

# Fyra i markplan med kvällssol



BJURFORS

ÖSTRA TORN

STRALSUNDSVÄGEN 62

ÖSTRA TORN

LUND

## Stralsundsvägen 62

Smakfull 4:a med fokus på sociala ytor, högsta funktionalitet och modernitet. Bo enkelt och bekvämt med radhuskänsla. Stor uteplats i väster!

UTGÅNGSPRIS	3 795 000 kr
AVGIFT	7 247 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	93 kvm
BYGGÅR	2007
VÅNINGSPLAN	1

\*I avgiften ingår: Värme och vatten. Obligatoriskt tillägg om 238 kr/mån för bredband och kabel-tv tillkommer.



### ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

### JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



# Välkommen

---

Välkommen till detta radhus i två plan som erbjuder såväl hög standard som härliga ytor för att umgås. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum ger ett modernt intryck och hemtrevlig känsla. Ljus färgskala och köksinredning med trevliga tillval, gör att lägenheten känns ljus och luftig. På andra våningen finns tre bra sovrum, det ena fungerar utmärkt som arbetsrum eller barnrum med avskilt läge. Badrum med stora ytor samt tvättmaskin och torktumlare. På den generösa uteplatsen med trädäck i sydväst kan ni njuta av såväl två minisyrener som fantastisk eftermiddagssol. Detta är otroligt välplanerade 93 kvm. Förråd med eluttag i anslutning till entrén.

Här bor ni i ett spännande och expansivt område på populära och lummiga Östra Torn. På ena sidan har ni Lunds myllrande stadskärna och på andra sidan landsbygdens lugn och ro. Här finns en pittoresk damm med utsiktshygga och härliga solplatser. Hardebergaspåret går just utanför. Läget är svårslaget med närhet till förskola och skolor, affärer, Ericsson och Ideon. Bra pendlingsmöjligheter med påfarten till motorväg och bra lokaltrafik. Välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

### Bottenplan

#### Hall

Ekparkett och ljusa väggar. Här finns goda avhångnings- och förvaringsmöjligheter. Tillgång till stor garderob.

#### Kök

Ekparkett och ljusa väggar. Här finns plats för 4-5 personer. Myresjökök med ommålade luckor (2020) utrustat med spis med glashäll och ugn (2022), kyl, frys, fläkt, inbyggd micro samt diskmaskin. Alla vitvaror från Bosch. Mörkbrun bänkskiva i laminat mot svart kakel som stänkskydd.

#### Vardagsrum

Ekparkett och ljusa väggar. Här finns gott om plats för soffgrupp och även matbord om så önskas. Utgång till stor uteplats i sydväst.

#### Badrum

Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med handfat, toalett, badrumsskåp med spegel och spotlights, dusch, tvättmaskin och torktumlare.

#### Övervåningen

##### Sovrum 1

Ekparkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng och arbetsplats.

##### Sovrum 2

Ekparkettgolv och ljusa väggar. Här finns inbyggd dubbelgarderob och här ryms en dubbelsäng enkelt.

##### Sovrum 3

Ekparkettgolv och ljusa väggar. Här finns plats för säng och arbetsplats. Här finns även dubbelgarderob.

#### Badrum

Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med handfat, badrumsskåp med spegel och spotlights, toalett, badkar och ytterligare ett spegelklätt badrumsskåp.











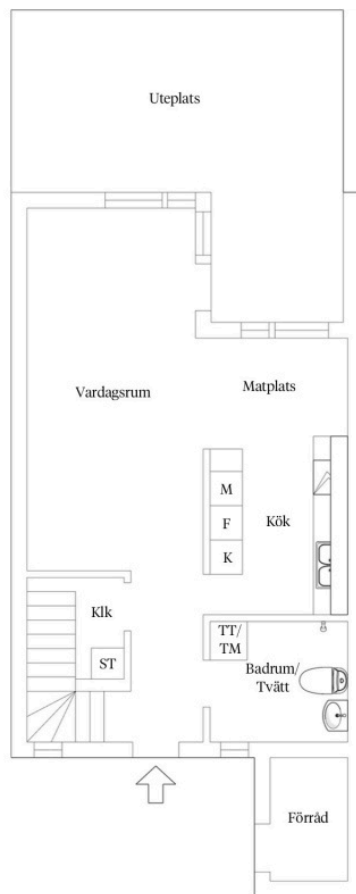
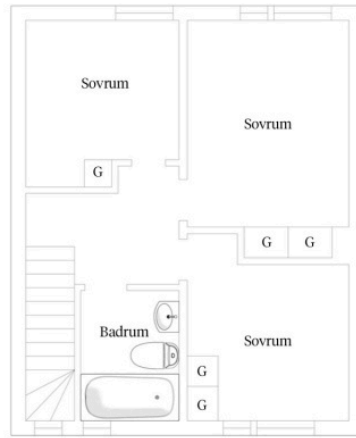




















# Fakta om bostaden

Stralsundsvägen 62, Lund  
Utgångspris: 3 795 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR D004 LUND KOMMUN.**

### **ADRESS**

Stralsundsvägen 62, 224 79 Lund

### **VÅNING**

1 av 1.

Våningsplan 1 av 1,2.

### **ANTAL RUM**

4 rum och kök varav 3 sovrum.

### **BOAREA**

93 kvm.

Arealkälla: Uppgifter enligt bostadsrättsföreningen

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 7 247 kr/månad.

I avgiften ingår: Värme och vatten.

Obligatoriskt tillägg om 238 kr/mån för bredband och kabel-tv tillkommer.

Andel av årsavgift: 2.79721%  
Andel i föreningen: 2.79717%  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: köparen  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

### **DRIFTKOSTNAD**

Driftkostnaden utöver månadsavgift 550 kr/månad, fördelas enligt följande:  
Hushållsström: 550 kr

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

### **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 103 kWh/kvm och år.  
Energiklass: D

### **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA**

#### **NETTOSKULDSÄTTNING**

870 599 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**

Stor uteplats i solsäkra sydväst

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Backsvalan i Lund, org.nr. 769613-9067

Föreningen äger fastigheten Rügen 3 och består av 7 radhus med 40 lägenheter. Fastighetens adress är Stralsundsvägen 2 -80.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning sköts av Riksbyggen/ Nymedlem

### **Hemsida**

Föreningen har en mycket informativ hemsida [www.brffbacksvalan.se](http://www.brffbacksvalan.se)

### **Föreningsform: Bostadsrättsförening**

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 40

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

Tillåter delat ägande: Föreningen

accepterar delat ägande så länge en av ägarna är boende permanent.

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I föreningens försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har en planerad avgiftshöjning till nästa år på 10% (2024-05-02).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

2015 - Underhålls målning av fasader  
2018 - Rensning av ventilationen  
2019 - Målningsarbete  
2019 - Spaljéer  
2020 - Byte av dörrar till de boendes enskilda förråd  
2021 - Föreningen installerade elstolpar i 8st carportar  
2022 - Byte av takfläktar- de med lagerfel har bytts ut (inte alla) och injustering av ventilationen

Planerade renoveringar (2024-05-02):  
Föreningen ska under 2024 att olja in avskiljare (spaljéer) mellan lägenheter.

##### **BYGGNAD**

Byggår: 2007

##### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Förråd finns i anslutning till entrén

##### **RENOVERINGAR LÄGENHETEN**

2018 - Golv slipat och mattlackat  
2018 - Målning tak och väggar  
2018 - Trappan slipad och målad

##### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

##### **BILPLATS**

Föreningen disponerar över 40 platser för uthyrning.

5st öppna parkeringsplatser (mittemot Hus I). 300kr/månad.

18st Carportplatser. 450kr/månad. Varav 11 st har laddstation till elbil/laddhybrid.

17st Garageplatser. 500kr/månad. Varav 7 st har laddstation till elbil/laddhybrid.

Vid användning av laddstation tillkommer en kostnad på 150 kr/månad + debitering av utnyttjad el. Pris per kWh är enligt dagens spotpris.

Varje hushåll har rätt att hyra 1st parkeringsplats, kösystem tillämpas för de olika parkeringsformerna.

I mån om tillgänglighet så går det att hyra 1st extra plats på 1 månadskontrakt.

Frågor om parkering besvaras via e-post: [parkering@brfbacksvalan.se](mailto:parkering@brfbacksvalan.se)  
(Info hämtad via hemsida 2024-01-15).

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Tillsammans med Brf Hussvalan och Brf Lärkan finns det finns en väl utrustad gemensamhetslokal för boende att hyra. Lokalen går att hyra både som festlokal och övernattningslägenhet till gäster mot en låg kostnad (500 kr/dygn).

I direkt anslutning till bostaden finns tillhörande förråd.

#### **TV OCH INTERNET**

Bredband. Leverantör: Telia (fiberlan), ansluten till kabelnät. Leverantör: Telia, bredband: Telia 250/100 Mbit, kostnaden för detta tillkommer på månadsavgiften. TV: Telia TV-paket Lagom, kostnaden för detta tillkommer på månadsavgiften.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

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

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Johanna Nyqvist

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.



**SEB**

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

## 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 vardagsekonomin 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

Vi ser 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 Lely.

**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 överläts 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 boendekostnadsräkyl - 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### 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: 30 %  
Annonsering Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**  
Administrationersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**  
Administrationersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**  
Marknadsföringsbidrag 160 kr vid tecknandet av försäkring

**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 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.**

[lundvaster@bjurfors.se](mailto:lundvaster@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)