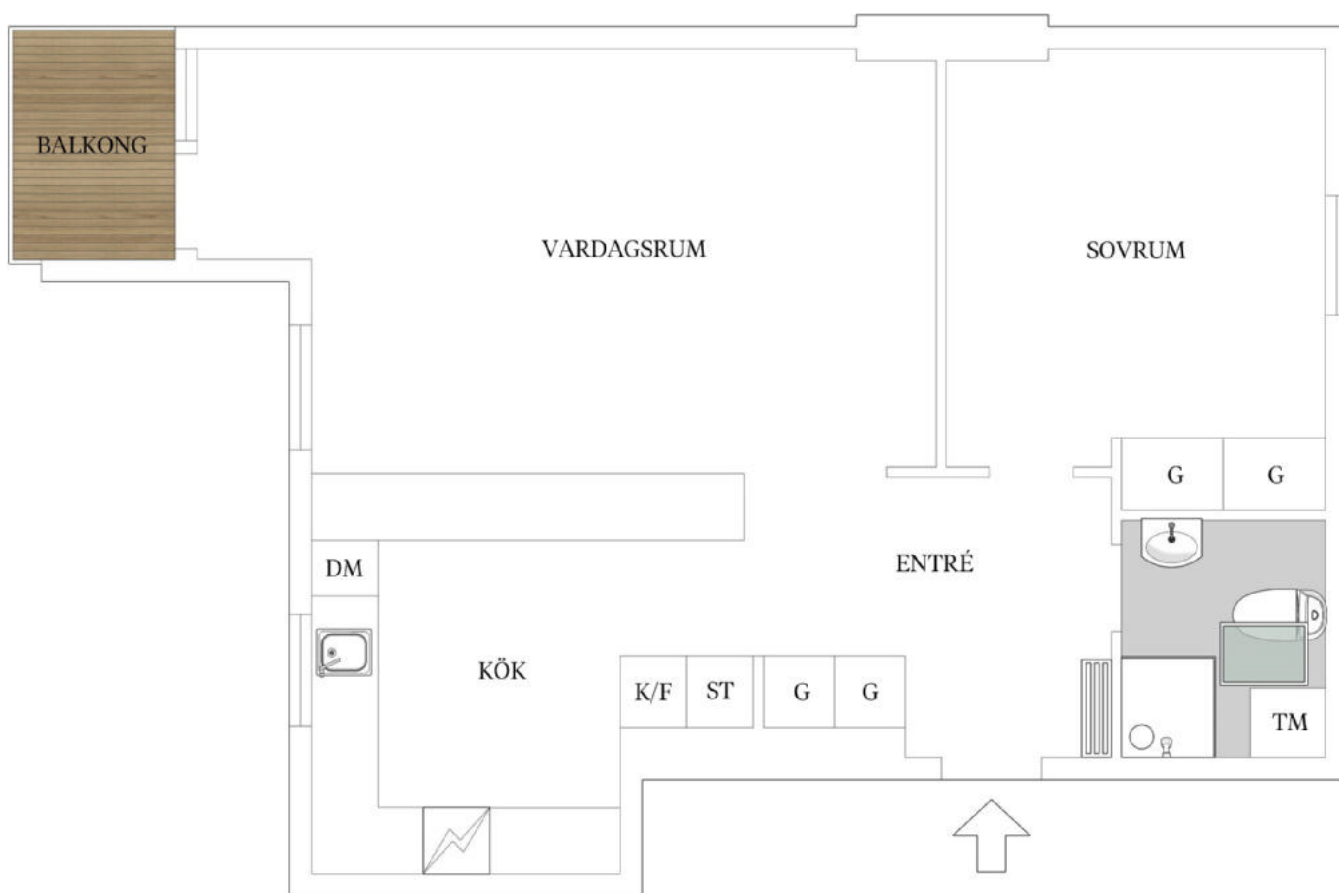
Det helkaklade badrummet är smakfullt inrett i klassiska färger där vitt kakel möter grå klinker. Här finns dusch med vikbara glasväggar, handfat med kommod, väggskåp och spegelskåp som ger bra förvaring. För extra bekvämlighet är badrummet även utrustat med en egen tvättmaskin.











# Fakta om bostaden

Västra Bernadottesgatan 23C, Limhamn  
Utgångspris: 1 695 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 0067 MALMÖ KOMMUN

Skattesats 32.712 %

## ADRESS

Västra Bernadottesgatan 23C, 216 12  
Limhamn

## VÅNING

4 av 4

## ANTAL RUM

2 rum och kök varav 1 sovrum

## AREA

Boarea 53 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 4 221 kr/månad

I avgiften ingår vatten. Obligatoriska  
tillägg på 104:-/mån tillkommer för  
balkongutbyggnad, 539:-/mån för  
värmeavgift och 62:-/mån för kabel-

tv/bredband. Individuell mätning och  
debitering sker av el och tillkommer  
månadsavin efter förbrukning.  
Andel av årsavgift: 0.63734 %  
Andel i föreningen: 0.6378 %  
Överlåtelseavgift: 2 072 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: Köpare  
Pantsättningsavgift: 888 kr  
Bostadsrätten är inte pantsatt.  
Reparationsfond: 170 kr

## DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden utöver månadsavgift 300  
kr/månad, fördelas enligt följande:  
Hushållsström: 300 kr

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 (2018-09-24)  
Energiklass: F  
Energiprestanda: Saknas

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

401 477 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  
Mysig balkong vänd mot den grönskande  
innergården.

## GÅRDSPLATS / INNERGÅRD

Föreningen har en stor och trevlig  
gemensam gård med grönytor och  
grillplatser.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Riksbyggen Brf Malmöhus nr 8, org.nr.  
746000-8183

Riksbyggen Brf Malmöhus nr 8 består av  
144 bostadsrättslägenheter fördelade på  
6 byggnader i två olika kvarter. Det finns  
även 8 lokaler varav 4 upplåts med  
hyresrätt.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 144  
Antal lokaler: 8  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar delat ägande.  
Ingen speciell uppdelning krävs men ser helst att minsta ägarandel är 10%.

#### FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Proinova.  
I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring som är ett tillägg till den hemförsäkring som varje bostadsrättshavare själv tecknar.

#### FÖRENINGENS EKONOMI

Riksbyggen sköter föreningens ekonomiska förvaltning.  
Föreningen höjde årsavgiften med 7% from september 2025.  
I dagsläget finns inga beslut om framtida avgiftsförändringar. (kontrollerat 2026-05-07)

#### PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

2019 Införande av gemensam el.  
2020 Renovering av taken och fasaderna  
2021 Säkerhetsdörrar insatta till de lägenheter som hade äldre dörrar.  
2022 Renovering av golvbrunnar i skyddsrummen/cykelförråden.  
Renovering av skyddsrummen i sig.  
2022 Tvättstugeutrustning, i vissa av de fyra tvättstugorna.  
2023 Målat om källarfönster, fönster i trapphusen, miljöstationer och räcken till källartrapporna.  
2023 Underhåll av pergolor i föreningens två trädgårdar samt service på och i förekommande fall utbyte av äldre trasiga soprumdörrar.  
2023/2024 Försättning av redan pågående byte av el- och tappvattenledningar, installation av ytterligare en fjärrvärmväxlare som ska installeras i kvarteret Blåmesen och renovering av trapphus.  
-Individuell mätning (IMD) av varje lägenhets förbrukning av varmvatten är infört januari 2025.  
2024 Utbyte av el- och tappvattenledningar samt installation av en ny fjärrvärmväxlare i kvarteret Blåmesen. Försättning på det pågående byte av el- och tappvattenledningar, och när det arbetet är klart - målning av trapphus och slipning av terazzogolven i trapphusen  
2025 Individuell mätning (IMD) av varje lägenhets förbrukning av varmvatten

införs  
2025 Spolning av avloppsstammarna  
2025 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd

Planerade renoveringar:  
Underhållsplanen revideras årligen.  
Större projekt i den senast beslutade underhållsplanen är:

2025/2026 Rensning av frånluftskanalerna, målning /lagning av husgrunderna samt byte av 11 soprumsdörrar av plåt

2026 Utbyte av 10 porttelefoner

2026/2027 renovering av garagedrifter, stödmurar och betongtrappor, byte av sönderrostade räcken runt garagedrifterna, byten av bottenventiler i avloppsledningarna samt byte av en spillvattenpump och en grundvattenpump

2027/2028 Inre underhåll av väggar och golv i källarnas gemensamma utrymmen och tvättstugor samt i en lokal med extern hyresgäst

2028/2029 planeringen för detta år är en helt ny omdragning för dagvattnet fram till servis i gatan, dränering av husgrunderna, inhägnad av föreningens trädgårdar samt, om behov finns, byte av fönster och balkongdörrar i lägenheterna. (kontrollerat 2026-05-07)

#### BYGGNAD

Byggnadstyp: Flerfamiljshus  
Byggår: 1955

#### ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

#### BILPLATS

I föreningen finns 24 parkeringsplatser, 3 garageplatser och 8 MC-platser.  
Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 100 kr/månad, garageplats kan hyras till en kostnad om ca 250 kr/månad och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 100 kr/månad.  
Kösystem tillämpas, föreningen informerar om att väntetiden är lång.  
I området finns boendeparkering.  
Det finns lådcykelparkering.

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

Det finns två tvättstugor i varje kvarter med 2 tvättmaskiner i varje samt torktumlare. Ett torkrum tillhör också varje tvättstuga.

Det finns även ett mangelrum.  
Tvättstugan kan bokas via webben.  
I föreningens olika hus finns även barnvagnsrum och cykelrum.

Föreningen har 6 skyddsrum, ett i varje hus, som används som cykelkällare.  
Under verksamhetsåret har utrustningen i skyddsrummen kompletterats och iordningsställt så att de uppfyller de krav som föreskrivs av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) med undantag för vatten och elinstallationerna som kommer att åtgärdas i samband med renoveringen av el- och tappvattenledningarna.

#### TV OCH INTERNET

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Telenor.  
Bredband via Ownit enligt avtalet  
100 mbps = 115 kr/mån  
500 - 1000 mbps = 145 kr/mån

#### ÖVRIGT OM FÖRENINGEN

Föreningen har upphandlat gemensam el. Individuell mätning och debitering sker av el och tillkommer på månads avin efter förbrukning.  
Priset per KWh justeras kontinuerligt utifrån gällande marknadspris

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar 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.

Om spekulant önskar komma i kontakt med styrelsen görs detta på mail [styrelsen@malmohus8.se](mailto:styrelsen@malmohus8.se).  
Besök gärna föreningens hemsida för mer information: [www.malmohus8.se](http://www.malmohus8.se)

#### FÖRENINGENS HEMSIDA

[www.malmohus8.se](http://www.malmohus8.se)

#### NUVARANDE ÄGARE

Oskar Sljivic

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](http://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](http://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](http://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 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.**

[limhamn@bjurfors.se](mailto:limhamn@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



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



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