

# Unikt arkitekturtriat hus på bästa läge

BJURFORS

LUND - CENTRUM

KÄVLINGEVÄGEN 34C

LUND - CENTRUM

LUND

## Kävlingevägen 34C

På grönskande innergård finner vi detta unika arkitekturitade boende byggt i naturliga byggmaterial och där ljuset är ledstjärnan i boendet

UTGÅNGSPRIS	8 495 000 kr
BOAREA	130 kvm
TOMTAREA	283 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	2005
FAST.BETECKNING	Svolder 36



### ANSVARIG MÄKLARE

Caroline har jobbat som fastighetsmäklare sen 2006 och har lång erfarenhet av försäljning av både villor och bostadsrätter i Lunds kommun. Hennes främsta mål med en bostadsaffär är att hela affären har varit positiv och förtroendeingivande för bägge parter. Caroline anser att kvalitet, pålitlighet och brinnande engagemang är av högsta vikt för att skapa en lyckad bostadsaffär. Som mäklare är hon både flexibel och tillgänglig. Caroline är en person som trivs med högt tempo och har en härlig energi.

### CAROLINE STARK

Fastighetsmäklare / Försäljningschef  
0701-64 67 21  
caroline.stark@bjurfors.se



# Välkommen

På bästa läge centralt i Lund ligger detta unika hus ritat av Lunda-arkitekten Yngve Lundquist och uppfört av arkitekt/byggare Svante Lundquist. Huset är helt byggt med naturliga material för ett långsiktigt hållbart boende. Huset erbjuder möjlighet till ett boende med hög livskvalité. Det ligger avskilt, med tyst läge inne på en av Kävlingevägens fina innergårdar. Anlagd lättskött trädgård med söderläge, med möjlighet till uteplatser på flera ställen samt rymligt möblerbart växthus som förlänger utesäsongen. Till huset hör också en egen carport med uppställningsplats för 1-2 bilar. Plats finns att utrusta carport med laddstolpe för elbil.

Huset består av det charmiga gamla gårdshuset i två plan från år 1900 och en större enplans-byggnad från 2005 utformad med en öppen planlösning. Söderfasaden har tre fönsterdörrar/partier ut mot trädgården. Dessa i kombination med en stor takkupol placerad centriskt i huset ger ett fantastiskt ljus och härligt öppet hem som har direktkontakt ut till trädgård och växthus.

Materialmässigt är huset byggt med gedigna material som betong, mursten av tegel, puts, stål, trä och kalksten som ger ett fantastiskt inomhusklimat, åldras med värdighet och som går lätt att underhålla om behov finns.

I gårdshuset finns en fungerande braskamin.

Huset i sin nuvarande utformning har en flexibilitet som gör att man kan förändra planlösningen utifrån en ny köparens specifika behov.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





## Interiör

Vi välkomnas upp till husets entré via stenbelagd gång kantad av rabatt med bl.a. buxbom, vintergröna, allium, förgätmigej och ett rönnbärsträd. Framsidan avgränsas delvis av liggande smala ribbor och på den vänstra sidan ligger carporten.

Väl inne i det gamla gårdshuset möts vi av smakfullt kalkstengolv Jura grey i fallande längder mot omålad gipsputs, vilket avspeglar arkitektens vision om att alla material ska vara synliga. Dessa materialval följer vidare in i hela bostaden. Genomgående vattenburen golvvärme på hela entréplan. Hallen är generös i sin storlek och för extra vardagslyx finns här en kamin att tända som ett extra välkomnande. Detta rum hade med fördel kunnat njutas som ett extra sovrum/ kontor vid behov (se alternativ planskiss).

Vidare in når vi den inre hallen där trappan till ovanvåningen är belägen och här finns ytterligare möjlighet till avhängning. Från den inre hallen tar vi steget in i den nybyggda delen där gränserna mellan de olika "rummen" och dess funktioner suddas ut. Materialen är råa med råspont i taket, kalkstengolv mot omålade putsade väggar samt stålpelare som bär upp takets grova stålbalkar. Ljuset flödar in från den stora ljuskupolen mitt i rummet samt från södersidans fönster och terrassdörrar. Trots den öppna ytan har varje "rum" sin naturliga plats. Köket ligger placerat så man har utsikt över rummet. Köksinredning från Ikea med vita släta luckor med rostfri bänkskiva vid vask. Bänkskiva i oljad ek på köksön samt delvis i resten av köket.

Följande vitvaror finns till förfogande: Spishäll (AEG 2005), Ugn (Whirlpool 2005), Spisfläkt (Ikea 2005), Mikrovågsugn

(Whirlpool 2005), Kyl/Frys (Bosch 2022) och Diskmaskin (Bosch 2017).

Den enda avgränsningen rummet har är avskiljaren mot sovrumsavdelningen som består av en vägg av råspont, vackert i all sin enkelhet.

De tre terrassdörrarna står ofta öppna och suddar ut gränserna mellan ute och inne. Innergården är anlagd i syfte att vara inbjudande och omfamnande men även lättskött.

Singel, sten och plattor harmoniserar fint ihop med buxbomen i rabatter och krukor. Det åttakantiga glashuset bjuder in till fika och småprat samt förlänger säsongen och ger ytterligare ett "rum" i huset.

I den norra delen av entréplan finner vi de mer praktiska utrymmena. Här finns två stilrena badrum till ert förfogande med samma materialval i båda. Helkaklat blankt kakel i förband mot det genomgående kalkstengolv.

Badrummen har följande inredning: Vattenburen golvvärme, vägghängd toalett, handfat från Ifö och takdusch från Mora. All inredning från 2005.

Tvättstugan har rostfri ho, tvättmaskin (Bosch 2017) och torktumlare (Cylinda 2022). Hyllsystem från Elfa.

Övre plan:

På övre plan möts vi av ett vilsamt rum med fönster ut mot framsidan. Rummet fyller både funktionen som sovrum samt arbetsrum. På golvet ligger sisalmatta över betonggolvet mot vitmålade väggar med hydraulitfärg på gipsputs.



















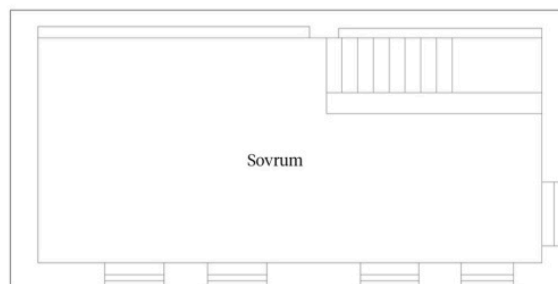
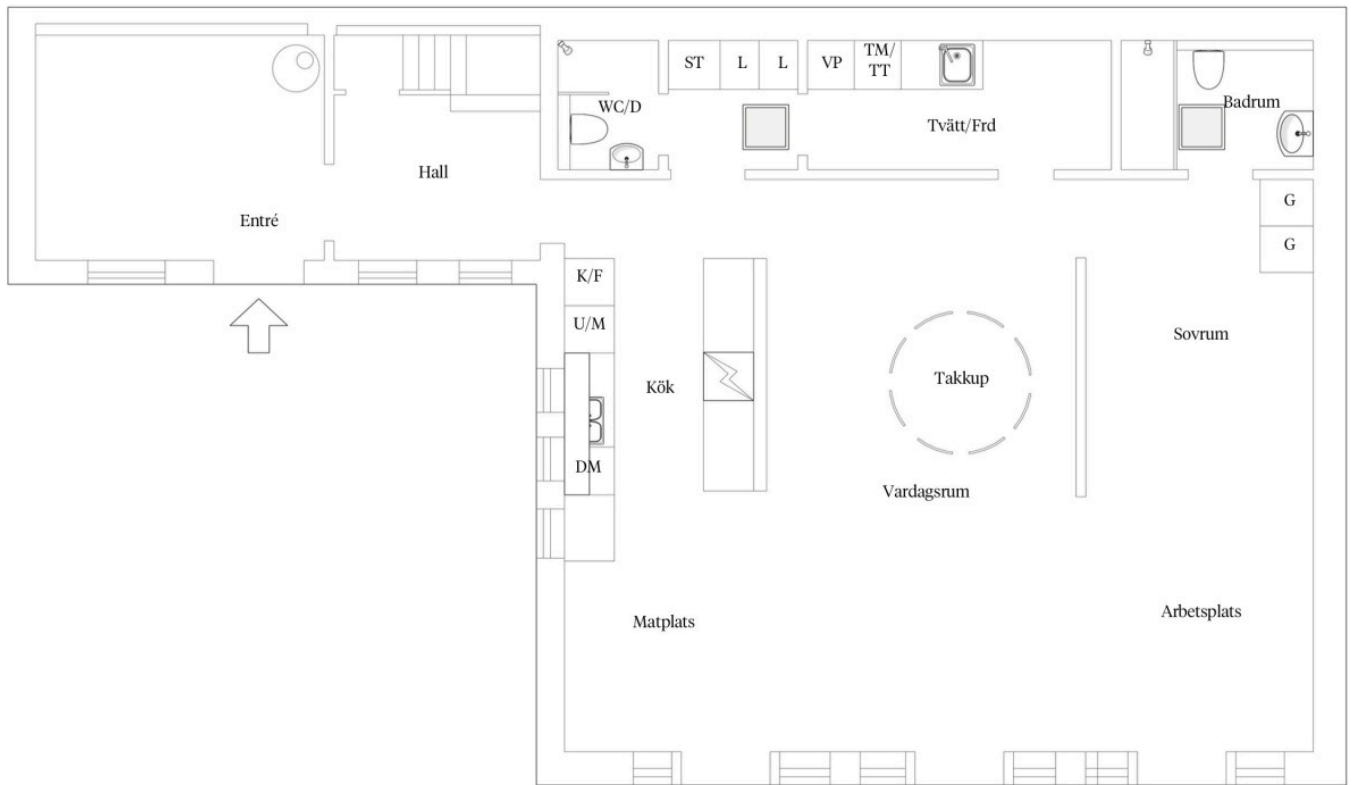












BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

# Fakta om bostaden

Kävlingevägen 34C, Lund  
Utgångspris: 8 495 000 kr

## FASTIGHETSBETECKNING

Svolder 36  
Belägen i Skåne Lund kommun.

## ADRESS

Kävlingevägen 34C, 22239 Lund

## ANTAL RUM

varav 3 sovrum.

## BOAREA

Boarea: 130 kvm.

Areauppgifter enligt  
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

## TOMT

283 kvm.

## ÖVRIG TOMT

Lättskött trädgård med bl.a. boxbom, syren, rönnbärsträd, vintergröna, allium och en schersmin.

## EKONOMI

Taxeringsvärde 6 645 000 kr  
(fastställt avseende år 2021) varav  
byggnadsvärde 2 970 000 kr

Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd  
Värdeår: 2005  
Fastighetsskatt/avgift 9 525 kr

## ENERGIDEKLARATION

Energiklass: G  
Energiprestanda: 254 kWh/kvm och år.

## DRIFTKOSTNAD

Driftskostnaden är ca. 41 859 kr/år och  
fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 28 000 kr  
Försäkring: 6 000 kr  
Vatten/avlopp: 6 516 kr  
Renhållning: 1 343 kr

Kommentar: I uppvärmningskostnaden  
ingår elförbrukningen. Kostnad för  
renhållning är baserad på tömning av  
två-fackskärl varannan vecka.

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

## PANTBREV

På fastigheten Svolder 36 finns 2  
pantbrev om sammanlagt 2 000 000 kr.

## UTEPLATS/BALKONG

Stenlagd uteplats i söderläge samt  
åttakantigt glashus.

## BYGGNAD

Byggår: 2005

## BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark  
Stomme: Mursten av tegelblock  
Bjälklag: Trä  
Fasad: Putsad fasad  
Takbeklädnad: Papp  
Utv. plåtarbeten: Målad plåt  
Fönster: 2-glas dubbelkopplade  
Ventilation: Mekanisk

## UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem:  
Frånluftsvärmepump Nibe

## VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

## TV OCH INTERNET

Tv-antenn

## BILPLATS

Carport om 17 kvm.



#### **RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR**

Rättigheter-förmån: Förmån:

Officialservitut Vändplats, 1281K-20387.3

Planbestämmelse: Detaljplan (1998-11-19)

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning: Lund Svolder

GA:2

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Dödsboet efter Ann Sigröd Erlandsdotter

Lundqvist

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.

## **KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT.**

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårt illgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.



**SEB**

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

#### **ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.**

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskilningen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsplikt samt säljarens upplysningsskyldighet på [bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt](http://bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt).

#### **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**

Viser 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 Lexly.

**BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER.** Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

**LAGFART OCH PANTBREVS KOSTNADER.** Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskilningen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

**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**  
Anticimex: Ersättning 550 kr  
Enspecta: Ersättning 500-650 kr
- **ENERGIDEKLARATION**  
Eminenta: Ersättning 175 kr  
Enspecta: Ersättning 250 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 Tilläggprodukt: 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)