

# Genomgående trea högst upp i huset!

BJURFORS

Rymlig och välplanerad  
tre högst upp i huset  
med stor inglasad  
balkong med fin utsikt

SJÖBLADS VÄG 43

ROSENGÅRD

---

# VÄLKOMMEN

Välkommen till Sjöblads väg 43!

Nu finns chansen att förvärva denna genomgående trerummare högst upp i huset. Här erbjuds en välplanerad planlösning, goda förvaringsmöjligheter, stor inglasad balkong i skönt läge. Ett rymligt vardagsrum med stora fönsterpartier som vetter mot den grönskade innergården, stort badrum, kök med goda ytor för matlagning och bakning samt två bra sovrum. Hela lägenheten är väldigt fin och välhållen.

Som bostadens självklara höjdpunkt finns här en stor inglasad balkong med stor mysfaktor som kan användas året om. Området erbjuder bra förbindelser till centrum och närhet till inre ringvägen. Kontinentalbanan med tågstation gör det enkelt för dig som pendlar. På Rosengård bor du omgiven av härliga grönytor!

Välkommen på visning!





UTGÅNGSPRIS: **1.295.000 kr**

AVGIFT: **5.643 kr \***

ANTAL RUM: **3 rum**

BOAREA: **79,5 kvm**

HISS: **Ja**

VÅNINGSPLAN: **9 av 9**

\* I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv och bredband. Individuell mätning och debitering för el. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg för mätkostnader och



**ARIAN ASKARI**  
FASTIGHETSMÄKLARE  
0701-64 19 16  
arian.askari@bjurfors.se





—  
**Rymlig** och **välplanerad** trea **högst** upp i  
huset  
—





---

***Stort*** kök med gott om ***arbetsyta*** och  
***förvaring***

---







Som bostadens  
självklara **höjdpunkt**  
finns här en **stor**  
**inglasad balkong** med  
stor mysfaktor

# SJÖBLADS VÄG 43

# Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 1.295.000 kr FÖRENING: HSB BRF IDA OMRÅDE: ROSENGÅRD

Rymlig och välplanerad trea högst upp i huset med stor inglasad balkong med fin utsikt

<p><b>BOSTADSRÄTT, LGH NR 238 MALMÖ</b> <b>KOMMUN.</b> Skattesats 32.67.</p> <p><b>VÅNING</b> 9 av 9. Hiss.</p> <p><b>STORLEK</b> 3 rum och kök, varav 2 sovrum. Objekttyp: Bostadsrättslägenhet</p> <p><b>BOAREA</b> 79.5 kvm. Enligt lägenhetsregistret.. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.</p> <p><b>EKONOMI</b> Avgift 5.643 kr/mån. I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg, kabel-tv och bredband. Individuell mätning och debitering för el. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg för mätkostnader och avskrivning el på 46kr/mån. Andel i föreningen: 0,14579%. Andel av årsavgiften: 0.15%. Bostadsrätten är pantsatt.</p> <p><b>BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING</b> 440 345 kr</p> <p>Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning</p>	<p>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.</p> <p><b>ENERGIDEKLARATION</b> Energiklass: F*</p> <p><b>BYGGNAD</b> Byggår: 1968.</p> <p><b>BILPLATS</b> Föreningen har 388 garageplatser till en kostnad av ca 360 kr/plats och 305 parkeringsplatser till en kostnad av ca 200 kr/plats. Kösystem tillämpas, hanteras av styrelsen.</p> <p><b>ÖVRIGT</b> Med lägenheten tillkommer det ett källarförråd.</p> <p>Renoveringar:</p> <p>2023: - Nytt golv i vardagsrum och ena sovrummet. - Målat väggar i hela lägenheten.</p> <p><b>HSB BRF IDA</b> Organisationstyp: Bostadsrättsförening</p>
--	--



\*Energideklarationer som är gjorda från och med 1 januari 2014 redovisas som energiklass på en skala från A-G. För mer information [www.boverket.se/energideklaration](http://www.boverket.se/energideklaration)

Antal lägenheter: 738  
Antal lokaler: 2  
Äkta bostadsrättsförening: Ja  
Äger föreningen marken: Nej  
Föreningen tillåter delat ägande: Föreningen tillåter sk. delat ägande, dvs. när det finns två ägare till lägenheten, varav endast den ena bor i lägenheten.  
Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej  
Överlåtelseavgift: 1.313 kr  
Överlåtelseavgift betalas av: köpare  
Pantsättningsavgift: 525 kr

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen höjde avgiften med 10% i årsskiftet 22/23. I skrivande stund finns inget beslut om ytterligare avgiftshöjning. (2023-09-05).

#### **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Länsassistenten 1-3 och Länsrevisorn 1-3 vilka innehåller 738 lägenheter och 2 lokaler. Fastigheterna innehas med tomträtt, ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2021-01-01. Delagott sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

#### **Medlemskap:**

- Medlemskap i HSB Malmö krävs för att bli godkänd medlem i Brf Ida. 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](http://www.hsb.se/malmo). Köpare måste inkomma med kvitto på medlemskap innan ansökan skickas till styrelsen.

Besiktning av lägenheten krävs innan medlemskapet godkänns. Besiktning ska bokas av säljaren genom att kontakta [byggansvarig@brfida.se](mailto:byggansvarig@brfida.se)

#### **El:**

- Föreningen har infört gemensam el. Den boende betalar efter förbrukning, fakturering sker var månad med 5 månaders eftersläp.

#### **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

Pågående renoveringar  
Fasadmålning och tvätt är igång och kommer fortsätta under 2023.  
Ombyggnad och modernisering av tvättstugorna.  
Nya digitaliserad och modernt passersystem.  
Energieffektivisering är ett kommande projekt.

#### **PARKERING**

Föreningen har 388 garageplatser till en kostnad av ca 360 kr/plats och 305 parkeringsplatser till en kostnad av ca 200 kr/plats. Kösystem tillämpas, hanteras av styrelsen. Just nu finns det platser lediga enligt styrelsen. 230905

#### **TV OCH INTERNET**

Bahnhof (100/100 mbit/s)  
Tele 2

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### **GÅRDSPLATS/INNERGÅRD**

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

#### **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 för 40 kr/månaden i låghusen och det finns även cykel/mopedplatser i cykelhusen.  
- Föreningen har också till medlemmarnas förfogande en fritidslokal som man kan

---

---

hyra för ca 200 kr/tillfälle.

**ÖVRIGT**

Tidning

Brf Ida delar ut en månadstidning (IDANYTT) som når ut 738 lägenhet

(1800

boende)

. Tidningen delas ut varje månad både fysisk form och laddas upp på deras digitala plattform Vixinity.

Bokning av tillsynskontroll:

Säljaren/mäklaren bokar tillsynskontroll

genom att fylla in följande formulär

<https://forms.monday.com/forms/6751fc74d841bafc1a0494e7d7e002b5?r=use1>

Informationen är hämtad från föreningens årsredovisning och hemsida. E

En slutlig köpare uppmanas köpa

kontrollera uppgifterna med föreningen.

Besök föreningens hemsida: <http://www.hs.se/malmo/ida>

Kontakta styrelsen via: [styrelsen@brfida.se](mailto:styrelsen@brfida.se)

**NUVARANDE ÄGARE**

Khaled Daabas

*Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.*



# MÄKLAREN OM ÖSTRA MALMÖ

TEXT: BJURFORS FOTO: SE360

I Östra Malmö hittar du både idylliska äldre villor i Västra Kattarp och mångkulturella områden som Rosengård och Fosie med flerbostadshus. Här finns också industrier och landsbygd samt Östra kyrkogården som är en av Malmös allra vackraste kyrkogårdar.

**JOHANNESLUST HAR** fått sitt namn från ett gammalt värdshus som låg längs med Sallerupsvägen. Områdena Johanneslust och Håkanstorp skapades under tidigt 1900-tal som en del i egnahems-rörelsen, därför hittar du mest villor, radhus och kedjehus här. Idag tillhör områdena i stadsdelen Kirseberg.

**ROSENGÅRD BYGGDES** som en del av miljonprogrammet i slutet av 1960-talet. Tidigare utgjordes platsen av ett jordbruksområde med lantegendomen Rosengårds herrgård från 1817. Rosengård är uppdelat i fem delområden med namnen Törnrosen, Apelgården, Herrgården, Örtgården och Kryddgården. Mitt i området finns ett centrum som har det mesta du behöver vad gäller service.

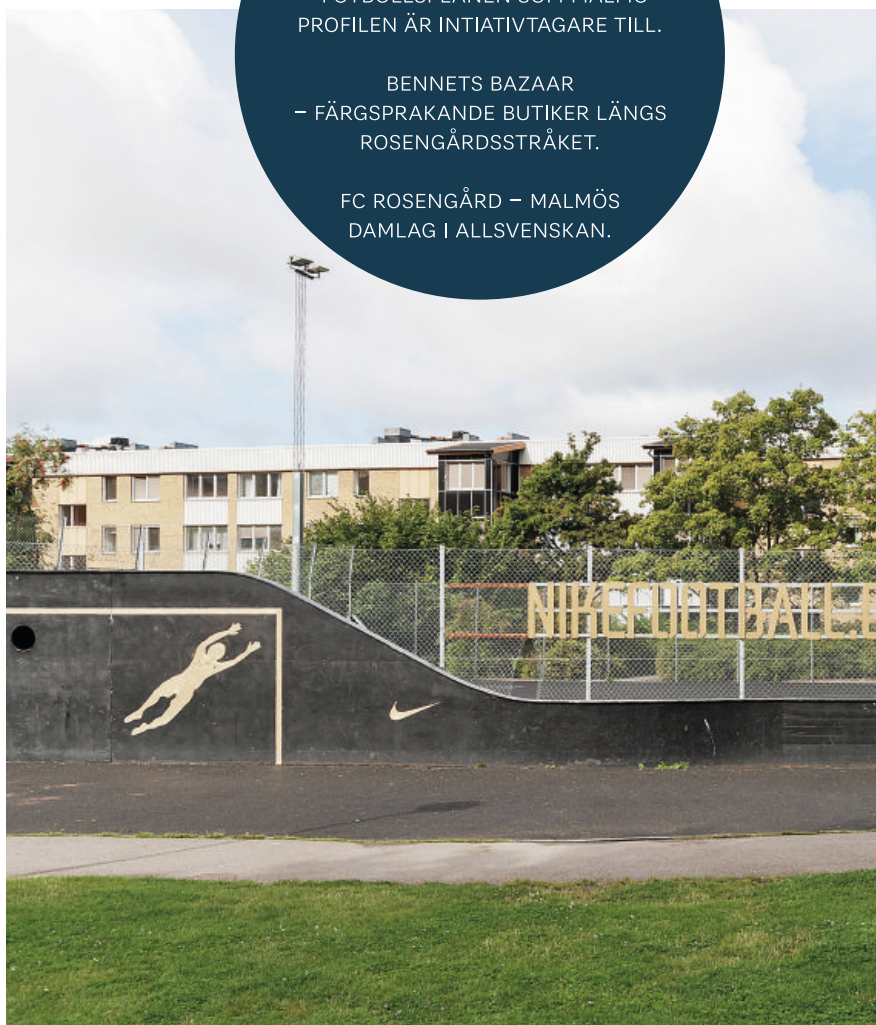
**VÄSTRA KATTARP** har en historia som går tillbaka ända till 1500-talet, när området kallades för Västra Kattarps by. Det finns tyvärr ingen bevarad bebyggelse kvar från denna tiden. Idag är Västra Kattarp ett av få villaområden i stadsdelen, vilket ökar attraktionsvärdet. Flertalet av husen är byggda runt 1960-talet. I närheten finns även Persborg och Hindby med

## Områdets tre bästa

ZLATAN COURT  
– FOTBOLLSPLANEN SOM MALMÖ-  
PROFILEREN ÄR INITIATIVTAGARE TILL.

BENNETS BAZAAR  
– FÄRGSPRAKANDE BUTIKER LÄNGS  
ROSENGÅRDSSTRÅKET.

FC ROSENGÅRD – MALMÖS  
DAMLAG I ALLSVENSKAN.





**OVAN.** GULLVIK BJUDER PÅ MYSIGA VILLAGATOR.  
**NEDAN.** HÄR HAR SÅKLART KUNGEN EN EGEN FOTBOLLSPLAN.



---

flerbostadshus, radhus och egnahem. Här ligger också Pågens bageri som sprider frestande dofter av nybakade bullar i området.

**I LUGNA GULLVIK** är det lätt att trivas. Här bor du på bekvämt avstånd från centrala Malmö samtidigt som du har allt du söker vad det gäller vardagsshopping på nära håll. Området består till största del av villor men det finns även enstaka bostadsrättsradhus. Här finner du både hus från 1920-talet till helt nybyggda hus i modern stil. Gullvik är perfekt att bo i för den som pendlar till Danmark. På bara några minuter är du ute på motorvägen för vidare färd över Öresundsbron. Du tar dig även ut till Malmö flygplats på kort tid.

**I MÅNGKULTURELLA FOSIE** finns företagssamhet, flera vackra grönområden, hus med gamla anor och charmig herrgårdsmiljö. Fosie kyrka och runstenen påminner om det förflutna medan Augustenborgs Ekostad och industrierna i Fosie företagarpark symboliserar framtiden.

# NÖJ DIG INTE MED MINDRE

**BJURFORS** är Sveriges största privatägda mäklarfirmor och grundades 1965. Bjurfors finns där storstadsbon finns. Du hittar oss därför i Stockholm, Göteborg, Malmö och i många andra av Sveriges städer, men även i ett stort antal attraktiva landsändar där storstadsborna tillbringar sin fritid. Vi är ett av landets marknadsledande mäklarfirmor på bostäder och erbjuder även tjänster inom förmedling av kommersiella fastigheter och utbildningar till bostadsrätter. Vår lokalkännedom i områdena vi verkar i är en del av framgången som gör att vi kan hjälpa dig till en bra bostadsaffär, oavsett om du vill sälja eller köpa nu eller i framtiden. Vi finns dessutom på ett antal orter i Spanien.

**VÅRA MÄKLARE** arbetar efter Bjurforsmetoden, en kvalitetssäkrad och välbeprövad arbetsmetod i sju steg som ser till att du får ut det mesta möjliga av din bostadsaffär. Samtidigt hjälper den oss på Bjurfors att ständigt utvecklas och förbättras, allt för att ge dig en lyckad affär. Till sin hjälp har våra mäklare en effektiv och engagerad organisation samt det stora och kontinuerligt uppdaterade köparregistret Boagenten. Detta register har fokus på spekulanter som redan är klara för köp. Det gör att det är enkelt för oss att hitta rätt köpare till rätt bostad. Alla dessa tjänster och verktyg är viktiga komponenter som säkerställer att våra kunder alltid får den bästa möjliga servicen – vad det än gäller. För vi på Bjurfors nöjer oss inte med mindre, och det tycker vi inte att du ska göra heller.



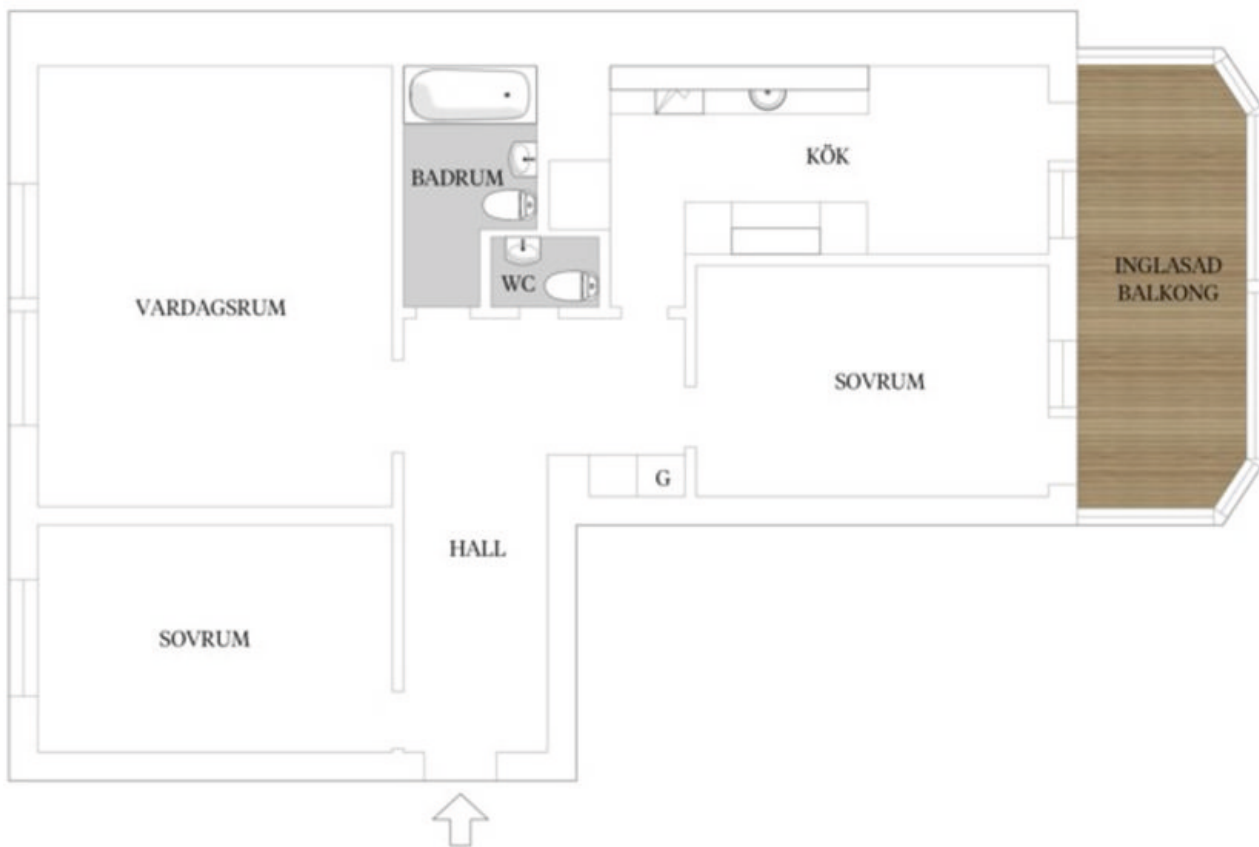
## BJURFORS I SKÅNE

**BJURFORS** är det största mäklarfirmor i Skåne. Vår framgång vilar på en konsekvent genomförd arbetsmetod som kombineras med ett djupt engagemang och en känsla för detaljer. Bjurforsmetodens sju steg säkrar kvaliteten i säljprocessen och är ett fungerande verktyg för de över 185 anställda på våra 21 mäklarkontor.

**BJURFORSMETODEN** har inte bara attraherat kunderna utan även några av regionens skickligaste mäklare. Till sin hjälp har mäklarna bland annat Boagenten med över 65.000 registrerade spekulanter. Förutom en omfattande marknadsföring, backas mäklarna även upp av en drivande och effektiv kundvårdsavdelning. Där arbetar 45 personer med att skapa de bästa förutsättningarna för varje enskild affär. Resultatet för dig är en professionell bostadsaffär - helt enkelt. Vi som arbetar på Bjurfors känner inte bara varje gathörn här i området. Vi vet också hur livet levs här. Detta ger oss den lilla mäklarfirmans alla fördelar. Samtidigt som vi har det stora mäklarfirmans anseende resurser i ryggen. Kom gärna och hälsa på!







## PLANRITNING **Sjöblads väg 43**

PLANSKISSEN ÄR EJ SKALENLIG. MED RESERVATION FÖR EVENTUELLA AVVIKELSER

# Viktig information till dig som köper bostadsrätt

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att är du 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.



**SEB**

[seb.se/bjurfors](http://seb.se/bjurfors)

## VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Hos oss får du rådgivning som utgår från dig och din situation. Som kund hos Bjurfors kan du dessutom ansöka om bolån till en förmånlig bolåneränta. Du får också andra förmåner:

### Lån till annat än boende

När du ansöker om vårt privatlån Enkla lånet behöver du inte ha någon säkerhet och du betalar ingen uppläggningsavgift. Låna mellan 20.000 och 350.000 kronor.

### Låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna

Låneskydd är en försäkring som skyddar privat-ekonomin om du blir sjuk eller ofrivilligt arbetslös.

### Enkla vardagen kostnadsfritt det första året

De vanligaste banktjänsterna i ett paket. Betala räkningarna, sköt ditt sparande och håll koll på din ekonomi – allt via mobilen, surfplattan eller datorn.

**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 Sverige AB samt Bjurfors Skåne, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### **BESIKTNING**

Eminentia: Besiktning av bostaden. Ersättning 500 kr.  
Inspecta: Besiktning av bostaden. Ersättning 500-650 kr

#### **ÖVRIGA TILLÄGGSTJÄNSTER**

##### **FLYTTSTÄDNING**

HomeMaid: Ersättning 5 kr per kvadratmeter.  
Adexia: Ersättning 10% av fakturerat belopp.

##### **FLYTTHJÄLP**

Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.

##### **HEMNET**

Administrationsersättning 150-1.450 kr

##### **BONEO**

Administrationsersättning 200-1.050 kr

#### **HANTERING AV PERSONUPPGIFTER**

Läs om Bjurfors hantering av personuppgifter på [bjurfors.se/privacy](http://bjurfors.se/privacy)



# BJURFORS

BJÄRRED · BÅSTAD · ESLÖV · HELSINGBORG CITY · HELSINGBORG NORR · HÄSSLEHOLM · HÖLLVIKEN · HÖÖR  
KRISTIANSTAD · LANDSKRONA · LIMHAMN · LOMMA · LUND CENTRUM · LUND VÄSTER · MALMÖ CITY  
MALMÖ VÄSTER · MALMÖ ÖSTER · STAFFANSTORP · TRELLEBORG · YSTAD · ÖSTERLEN

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



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



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



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