

Studentpärla i centrum


BJURFORS

LUND - CENTRUM

ÖSTRA VALLGATAN 2

LUND - CENTRUM

LUND

Östra Vallgatan 2

Bostaden är placerad på andra våningen med renoverat badrum.
Stor balkong i söder!

UTGÅNGSPRIS	2 345 000 kr
AVGIFT	2 821 kr/mån*
ANTAL RUM	1
BOAREA	38 kvm
BYGGÅR	1938
VÅNINGSPLAN	2
BALKONG	Balkong finns

*I avgiften ingår: Värme och vatten. Elavtal tecknas av varje lägenhetsinnehavare.



ANSVARIG MÄKLARE

Daniel har i många år arbetat som fastighetsmäklare i Lund. Hans ambition är att alltid göra sitt yttersta för varje kund och det har avspeglats i att han bland annat vunnit pris för "Flest nöjda säljare och köpare i Skåne". Han jobbar nästan uteslutande på rekommendationer från tidigare kunder. Daniel är boende i Lund med sin familj i ett radhus och har god lokalkännedom och en särskild förkärlek till staden.

DANIEL FROSTMO

Fastighetsmäklare / Senior Partner
0701-64 67 25
daniel.frostmo@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till en ljus lägenhet, belägen på populär adress.

Bostaden är placerad på andra våningen med väldigt trevlig planlösning. Dubbla utgångar till balkongen!

Välkomnande hall med två rymliga garderober. Helkaklat badrum i ljusa färger från 2016. Rummet är rymligt, lättmöblerat och ljust med stora fönsterpartier och utgång till en väl tilltagen balkong. Med sitt öppna söderläge blir den ett extra rum under de varma månaderna. Stort och fräscht kök i vitt. Vackra golv och vita väggar genomgående i hela lägenheten.

Här bor du alldeles intill Södra Esplanaden på lugn gata men med citypulsen precis runt knuten. Nära till såväl butiker och restauranger som till Botaniska trädgården och goda kommunikationer - både inom Lund och till Malmö. Stabil förening som sköter om fastigheten väl. Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.



Varmt välkommen!



Interiör

Hall

Brädgolv och ljusa väggar. Välkomnande hall med bra avhängningsmöjligheter. Här finns tillgång två rymlig garderober.

Allrum

Ett härligt rum med bra inredningsmöjligheter. Brädgolv samt ljusa väggar tillsammans med ett vackert ljusinsläpp från stort fönsterparti ger ett ljust och rymligt intryck. Härifrån går en dörr ut till balkongen i soligt sydvästläge.

Kök

Här har man bra med plats att både tillbereda och servera sina vänner en trevlig middag. Köksinredningen går i ljusa färger. Köket är utrustat med spis med ugn, diskmaskin, kyl- och fryskombination. I köket finns plats för ca 4 personer.

Badrum

Badrummet renoverades 2016. Kakel på väggar och klinker på golv. Utrustat med wc, dusch och handfat.

Renoveringar 2018-2024

2018 Ommålat tak och väggar i alla rum

2019 Nymonterade takspotlights i badrum och hall

2019 Ny diskmaskin

2020 Nymonterat belysning över bänkskiva i kök

2023 Alla golv vitlaserade





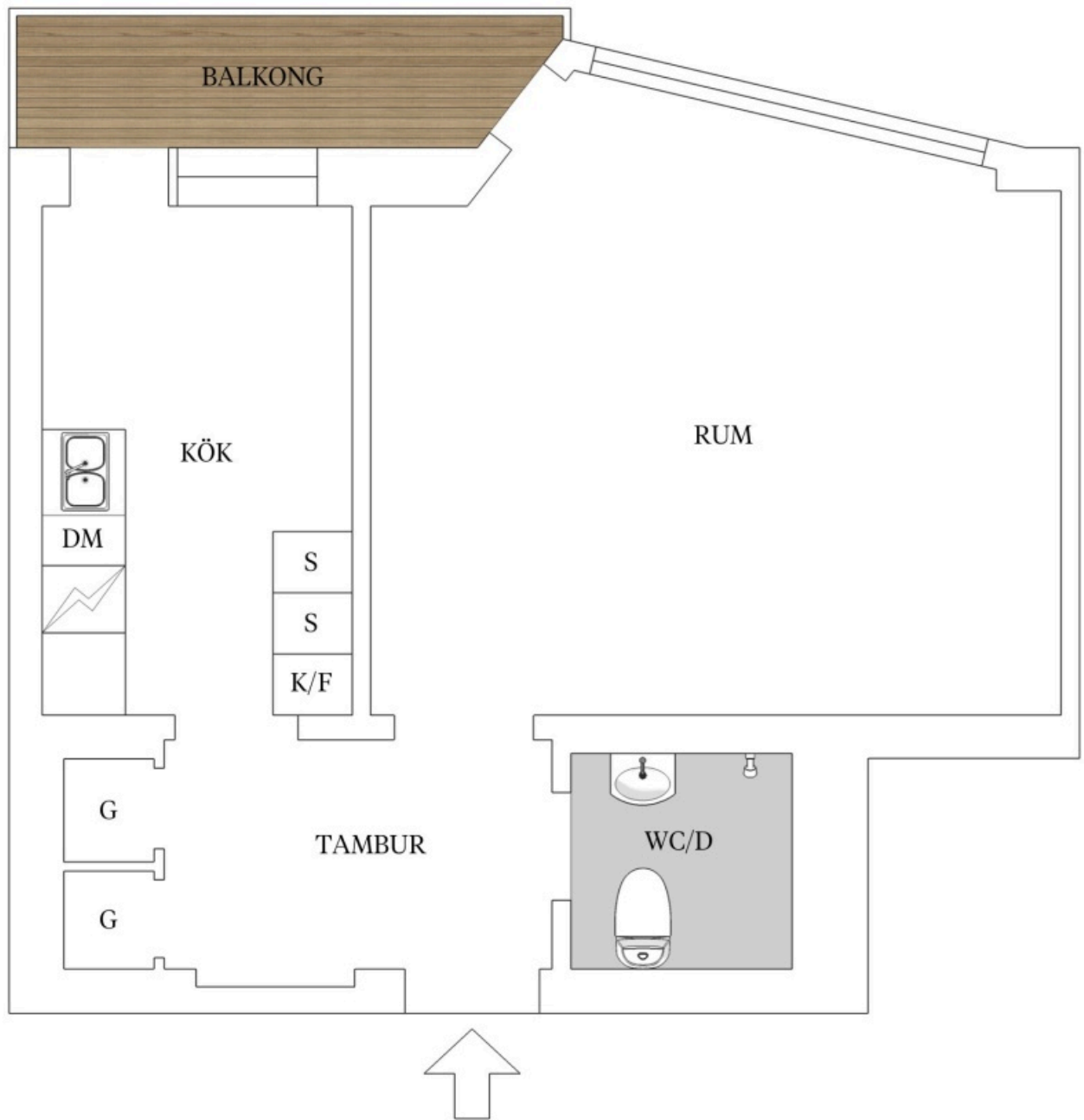












PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



Fakta om bostaden

Östra Vallgatan 2, Lund
Utgångspris: 2 345 000 kr

BOSTADSRÄTT, LGH NR 2 LUND KOMMUN.

ADRESS

Östra Vallgatan 2, 223 61 Lund

VÅNING

2 av 4.

ANTAL RUM

1 rum och kök.

BOAREA

38 kvm.

Areakälla: 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 2 821 kr/månad.

I avgiften ingår: Värme och vatten. Elavtal tecknas av varje lägenhetsinnehavare.

Andel av årsavgift: 3.53%

Andel i föreningen: 3.53%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen
Pantsättningsavgift: 573 kr
Bostadsrätten är inte pantsatt.

ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 146 kWh/kvm och år.
Energiklass: F

BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

129 261 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

Balkong finns.

Balkong i Sydväst/Söder

GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam innergård med sittmöblemang och grill.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ehrenberg 11, org.nr. 716407-1271

Föreningen bildades 1982 och består av 19 bostadsrätter.

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.

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.

Föreningsform: Bostadsrättsförening
Äkta/oäkta förening: Äkta förening
Antal lägenheter: 19

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

Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande.

FÖRENINGENS EKONOMI

Förningen höjde avgiften med 5 % f o m 1 jan 2024. I dagsläget finns inga planerade avgiftshöjningar (2024-04-10).

PLANERADE OCH UTFÖRDA

RENOVERINGAR

Fasadrenovering 2007
Fönstermålning 2007
Nytt torkrum och ny maskin till tvättstugan 2007
Balkonger renoverade 2002
Takrenovering 2000
Dränering 2003
Avloppstammar 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 2024-04-10):
Det finns inga större underhållsarbeten planerade utöver normala underhålls- och tillsynsarbeten.

BYGGNAD

Byggår: 1938

ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Till bostaden hör ett förråd på vinden och ett i källaren

ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

BILPLATS

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

GEMENSAMMA UTRYMMEN

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

MARK OCH UTRYMMEN SOM INGÅR I

UPPLÅTELSEN

Balkong.

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.

FÖRENINGENS HEMSIDA

<https://ehrenberg11.se/styrelse/>

NUVARANDE ÄGARE

Hans Sperre, Katarina Sperre

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

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 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 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



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 | bjurfors.se



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



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



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