

# Mysig etta på markplan med härlig uteplats



BJURFORS

VÄRPINGE

TROLLEBERGSVÄGEN 82J

VÄRPINGE

LUND

## Trollebergsvägen 82J

I lugnt område endast en kort cykeltur från centrum ligger denna moderna etta med egen uteplats.

UTGÅNGSPRIS	1 550 000 kr
AVGIFT	3 649 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	34.5 kvm
BYGGÅR	2014
VÅNINGSPLAN	1

\*I avgiften ingår värme, vatten samt nätavgift för el.  
Obligatoriskt tillägg för kabel-tv och bredband tillkommer om 170 kr/mån.



### ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

### JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner  
0701-64 19 21  
[joel.tingfors@bjurfors.se](mailto:joel.tingfors@bjurfors.se)



# Välkommen

---

Välkomna till ett toppmodernt boende, uppfört 2014 i mysig gårdsmiljö med noga utvalda material och väldisponerade kvadratmeter. Fantastiskt ljusinsläpp tack vare vackra fönsterpartier och väl tilltagen takhöjd. Här erbjuds ett fräscht och rymligt badrum, välplanerat kök och alla bekvämligheter såsom tvättmaskin och diskmaskin. Egen uteplats i solsäkert österläge med utsikt över grönskande omgivningar. Ett verkligt kvalitetsboende som är både praktiskt och vackert tack vare nytänkande design.

Lägenheten har många fördelar, här bor du i en lugn och mysig miljö med kloka byggnadsval. Innergårdens fasad är beklädd med vackert och tidsbeständigt tegel och fasaden mot utsidan på husen är i trä. Bjälklag och mellanväggar består av betongelement som är ljudisolerande vilket skapar en tyst inomhusmiljö. Lägenheten målades om 2021.

Området har ett gott rykte med lugn och mysig karaktär. Du har nära till matbutik, shoppingcentrat Nova Lund och golfbana. Dessutom finns mysiga promenadstråk och naturområden som Rinnebäcksravinen i närheten. Värpinge erbjuder verkligen en optimal mix av lugna, lummiga omgivningar med stadslivet bara några minuter bort. Till exempelvis tågstationen och Clemenstorget tar du dig på 10 minuter.

En lägenhet som måste ses, välkomna på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







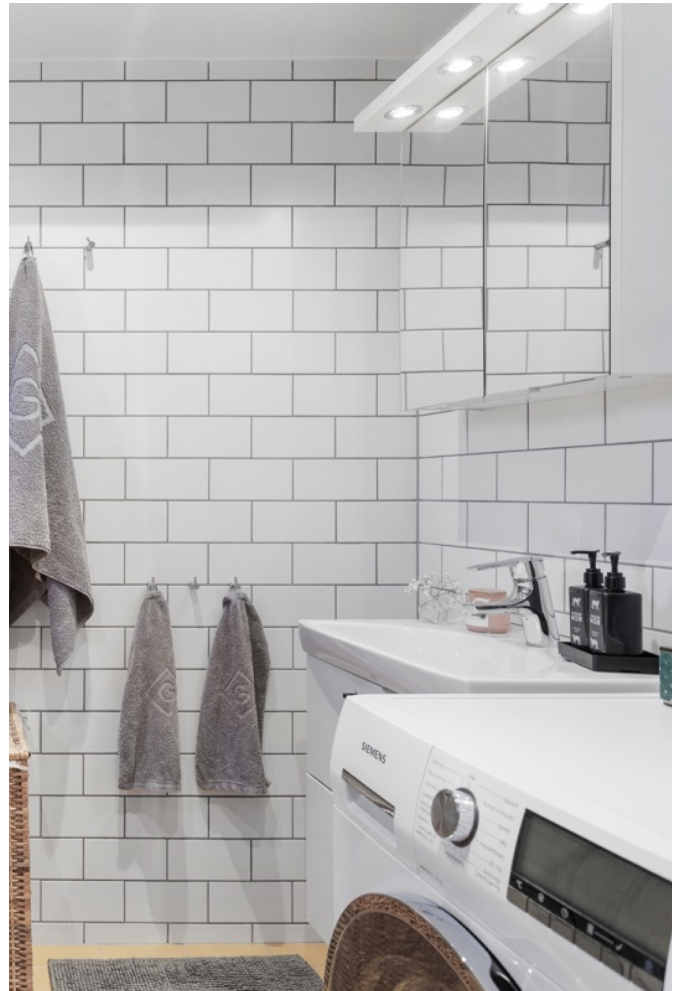














## PLANSKISS

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.





# Fakta om bostaden

Trollebergsvägen 82J, Lund  
Utgångspris: 1 550 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 13 LUND KOMMUN.**

### **ADRESS**

Trollebergsvägen 82J, 227 63 Lund

### **VÅNING**

1 av 2.

Våningsplan 1 av 2.

### **ANTAL RUM**

1 rum och kök.

### **BOAREA**

34.5 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 3 649 kr/månad.

I avgiften ingår värme, vatten samt nätavgift för el.

Obligatoriskt tillägg för kabel-tv och

bredband tillkommer om 170 kr/mån.

Andel av årsavgift: 2.02351%

Andel i föreningen: 1.96986%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

### **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 113 kWh/kvm och år.

Energiklass: E

### **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

530 278 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**

Underbar uteplats i öster med utsikt över de grönskande omgivningarna.

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Värpingegård, org.nr. 769624-4586

Brf Värpingegård bildades 2013 och adresserna är Trollebergsvägen 82 A-E samt Trollebergsvägen 84 A-E. Husen stod klara för inflyttning i januari 2015. Föreningen består av 50 st lägenheter vilka fördelas enligt följande:

20 st 1 rok om 34,5 kvm,

20 st 2 rok om 35,5 kvm

10 st 1 rok om 30,5 kvm.

Ventilationssystemet  
Varje lägenhet har sitt eget ventilationssystem med sina egna komponenter och ventilationskanalerna är inte sammankopplade med någon annan lägenhet eller gemensam yta/lokal. Den enskilda lägenhetsinnehavaren ansvarar för underhåll och reparation av samtliga komponenter av ventilationssystemet samt kanalerna.

Styrelsen har tidigare och kommer för närvarande att fortsätta köpa in ventilationsfilter en gång per år till samtliga medlemmar som i sin tur ansvarar för att filtret blir utbytt. Då



kostnaden för den enskilda innehavaren blir märkbart lägre. Kostnaden för ett par filter är cirka 350-500 kronor per lägenhet. Kostnaden för filtret läggs på kommande avgiftsavi och betalas således utanför den vanliga månadsavgiften.

Föreningen investerade i och införde IMD (individuell mätning och debitering) för el, vilket innebär att kostnad för förbrukade kilowattimmar, överföringsavgift, energiskatt och 25% moms på allt debiteras månadsvis, fast med två månaders fördröjning, som en separat post på de vanliga avierna

Vänligen se stadgarna §5: "Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av närstående, makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas." Barn - förälder är okej. Inga juridiska personer accepteras som medlemmar (kontrollerat 2024-01-05).

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 50  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Avgiftshöjning med 10% inför 2024, gäller från och med 2024-02-01.

Föreningens nuvarande räntesatser:  
3 månader: Cirka 4,75% (fram till 2024-04-04)  
3 år: 4,49% (fram till 2026-08-14)  
4 år: 4,06% (fram till 2027-07-24)

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Kommande renoweringar (kontrollerat 2024-01-05):

Tidigare planerade föreningen målning av alla ytor år 2024. Men då färgen överlag fortfarande ser bra ut enligt fackkunniga som kollat på det, så skjuter föreningen på det underhållet ett år i taget. Så tiden för ett större underhåll planeras till tidigast år 2025. Annars har föreningen inga större kommande underhåll.

#### **BYGGNAD**

Byggår: 2014

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett lägenhetsförråd i separat byggnad i direkt anslutning

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Föreningen har 12 st parkeringsplatser som hyrs ut för 330 kr/mån samt två gästparkeringsplatser. I nuläget planerar föreningen inte att höja kostnaden för parkeringsplatserna. För närvarande har de två lediga parkeringsplatser (kontrollerat 2024-01-05).

Det finns gratis parkering några kvarter bort, exempelvis längs Högbovägen.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Varje lägenhet har en egen kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Det finns ingen gemensam lokal eller tvättstuga.

#### **MARK OCH UTRYMMEN SOM INGÅR I UPPLÅTELSEN**

Uteplats.

#### **TV OCH INTERNET**

Föreningen har ett gruppavtal för tv, bredband och telefoni via Telia, kostnaden är 170 kr/mån. Detta är en obligatorisk avgift som läggs på månadsavin till föreningen. Då ingår tv-paketet "start" (7 kanaler) och 250/100 Mbit/s internet via fiber.

#### **ÖVRIGT OM FÖRENINGEN**

Ovanstående information har inhämtats från årsredovisningar och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information. Föreningen för ingen tillsyn.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

<http://brfvarpingegard.bostadsratterna.se/>

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Miriam Boel  
Johanna Mörnstam

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 boendekostnadsräkning - 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  
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: 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)