

Perfekt planerad tvåa i hjärtat av Lund

BJURFORS

Genomgående tvåa
med renoverat badrum,
rofylt sovrum mot
innergården samt
balkong i söderläge

ÖSTRA VALLGATAN 2A

LUND - CENTRUM

VÄLKOMMEN

Välkommen till en ljus och luftig bostad med stora fönsterpartier. Här bor du i en välskött fastighet från 1938 med mysig skyddad trädgård. Ljusa rum med trevlig form och takhöjd på 2,7 m bidrar till känslan av rymd. Renoverat badrum från 2018 med dusch, rofyllt sovrum med fönster mot innergården samt ett stort vardagsrum med en fantastisk balkong i solsäkra söder.

Trädgården är en lugn oas med trädgårdsmöbler och grill under vår och sommar och det är lätt att glömma att Mårtensstorget och Centrum ligger runt knuten.

Från Östra Vallgatan har du bland annat nära till Stadsparken, flertalet nationer och Universitetet. Dessutom har du utmärkta kommunikationsmöjligheter. Från busshållplatsen på S Esplanaden går bussar inom Lund såväl som till Malmö. Ett svårslaget läge med Lunds hela centrum runt knuten. Varmt välkommen på visning!





UTGÅNGSPRIS: **2.395.000 kr**

AVGIFT: **3.542 kr ***

ANTAL RUM: **2 rum och kök**

BOAREA: **51 kvm**

HISS: **Nej**

VÅNINGSPÅN: **2 av 4**

* I avgiften ingår: Värme och vatten.

JOEL TINGFORS
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER
0701-641921
joel.tingfors@bjurfors.se

Perfekt planerad tvåa Balkong söderläge

Genomgående tvåa med renoverat badrum, rofyllt sovrum mot innergården samt balkong i söderläge. Perfekt planlösning för uthyrning till en inneboende!

Entré och hall

Ljus och välkomnande entré och hall med bra plats för avhängning av ytterkläder och skor. Brädgolv och ljusa väggar.

Kök

Trevligt kök med goda arbetsytor och bra förvaring. Köket är utrustat med spis/ugn, micro, spisfläkt, kyl/frys. Bänkskiva i trä och vitt kakel som stänkskydd. Klinkergolv och ljusa väggar.

Sovrum

Rofyllt sovrum med fönster mot innergården. Sovrummets planlösning ger plats till större säng och förvaringsmöbler. Parkettgolv i ek och ljusa väggar.

Vardagsrum

Ljust och välplanerat vardagsrum med utgång till den trevliga balkongen i söderläge med utsikt över Brunnsgatan och Södra Esplanaden. Mörk originalparkett och ljusa väggar.

Badrum

Fräscht och rymligt badrum renoverat 2018. Badrummet är utrustat med dusch med glasdörrar, wc, tvättställ med kommod och golvvärme. Förberett för tvättmaskin.









—
Välkommen till en ljus och luftig bostad med
stora fönsterpartier
—





Ljusa rum med trevlig form och takhöjd på
2,7 m bidrar till känslan av rymd,





Fantastisk balkong i
solsäkert söderläge

ÖSTRA VALLGATAN 2A

Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 2.395.000 kr FÖRENING: BRF EHRENBERG 11 OMRÅDE: LUND - CENTRUM

Genomgående tvåa med renoverat badrum, rofyllt sovrum mot innergården samt balkong i söderläge. Perfekt planlösning för uthyrning till en inneboende!

<p>BOSTADSRÄTT, LGH NR 6 LUND KOMMUN. Skattesats .</p> <p>VÅNING 2 av 4.</p> <p>STORLEK 2 rum och kök, varav 1 sovrum. Objekttyp: Bostadsrättslägenhet</p> <p>BOAREA 51 kvm. 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.</p> <p>EKONOMI Avgift 3.542 kr/mån. I avgiften ingår: Värme och vatten. Andel i föreningen: 4,74%. Andel av årsavgiften: 4.74%. Bostadsrätten är inte pantsatt.</p> <p>BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING 173 568 kr</p> <p>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.</p>	<p>ENERGIDEKLARATION Energiklass: F*</p> <p>BYGGNAD Byggår: 1938.</p> <p>BALKONG/UTEPLATS Rymlig balkong i söderläge</p> <p>BRF EHRENBERG 11 Organisationstyp: Bostadsrättsförening Antal lägenheter: 19 Äkta bostadsrättsförening: Ja Äger föreningen marken: Ja Föreningen tillåter delat ägande: Ja Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Nej Överlåtelseavgift: 1.313 kr Överlåtelseavgift betalas av: köpare Pantsättningsavgift: 525 kr</p> <p>FÖRENINGENS EKONOMI Förningen höjde avgiften med 5 % f o m 1 jan 2023. Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (kontrollerat 2023-05-15).</p> <p>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN Föreningen bildades 1982 och består av 19 bostadsrätter.</p> <p>Ekonomisk förvaltning: Adbus Affärspartner AB. Föreningen tillåter sk delat ägande förälder/barn, men vill att den som bor i lägenheten äger åtminstone 10 %. Föreningen tillåter inte juridiska personer (kontrollerat via hemsidan 2023-05-15).</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

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

RENOVERINGAR

Fasadrenovering 2007

Fönstermålning 2007

Nytt torkrum och ny maskin till tvättstugan 2007

Balkonger renoverade 2002

Takrenovering 2000

Dränering 2003

Avloppsstammar spolade och kontrollerade 2000 samt 2010

Tappvattenstammar undersökta 2000 samt 2010

Ny värmeväxlare för fjärrvärme 2011

Fiber indraget 2014

Byte av samtliga fönster 2016

Ny tvättmaskin 2017

Stammarna spolades och filmades mars 2017 utan större anmärkningar

Ny tvättmaskin 2020

Relining av avloppsstammar 2021

Utsidan av alla bostäders balkongdörrar och trapphusens entrédörrar är nymålade våren 2023

Kommande/planerade renoveringar (kontrollerat med föreningen 2023-05-15):
Det finns inga större planerade renoveringsarbeten enligt underhållsplanen. I närtid ligger att föreningen ska måla om balkongdörrarna.

PARKERING

Parkering i närliggande parkeringshuset Dammgården. I övrigt gott om parkeringsplatser i närområdet.

TV OCH INTERNET

Fiber finns inkopplat i varje lägenhet och det går att få bredband/TV den vägen (<https://zmarket.se/>).

Varje bostadsrättshavare sköter sitt egna TV-abonnemang genom att teckna avtal med sin valfria leverantör genom fibern som finns indraget i varje lägenhet.

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam innergård med sittmöblemang och grill.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Föreningen har en gemensam tvättstuga som är utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkrum.

ÖVRIGA UTRYMMEN

Till bostaden hör ett källar och ett vindsförråd

NUVARANDE ÄGARE

Niels Vahman, Elias Vahman

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

MÄKLAREN OM LUND CENTRUM

TEXT: BJURFORS FOTO: SE360

I Lund kopplas historia och framtid samman i mötet mellan det gamla och det nya. Centrala Lund är en gemytlig kullerstensstad med den lilla stadens charm och samtidigt storstadens hela utbud. I Lunds centrum är det lättare att gå eller cykla än att köra bil vilket bidrar till ett lugnt och skönt tempo i stadskärnan.

LUND AVGRÄNSAS IDAG av området där den medeltida muren en gång stod. Lund är en stad med anor och det märks främst i gatunätet som på sina ställen sett likadant ut i århundraden. De små sidogatorna, husen med klätterrosor och vackra detaljer bidrar till stadens unika charm. Södra Esplanaden, Gyllenkroks allé, Svanegatan, Bangatan, Biskopsgatan och Östra Vallgatan ringar in de mest centrala delarna. Här består bebyggelsen framförallt av flerfamiljshus men också av gatuhus. Bakom flera av dessa finns de fantastiskt vackra innergårdar som Lund är känt för.

I ÖSTER FINNS PROFESSORSTADEN som är ett populärt bostadsområde med sina ståtliga och påkostade villor. Geografiskt begränsas området av Tornavägen i öster, Dalbyvägen i söder, Östra Vallgatan och Biskopsgatan i väster samt Sölvegatan i norr. Här finns även idrottsanläggningen Gerdahallen med ett av Nordens största gym. Området Nöden erbjuder småskalig bebyggelse och mysiga gränder.

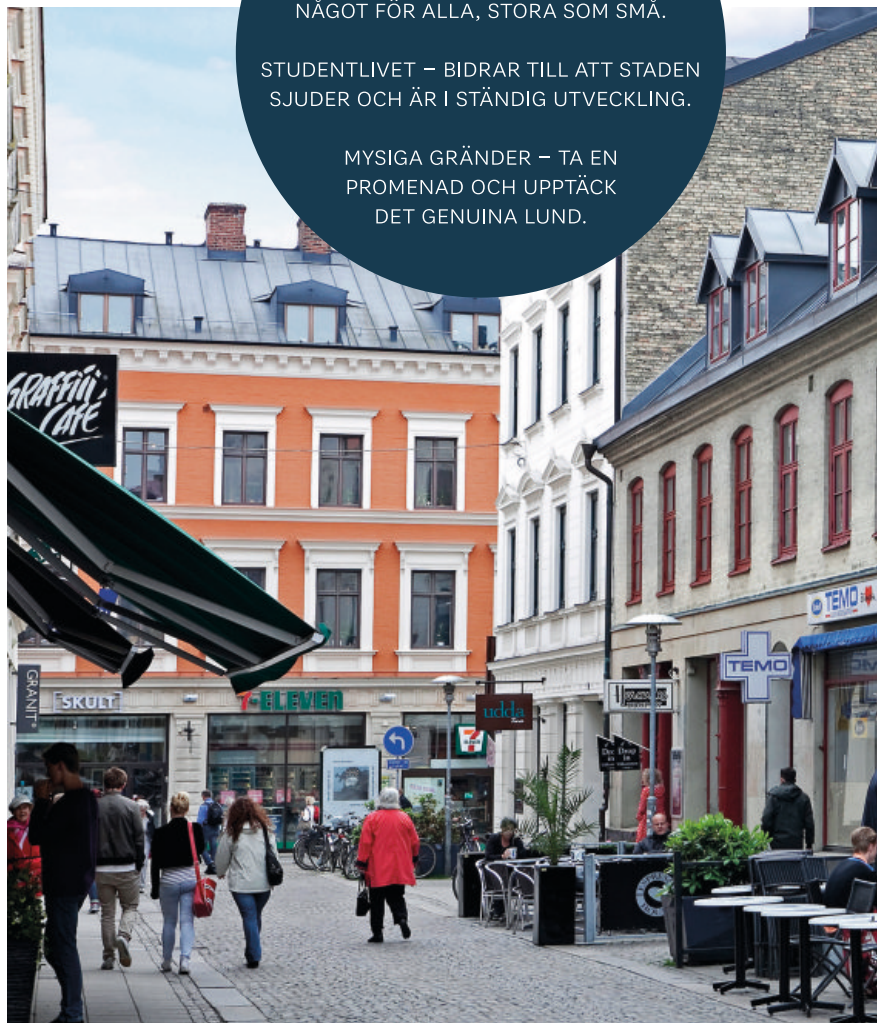
LUND ÄR KAFÉERNAS STAD och runt dess torg umgås man gärna över en kopp kaffe och något gott att äta. Vid Stortorget ligger

Områdets tre bästa

STADSPARKEN – EN GRÖN OAS MED NÅGOT FÖR ALLA, STORA SOM SMÅ.

STUDENTLIVET – BIDRAR TILL ATT STADEN SJUDER OCH ÄR I STÄNDIG UTVECKLING.

MYSIGA GRÄNDER – TA EN PROMENAD OCH UPPTÄCK DET GENUINA LUND.





OVAN. LUND PRÄGLAS AV GRÖNA OMRÅDEN, PERFEKTA FÖR REKREATION OCH AVKOPPLING
NEDAN. INBJUDANDE ARKITEKTUR I CENTRALA LUND



internationellt uppmärksammade Stads-
hallen som varje år besöks av studenter från
hela världen. Här kan du lyssna till konserter
och föreläsningar, delta i seminarier eller
besöka spännande utställningar. Saluhallen
vid Mårtensstorget är ett stycke kulturhisto-
ria och byggnaden ligger Lundaborna varmt
om hjärtat.

STÖRRE DELEN AV CENTRUM ÄR BILFRITT,
så inne i Lund cyklar eller går man. Central-
stationen är en viktig pulsåder för stads-
kärnan, då många av Lunds invånare pend-
lar via tåg eller buss. Staden Lund präglas av
grönområden och förutom Lundagård är till
exempel Botaniska Trädgården och Stads-
parken populära platser för avkoppling och
rekreation.

I LUND FINNS MYCKET att upptäcka för den
arkitekturintresserade. Lunds Domkyrka
som invigdes i mitten av 1100-talet är den
förmästa romanska domen i Norden.
Nordost om Domkyrkan ligger Kultur-
kvadranten som härstammar från 900-
talets slut och är ett av Lunds bäst bevarade
medeltida områden. Här ligger flera av
universitetets institutioner samt friluftsmuseet
Kulturen.

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.

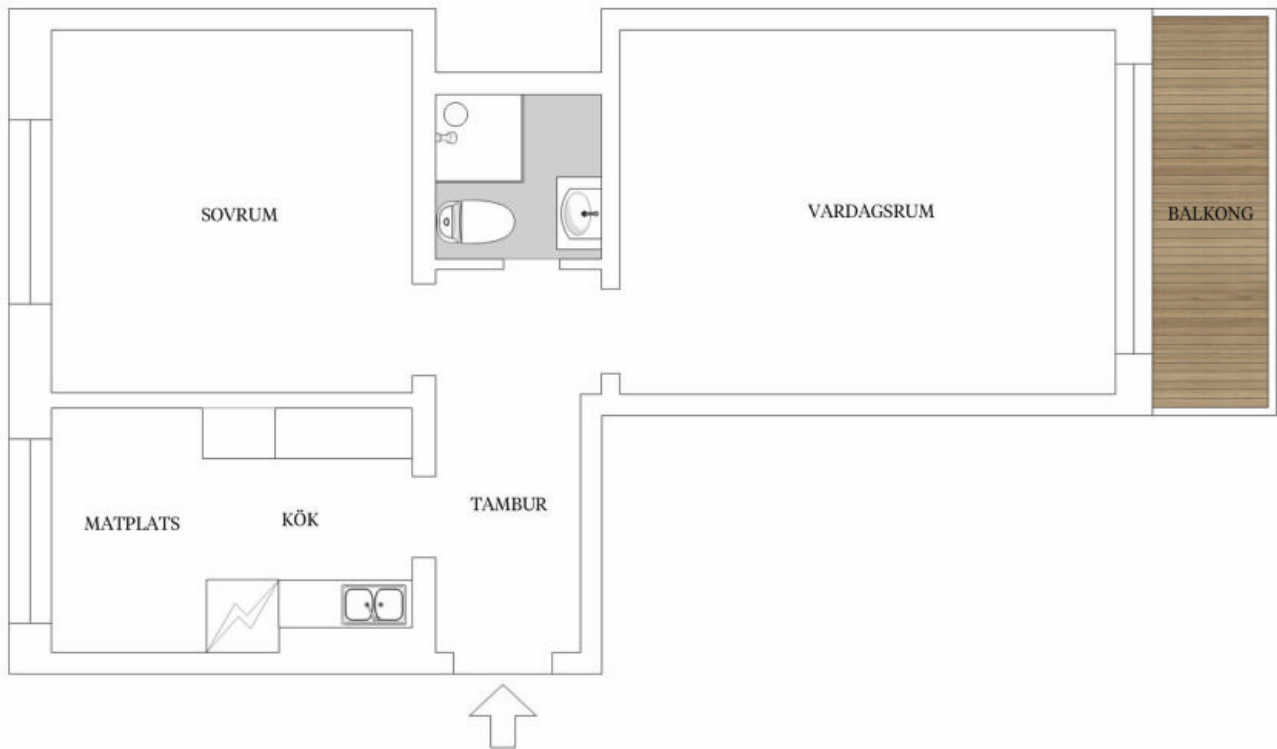


BJURFORS I SKÅNE

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 Östra Vallgatan 2A

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

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 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 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



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

lundvaster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors