

Renoverad byggmästarvilla



BJURFORS

ROSENVÅNG

SAGOLIDEN 27

ROSENVÅNG

MALMÖ

Sagoliden 27

I hjärtat av Rosenvång ligger denna charmiga byggmästarvillan från 1949!

ANTAL RUM	5
BOAREA	164 kvm
BIAREA	68 kvm
TOMTAREA	745 kvm
PLAN	1 ½ plan med källare
BYGGÅR	1949
FAST.BETECKNING	Blodriskan 4



ANSVARIG MÄKLARE

För Filip är det viktigt att ett samarbete är genuint. Han lägger därför stor vikt vid att vara duktig på att förstå behov och att bygga förtroende. Det är ofta det som gör skillnaden för kunden mellan att göra 'en affär' och 'en bra affär'. Flexibilitet och trovärdighet är avgörande. Filip har sedan starten 2014 varit högpresterande som mäklare. Hans roll som säljcoach innebär att han utbildar nya och befintliga mäklare i försäljningsstrategier och långsiktiga kundrelationer. 2021 blev Filip Bjurfors första senior partner.

FILIP ERICSSON

Fastighetsmäklare / Senior Partner
0739-20 66 84
filip.ericsson@bjurfors.se



Välkommen

På Sagoliden 27 har vi äntligen möjlighet att få presentera denna ljuvliga familjevilla som är belägen i ett attraktivt kvarter. Ett hus som överraskar med trevlig arkitektur och bevarad charm med öppen spis i kombination med en modern touch. Huset är 164 välplanerade kvadratmeter där entréplan bland annat erbjuder stora sociala ytor, ett nytt och stilfullt kök med intilliggande matplats för det stora middagssällskapet. I anslutning till matsalen ligger en större tillbyggnad som tjänstgjort som allrum, gästrum och kontor. Storleken på detta rum gör att möjligheterna är obegränsade!

På ovanvåningen ligger den privata delen av huset med tre rymliga sovrum, goda förvaringsmöjlighet och ett nyrenoverat badrum.

Grönskande trädgård i soligt läge. Lugnt och barnvänligt område i vackra omgivningar med cykel- och gångavstånd till välrenommerade skolor, centrum och hav.

Ett hus om måste upplevas på plats!

Varmt välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







Interiör

HALL

Från huvudentrén kommer vi in till den välkomnande hallen som erbjuder avhängningsmöjligheter för gästerna i form av inbyggda garderober. På golvet ligger ett ljust och praktiskt klinkergolv med golvvärme och väggarna är vitmålade.

GÄST-WC

Intill hallen finner vi gästtoaletten i halvkaklad miljö med ljusa färgval och golvvärme. Här består utrustningen av toalett och handfat.

VARDAGSRUM

Vidare in i huset kommer vi till ett ljust och rymligt vardagsrum. Här flödar ljuset in från de stora fönsterpartierna och du har gott om plats för en större soffgrupp. På golvet ligger ett klassiskt parkettgolv som löper vidare till matsalen. I vardagsrummet finns även en charmig öppen spis som skapar en härlig känsla.

KÖK & MATSAL

Köket och matsalen blir bostadens givna samlingspunkt för familjen med den öppna planlösningen. Här skapas en effektiv yta och bjuder in till trevliga tillställningar. De stora ytorna gör plats för ett större matbord. Köket som renoverades 2022 blir en del av inredningen med mörka ekfärgade luckor i kombination med mörk bänkskiva och vitt kaklet på väggen. I övrigt erbjuder köket bra förvaringsmöjligheter i över- och underskåp. Mellan

köksluckorna intill fönstret finns även en platsbyggd bänk. Diskbänken är förlängd ut mot matsalen vilket skapar en köksö där du kan avnjuta frukosten.

Köket är utrustat med kyl, frys, induktionshäll, gasspis, varmluftsugn, mikrovågsugn, diskmaskin och kolfilterfläkt.

ALLRUM

Några trappsteg ner från matsalen ligger det stora allrummet. Detta rum disponeras idag som extra vardagsrum och kontor. På golvet ligger ett klassiskt parkettgolv som i kombination med tegelväggen och träpanelerna i taket skapar en härlig karaktär. Via detta rum kommer man ut till den trevliga altanen och vidare ut till trädgården.

SOVRUM 1 & 2

Trappan upp till ovanvåningen tar oss till den privata delen av huset. Till vänster ligger två av sovrummen där du har plats för större säng och garderober. Väggarna är målade i en rofylld ljusgrå färg och på golvet ligger ett vitt plankgolv. I hallen på ovanvåningen finns även platsbyggda garderober.

BADRUM

Intill sovrummen ligger det stilfulla badrummet som renoverades 2022. Väggarna är kaklade i vitt och på golvet ligger mörk klinker. Badrummet är utrustat med wc, kommod, dusch, handfat och golvvärme.



SOVRUM 3

Vidare ligger master bedroom som är större och har platsbyggda garderober. Här finns plats för en större säng och övrig möblemang om så önskas. Väggarna är målade i ljusgrått och på golvet ligger målat plankgolv.

KÄLLARE

En trappa ner från entréplan finns en stor källare med tvättstuga inrett med dubbla tvättmaskiner (2018) och en torktumlare (2018). Här finns dessutom separat utgång till trädgården. Bra plats till förvaring på hela detta plan. Det finns även en centraldammsugare installerad i huset.









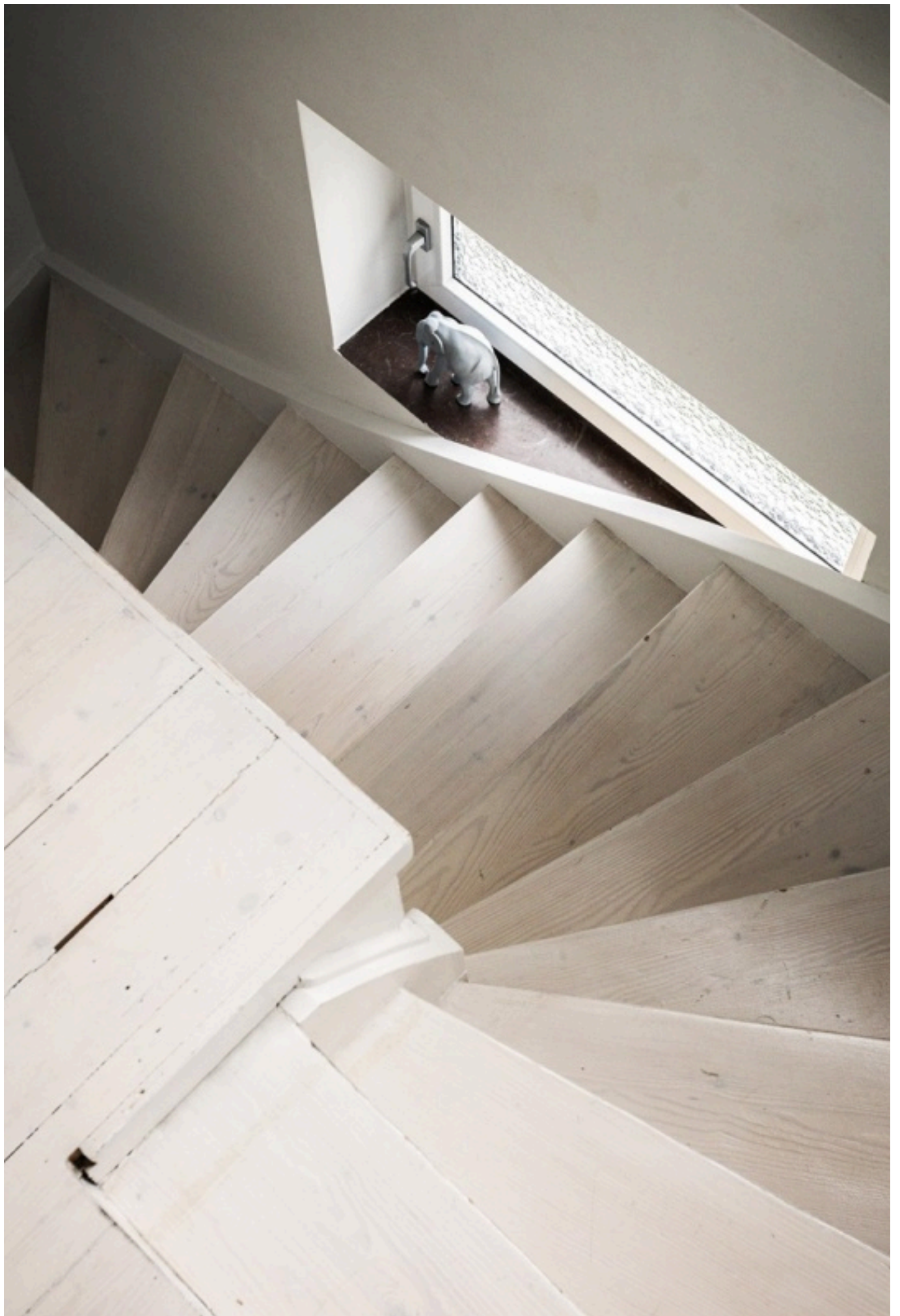


















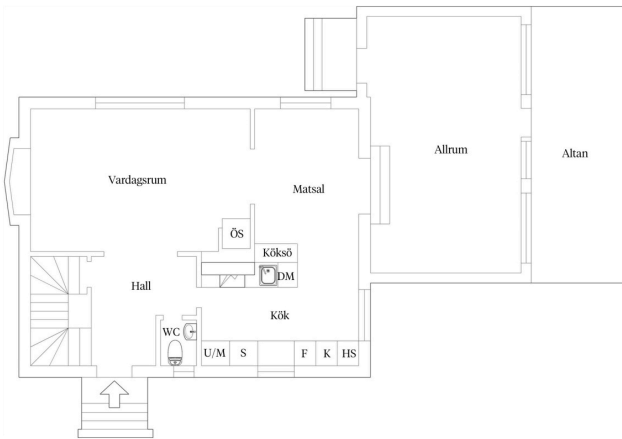




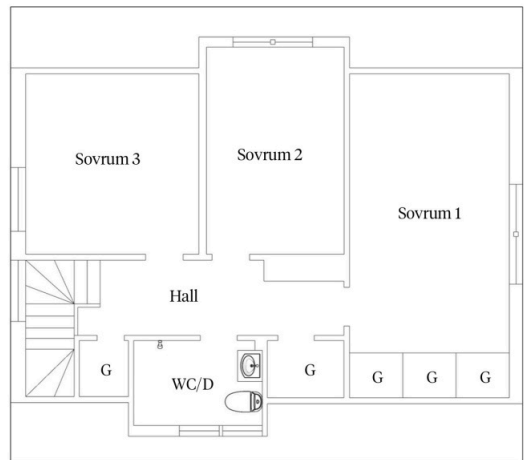




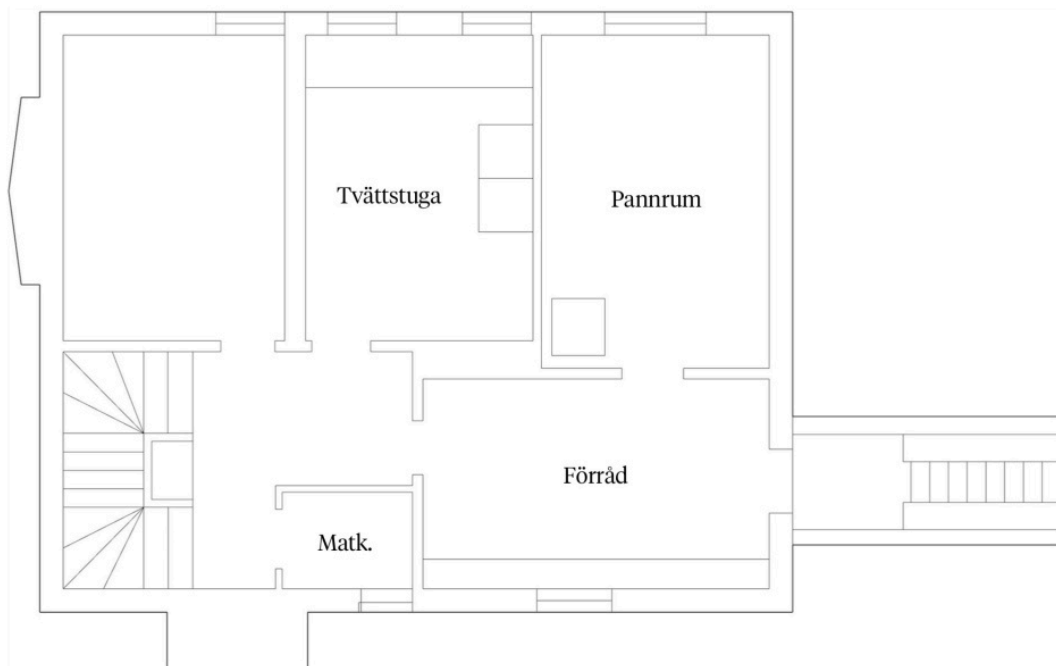




VÅNING 1



VÅNING 2



KÄLLARE

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Sagoliden 27, Malmö

FASTIGHETSBECKNING

Blodriskan 4
Belägen i Skåne Malmö kommun.
Skattesats 32.67%

ADRESS

Sagoliden 27, 21620 Malmö

ANTAL RUM

5 rum och kök.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 164 kvm.
Biarea: 68 kvm.

Areamätning enligt SS 21054:2020

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

TOMT

745 kvm.

ÖVRIG TOMT

Underbar och grönskande tomt med altan, gräsmatta och ett av områdets vackraste körsbärsträd.

EKONOMI

Taxeringsvärde 4 976 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 2 622 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1949
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: D
Energiprestanda: 115 kWh/kvm och år.

ELFÖRBRUKNING

16 000 kWh/år.

DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 45 272 kr/år och fördelas enligt följande:

Vatten/avlopp: 5 272 kr
Hushållsström: 40 000 kr
Tomträttsavgäld: 45 904 kr/år till
2032-12-31

Kommentar: I posten ovan för el ingår all el, dvs el för uppvärmning samt hushållsel

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

och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Blodriskan 4 finns 9 pantbrev om sammanlagt 3 692 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1949

RENOVERINGAR

Dränering
Uppfart
Fönster
Tak
2018 - Källare
2022 - Badrum
2022 - Kök

BYGGNADSSÄTT

Grund: Källare och kryppgrund (tillbyggnaden)
Stomme: Tegel
Bjälklag: Trä & betong
Fasad: Tegel
Takbeklädning: Tegelpannor
Utv. plåtarbeten: Plåt
Fönster: 3-glasfönster
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Vattenburen el samt värmepump

**VATTEN OCH AVLOPP**

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Uppställningsplats för två bilar

ÖVRIGA BYGGNADER

På tomten finns även ett garage om ca 16 kvm.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1947-10-11) Stadsplan (1946-05-10)

NUVARANDE ÄGARE

Stefanos Adakis, Irini Adakis

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras 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 kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



SEB

seb.se/bjurfors

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Det samma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen.

VÅR SAMARBETSPARTNER SEB

Vi ger dig personlig rådgivning som utgår från dina behov och mål. Som kund hos Bjurfors kan du ansöka om bolån hos oss och få tillgång till flera förmånliga erbjudanden.

PERSONLIG RÅDGIVNING

Våra erfarna rådgivare ser till att du gör en väl genomtänkt bostadsaffär. De hjälper dig genom hela processen, ger dig kloka råd och ser till att du har full kontroll på alla detaljer. Dessutom kan du alltid nå vår kundservice dygnet runt, alla dagar i veckan.

FÖRMÅNLIGA LÅN OCH TJÄNSTER

Förenkla vardagen med smarta banktjänster och privatlån till förmånliga villkor. Få koll på hela vardagsekonomi med de vanligaste banktjänsterna, kostnadsfritt första året. Gör idéer till verklighet med ett privatlån mellan 20 000 - 350 000 kronor, utan säkerhet eller uppläggningsavgift.

ERBJUDANDEN FÖR SÄKERHETS SKULL

Viser till att du står rustad om det oväntade inträffar. Hos oss får du hjälp med både familjejuridik och försäkringar. Få vårt låneskydd kostnadsfritt de tre första månaderna och förmånliga erbjudanden hos våra samarbetspartners Trygg-Hansa och Lexly.

sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplik.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

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 Sverige AB och inte till den enskilda fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Ersättning 550 kr
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminent: Ersättning 175 kr
Enspecta: Ersättning 250 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: 30 %
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO.**
Administrationsersättning 250-1 350 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.

malmo.vaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors