

# Stor tvåa med söderbalkong

  
BJURFORS

VÄSTER

TROLLEBERGSVÄGEN 49B

VÄSTER

LUND

## Trollebergsvägen 49B

Charmig bostad med öppen planlösning, genomgående parkettgolv, balkong i söder och ett badrum med tvättmaskin och torktumlare.

UTGÅNGSPRIS	3 295 000 kr
AVGIFT	2 242 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	72 kvm
BYGGÅR	2010
VÅNINGSPLAN	3
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*1 månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband (100/100) från Tele 2 samt bostadsrättstillägg.



### 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



# Välkommen

På populära Väster ligger denna ljuvliga bostad på tredje våningen med hiss från markplan. Här bor du i trivsam förening med mycket låga avgifter och med närhet till allt som finns att önska. Bostaden bjuder bland annat på perfekt planerade kvadratmetrar, fint ljusinsläpp från fönstren och en härlig balkong i soligt söderläge. Mer finns inte att önska!

Planlösningen är väldisponerad med bra storlek på samtliga rum och förvaringsmöjligheter i garderober. Vardagsrum och kök ligger i öppen planlösning på ett trevligt och socialt sätt. Köket erbjuder alla bekvämligheter man kan tänkas behöva såsom diskmaskin, induktionshäll och inbyggd ugn och mikro. I vardagsrum finns plats för både soffgrupp och matplats. I alla rum ligger ekparkett och väggarna är vita. Den trevliga balkongen ligger i soligt söderläge och på insynsskyddat läge med vacker grönskande utsikt. Vidare erbjuds ett bra sovrum med plats för dubbelsäng och generöst helkaklat badrum med golvvärme, dusch och tvättmöjligheter. Här bor du i funktionell och fräsch lägenhet med allt du behöver och dessutom på utmärkt läge.

På Trollebergsvägen bor du i gröna fina omgivningar med endast en kort promenad till Lunds centrum. Närhet till såväl lummiga parker som t.ex. mataffärer och köpcentret Nova. Dessutom på promenadavstånd till Centralstationen med såväl tåg- som bussförbindelser till övriga Skåne och för bilisten når du snabbt påfarter till motorvägen. Brf Trollebergsparken erbjuder låga avgifter och fräscha fina miljöer. Med hissen kommer du direkt ner till föreningens garage.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













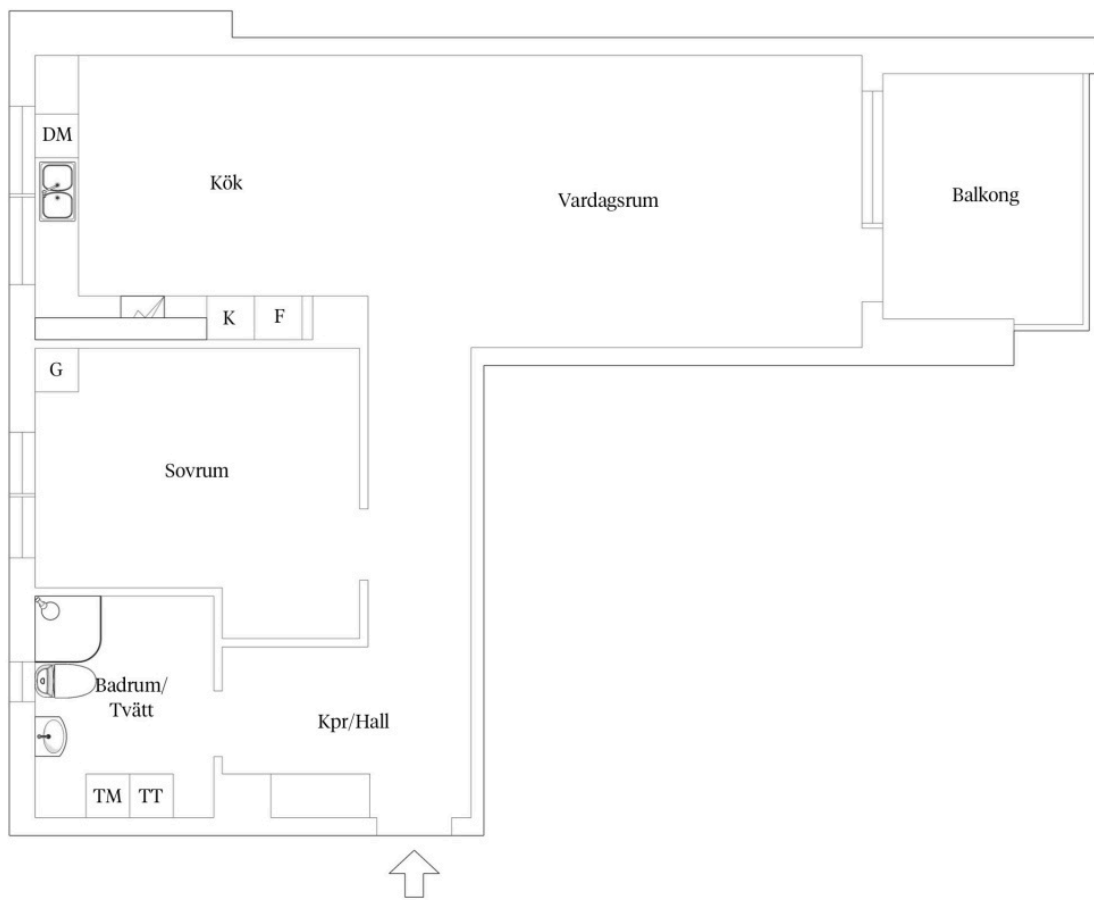












## PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Trollebergsvägen 49B, Lund  
Utgångspris: 3 295 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 17 LUND KOMMUN.

**ADRESS**  
Trollebergsvägen 49B, 227 29 Lund

**VÅNING**  
3 av 5.

Hiss finns.

**ANTAL RUM**  
2 rum och kök.

**BOAREA**  
72 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 2 242 kr/månad.  
I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband (100/100) från Tele 2 samt bostadsrättstillägg.  
Andel av årsavgift: 2.6129%  
Andel i föreningen: 2.6129%  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: köparen  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 93 kWh/kvm och år.  
Energiklass: D

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

451 168 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.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Trollebergsparken, org.nr. 769621-7152

Föreningen äger fastigheten Lund Borgmästaren 11 med adress Trollebergsvägen 49 A-D. Byggnationen påbörjades 2010 och slutfördes under slutet av 2011. Byggnaden är på fem våningsplan och har källare med garage, plats för cyklar och förråd. Totalt finns det 38 lägenheter och 2 lokaler. Den ena lokalen är en butikslokal som hyser en blombutik. Den andra lokalen är ett LSS-boende som har 6 bostadslägenheter.

Föreningen accepterar endast andrahandsuthyrning vid laglig rätt. Föreningen accepterar ej juridisk person som medlem. Styrelsen accepterar delat ägande, dock krävs att Den/De boende skall äga minst 50 % av lägenheten. (2024-03-14).

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 38



Antal lokaler: 2  
Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Föreningen tillåter delat ägande.

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (2024-03-14).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Bygglov för inglasning av balkonger finns vilket några boende redan utfört (gäller ej vån 5). Bygglovet gäller i 5 år från våren 2013 och man måste använda samma leverantör som de befintliga balkongerna.

Senast utförda renoveringar:

2017 Byte av all belysning i trappor och garage till LED lampor

2018 Byggt cykelförråd i garaget

2020 Spolning av avloppsstammar, Avloppsjouren AB genomförde under året genomspolning av fastighetens avloppsstammar, även vissa stammar filmades

2020 Solceller, installationen är klar och slutbesiktigad

2020 Gemensam el, föreningen har under året gått över till gemensam el.

Förbrukningen i varje lägenhet debiteras med 3-4 månaders fördröjning på samma avi som månadsavgiften till föreningen

2020 Installation av laddare, vid två platser i föreningens garage har det installerat laddare för elbil

Enligt föreningens underhållsplan för 2024 beräknas det löpande underhållet uppgå till c:a 300.000:-, förutom det löpande underhållet finns f.n. ingen planerad renovering under 2024 (2024-03-14).

#### **BYGGNAD**

Byggår: 2010

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till bostaden hör ett källarförråd

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### **BILPLATS**

Föreningens garage kostar 720 kr/mån och parkeringsplats utomhus kostar 360 kr/ mån.

Föreningen har 23 st garageplatser och 7 st parkeringsplatser utomhus. Föreningen tillämpar kölista. I dagsläget finns inga

lediga platser och en person står i kö (2024-03-14).

#### **TV OCH INTERNET**

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 för bredband, telefon och TV.

#### **ÖVRIGT**

Föreningen har "gemensam el" vilket innebär att hushållsel debiteras med 3 månaders eftersläpning på avgiftsavin.

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

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

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Victor Nilsson, Caroline Persson

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](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)