

# Välplanerad tvåa med renoverat kök

BJURFORS

Perfekt läge nära centrala Ystad och grönområden. Optimal planlösning och härligt ljusinsläpp. Nyrenoverat kök.

TRAKTÖRSGATAN 2

BELLEVUE

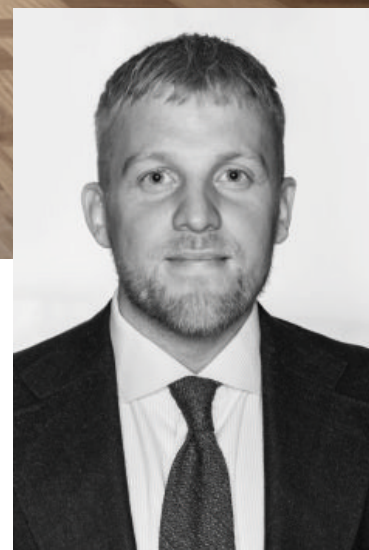
---

# VÄLKOMMEN

Varmt välkommen till denna fantastiska 2:a om 35kvm högst upp i huset!

Läget på Traktörsgatan 2 är verkligen perfekt. Med närhet till både grönområden och stadens puls får du det bästa av två världar. Promenera genom närliggande parker, njut av lokala caféer och restauranger, och ta del av allt som detta fantastiska område har att erbjuda.





UTGÅNGSPRIS: **845.000 kr**

AVGIFT: **2.219 kr \***

ANTAL RUM: **2 rum och kök**

BOAREA: **35 kvm**

HISS: **Nej**

VÅNINGSPLAN: **4 av 4**

\* Värme, VA, TV och sophämtning ingår i månadsavgiften.

**EINAR GRANBERG**  
FASTIGHETSMÄKLARE / PARTNER  
0701-641 900  
[einar.granberg@bjurfors.se](mailto:einar.granberg@bjurfors.se)

# På ett lugnt och centralt läge i Ystad

Perfekt läge nära centrala Ystad och grönområden. Optimal planlösning och härligt ljusinsläpp. Nyrenoverat kök. God förening.

---

---

Här bor du bekvämt med en genomtänkt planlösning, härligt ljusinsläpp i varje rum, ett nyrenoverat kök med goda förvaringsmöjligheter och goda arbetsytor för god matlagning, modernt och fint badrum som är stambytt och utrustat med tvättmaskin, kommod och dusch. Vardagsrummet är öppet och luftigt med en välkomnande atmosfär och plats för större möblering. Sovrummet har ett naturligt ljusinsläpp med plats till dubbelsäng och annan möblering om så önskas.









Badrummet är  
*stambytt* och utrustat  
med tvättmaskin

## TRAKTÖRSGATAN 2

# Bostadsfakta

UTGÅNGSPRIS: 845.000 kr FÖRENING: HSB BRF HELAN OMRÅDE:

- Perfekt läge nära centrala Ystad och grönområden.
- Optimal planlösning och härligt ljusinsläpp.
- Nyrenoverat kök.
- God förening.

**BOSTADSRÄTT, LGH NR 50 YSTAD**  
**KOMMUN.** Skattesats 31.54.

**VÅNING**  
4 av 4.

**STORLEK**  
2 rum och kök  
Objekttyp: Bostadsrättslägenhet

**BOAREA**  
35 kvm. föreningsinformation.  
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 2.219 kr/mån.  
Värme, VA, TV och sophämtning ingår i månadsavgiften.  
Andel i föreningen: 1,2715%. Bostadsrätten är pantsatt.

**DRIFTSKOSTNAD**  
Driftkostnaden utöver månadsavgift 406 kr/mån och fördelas enligt följande:  
försäkring 104 kr, hushållsström 302 kr.

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



\*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](http://www.boverket.se/energideklaration)



<p>avtal.</p> <p><b>BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING</b> Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning har inte varit möjlig att räkna fram, eftersom relevant andelstal inte gått att få fram från föreningen eller förvaltaren.</p> <p><b>ENERGIDEKLARATION</b> Energiklass: E*</p> <p><b>BYGGNAD</b> Byggår: 1956. Byggnadstyp: Flerfamiljshus</p> <p><b>UPPVÄRMNING</b> Fjärrvärme</p> <p><b>ÖVRIGT</b> Renoveringar: totalrenoverat köket Hiss: Nej Våning: 4 av 4 Balkong: nej</p> <p><b>HSB BRF HELAN</b> Organisationstyp: Bostadsrättsförening Antal lägenheter: 50 Äkta bostadsrättsförening: Ja Äger föreningen marken: Ja Föreningen tillåter delat ägande: Ja Föreningen tillåter juridisk person som köpare: Ej angiven</p>		<p>Överlåtelseavgift: 1.313 kr Överlåtelseavgift betalas av: säljare Pantsättningsavgift: 525 kr</p> <p><b>FÖRENINGENS EKONOMI</b> Föreningen planerar inga avgiftshöjningar under 2023. Kontrollerat med styrelsen 2023-06-22</p> <p><b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN</b> På fastigheten Helan nr 14 finns 3 bostadshus på adresserna Traktörsgatan 2, Stenstyrkaregatan 6 och Käringgatan 7. Husen stod klara 1956. Totalt finns det 50 st lägenheter i föreningen om 2 rok. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av HSB.</p> <p>För att bli medlem i föreningen måste man först bli medlem i HSB. Detta blir man genom att betala en andelsavgift och en medlemsavgift via länken <a href="https://blimedlem.hsb.se">https://blimedlem.hsb.se</a>.</p> <p><b>RENOVERINGAR</b> Gjorda renoveringar: Stammar för tappvatten byttes ut under 2002. 2012 utfördes målning av takkupor, översyn av tak och byte av ventilationshuvar. 2 undercentraler är utbytta. En stödmur har rivits och en ny har monterats. Fönsterbyten samt målning av fönsterbleck och garagedörrar. 2013 installerades två</p>
--	--	---



nya tvättmaskiner i tvättstugan, målningsarbete i källaren samt iordningställande av föreningslokal på Käringgatan. Föreningen genomförde en OVK besiktning av lägenheterna i början av samma år.

2014 anlades uteplats och källaren på Stenstrykaregatan har målats om.

2020 blev stambytet klart och i samband med bytet totalrenoverades alla badrum. Under året har man även relinat ventilationssystemet samt bytt fläktar på Stenstrykaregatan.

2021 har man avslutat arbetet med bytet av fjärrvärmecentral inklusive styr- och reglersystem. Man installerade även fastighetsboxar.

2022 installerades säkerhetsdörrar till lägenheterna, utemiljön fräschades upp och det byttes fönsterbalkar på norra gaveln på Stenstrykaregatan. Inom några år planeras tak- och fönsterbyte.

#### **PARKERING**

Föreningen har både parkeringsplatser och garage för medlemmarna på fastigheten. Dessa kostar mellan 200-350 kr/månaden. Separata kösystem tillämpas.

#### **TV OCH INTERNET**

Basutbud via Tele2, Basutbud ingår i månadsavgiften.  
Via tele2

#### **TV OCH INTERNET**

Basutbud via Tele2, Basutbud ingår i månadsavgiften.  
Via tele2

#### **FÖRSÄKRINGAR**

Länsförsäkringar Skåne fullvärde fastighetsförsäkring.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Tvättstuga och torkrum finns i alla hus.

#### **ÖVRIGA UTRYMMEN**

Förråd finns som tillhör bostadsrätten.

#### **ÖVRIGT**

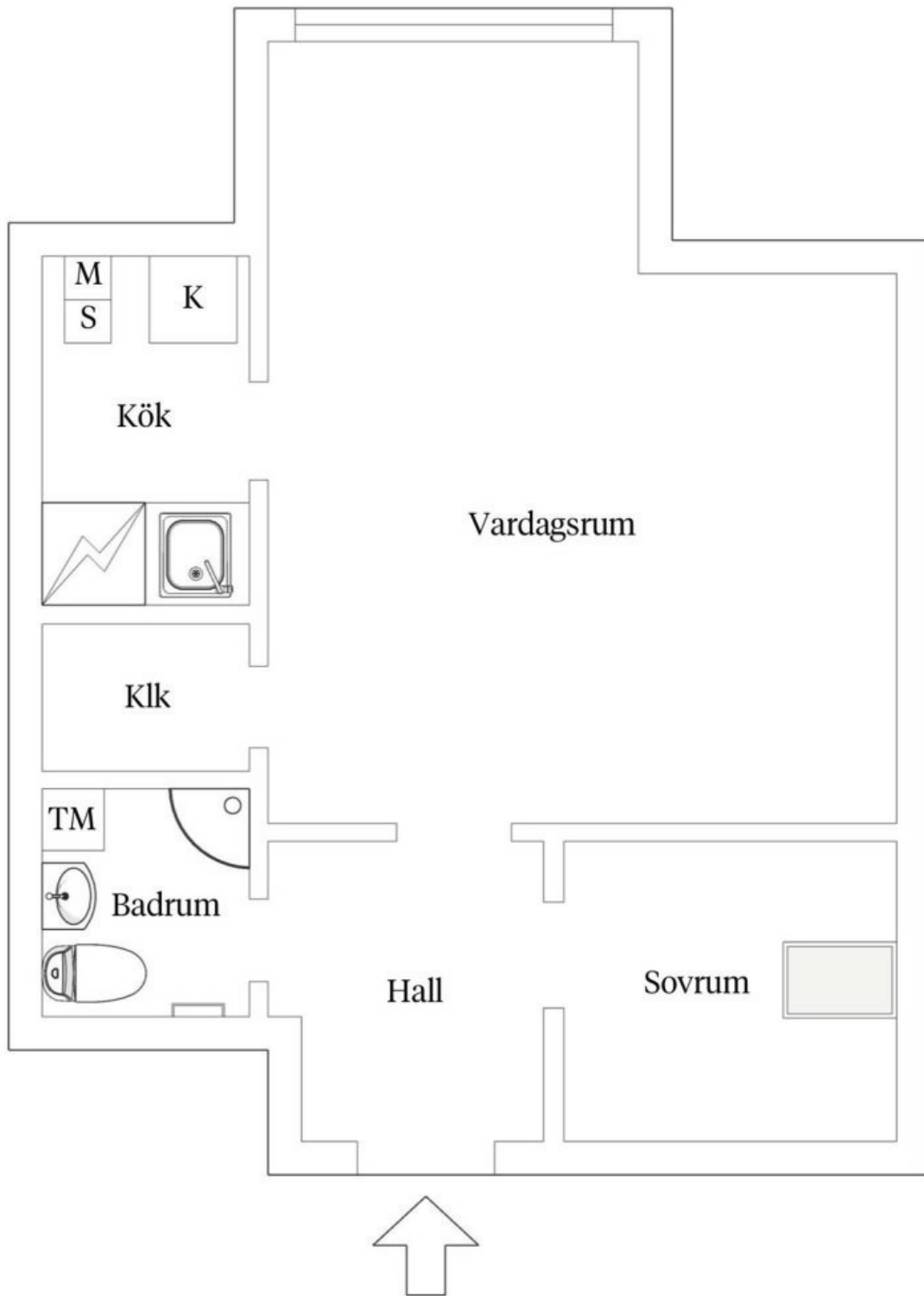
Observera att man inte godkänner köpare som inte ska bo permanent i bostaden.

Information som berör föreningen är inhämtad via årsredovisning, stadgar och kontakt med föreningen. Avvikelse kan förekomma och som köpare uppmanas du att själv kontrollera samtliga uppgifter, framförallt om något är av extra stor betydelse för dig som köpare.

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Tim Helgeson

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



## PLANRITNING Traktörsgatan 2

# MÄKLAREN OM YSTAD CENTRALT

TEXT: AMELIE KILDE FOTO: SE360

Det finns få städer med en så genuin och välbevarad stadskärna som Ystad. Bland de kullerstenbelagda gatorna inne i centrum syns både charmiga korsvirkeshus från medeltiden och pastellfärgade gathus från förra sekelskiftet. Det vimlar av caféer, restauranger och butiker av olika slag. Nere i den mysiga småbåtshamnen finns fiskrökeri och restaurang med uteservering. Den idylliska atmosfären, goda pendlingsmöjligheter, närheten till havet och det stora utbudet bidrar till att många väljer att flytta till Ystad.

## Områdets tre bästa

YSTAD SALTSJÖBAD  
– ANRIKT BADHOTELL FRÅN 1897.

YSTAD STUDIOS VISITOR CENTER  
– TA DEL AV OLIKA MILJÖER FRÅN  
FILMPRODUKTIONER.

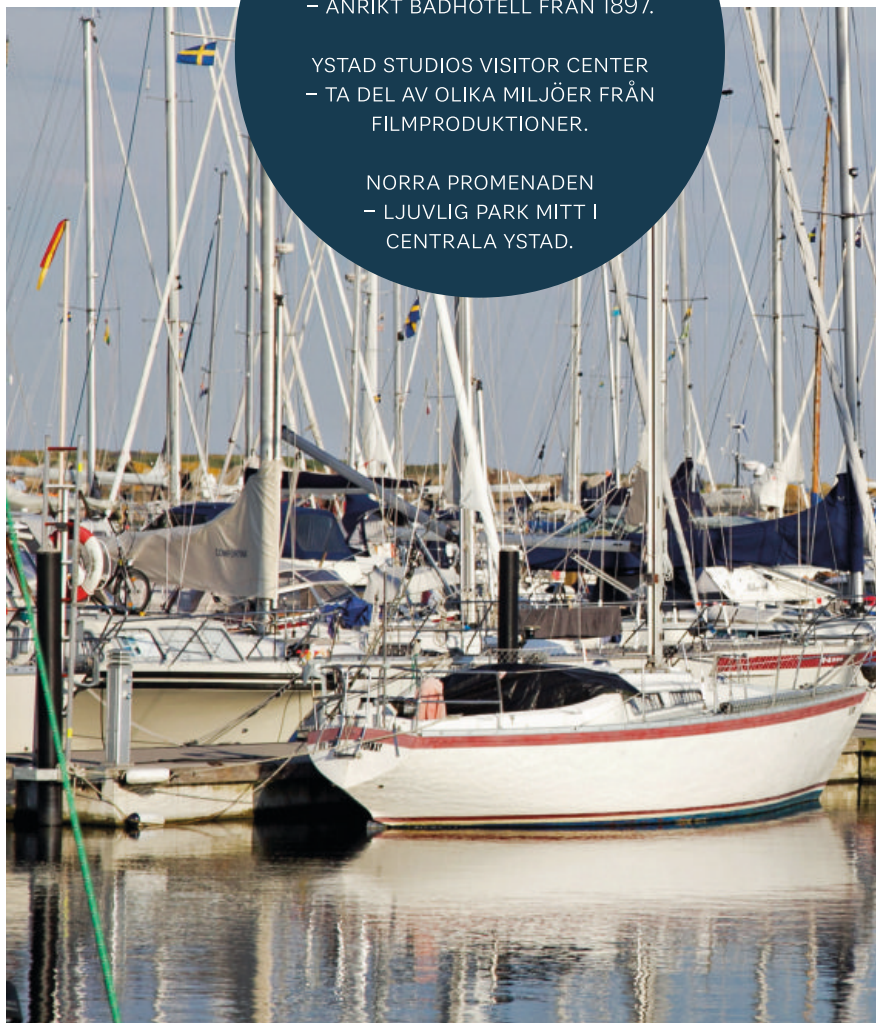
NORRA PROMENADEN  
– LJUVLIG PARK MITT I  
CENTRALA YSTAD.

**YSTADS PITTORESKA** stadskärna har blivit lite av en kult inom svensk film tack vare Wallanderfilmerna som baseras på Henning Mankells böcker. Även utanför Sveriges gränser har läsare och åskådare följt Kurt Wallander lösa brott genom Ystads gränder. För den filmintresserade finns en speciell rutt med karta över olika inspelningsplatser runt i staden som man kan följa.

**YSTADS BEBYGGELSE** från sen medeltid till 1700-tal är rankat som en av Skånes bäst bevarade. Gatornas uppbyggnad inne i den gamla staden är nästan oförändrade sedan medeltiden. Ett av de äldsta bebodda husen i Sverige är Apotekarhuset som härstammar från 1400-talet. Inte helt oväntat är de pittoreska gathusen hett eftertraktade på bostadsmarknaden.

Stora Östergatan är stadskärnans shoppingstråk, där både stora butikskedjor och små lokala verksamheter huserar.

**I GRÄNDERNA SOM** sticker ut från butiksgatan ligger ett flertal matställen utspridda. På Besökargränd hittar man Per Helsas gård som är en kringbyggd gård med anor från 1700-talet. I dag är detta ett kreativt centrum för olika designers, hantverkare





**OVAN.** VACKRA GRÄNDER FINNS DET GOTT OM.  
**NEDAN.** UNDER SOMMARHALVÅRET ÄR DEN MYSIGA SMÅBÅTSHAMNEN ETT POPULÄRT TILLHÅLL.



---

och konstnärer. På andra sidan gården ligger det populära matstället Grändens Mat som serverar vällagad mat till både lunch och middag. På sommaren är det fullsatt på den mysiga kullerstenbelagda innergården.

**EN VIKTIG OCH VACKER** mötesplats är Ystad Teater. Efter att den dåvarande teatern brann ner 1891 tog denna form med hjälp av stadsarkitekten Peter Boisen tre år senare. I dag är det en självklar scen för stora musiknamn och föreställningar. Smidig pendling och bra skolor är ett av många goda skäl att flytta till Ystad.

**PÅGATÅGEN GÅR** både till Malmö och Simrishamn och regionbussar når orter som Sjöbo, Trelleborg och Skurup. I Ystad finns förskolor, skolor från åk F-9 samt fyra gymnasieskolor vilket gör det attraktivt för barnfamiljerna. Inne i Ystad finns flera idrottshallar och ett fint badhus med massor av aktiviteter.

# 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](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 samt Bjurfors Skåne, och inte till den enskilde fastighetsmäklaren. Ersättningarna är inkl. moms.

#### **BESIKTNING**

Eminenta: 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](http://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

[ystad@bjurfors.se](mailto:ystad@bjurfors.se) | [bjurfors.se](http://bjurfors.se)



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



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



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