

# Ett arkitektoniskt boende med lyxattribut

  
BJURFORS

TRÄDGÅRDSSTADEN

DAMMHEJDEGATAN 39

TRÄDGÅRDSSTADEN

YSTAD

## Dammhejdegatan 39

En fantastisk bostadsrätt med exceptionell arkitektur och lösningar för finsmakaren. Boende i två plan - entréer på båda, balkong i tre väderstreck.

UTGÅNGSPRIS	3 295 000 kr
AVGIFT	6 012 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	87 kvm
BYGGÅR	2021
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*Inklusive VA och sophämtning. Ett obligatoriskt värmetillegg á 435 kr/månad.



### ANSVARIG MÄKLARE

Magnus har varit verksam som fastighetsmäklare i Ystad sedan 2002. Hans intresse för bostäder och passionen för Ystad med omnejd ger säljare och köpare den bästa servicen. Med sin lokalkännedom, långa erfarenhet och viljan att prestera, skapar han de bästa förutsättningarna för kunder att lyckas i sin bostadsaffär.

### MAGNUS HÅKANSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 19 04

[magnus.hakansson@bjurfors.se](mailto:magnus.hakansson@bjurfors.se)



# Välkommen

På fantastisk läge på det gamla plantskoleområdet växer nu en helt ny stadsdel fram. En blandad bebyggelse i det nya området attraherar alla, unga som gamla. Den trevliga sammansättningen gör att detta område kommer bli väldigt trivsamt. På gångavstånd når du det mesta i Ystad, mataffär, idrott, natur, gång- och cykelvägar med mera. Ystads stadskärna och havet har du på några minuters avstånd.

Välkommen till Dammhejdegatan 39 i Ystad. En nyproduktion som stod klar under 2021.

I bostadsrätten står arkitekturen i fokus. Arkitekten och designern Jonas Lindvall har ritat husen och valet av material skänker värme och textur i boendemiljön. Grönskan runtomkring adderar extra attraktivitet till området.

På andra våningen i trapphuset finns lägenhetsdörren till denna spännande bostad. Innanför ytterdörren väntar ett vackert parkettgolv av vitoljad ek från Rappgo, som sömlöst fortsätter vidare från hallen in i sovrummen. På detta våningsplan finns ett större sovrum med garderob och ljusinsläpp från öster och söder. I det exklusiva och påkostade badrummet finns marmorgolv, CC Höganäs kakel på väggarna, vask från Duravit, integrerad toalett signerad Philippe Starck, blandare från Vola designad av Arne Jacobson, dusch samt tvättmaskin och torktumlare från Smeg. På nedre plan finns även ett mindre sovrum/kontor. Båda sovrummen har dörr ut till balkong i söder.

En trappa upp väntar en genomgående och öppen planlösning med parkettgolv, minimalistiskt vita väggar och generöst ljusinsläpp från de stora fönsterpartierna från Panoramah. På detta plan finns ytterligare en ytterdörr och goda förvaringsmöjligheter i hallen.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





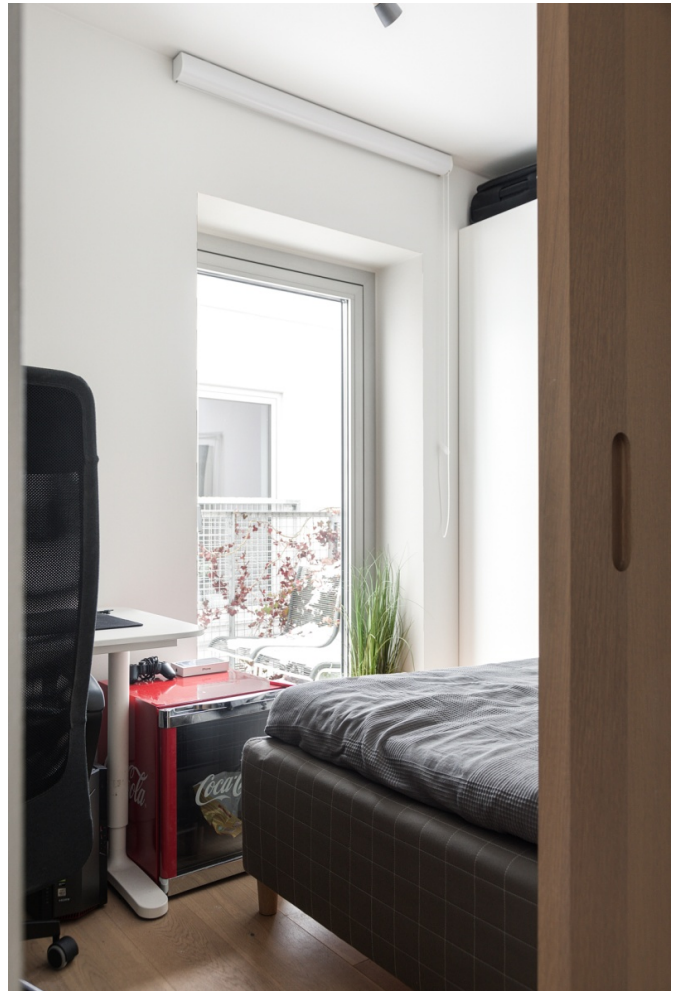


Allrummet/sovrummet har fönster och balkong i söderläge. På balkong ligger trädgårdsplattor som ger en känsla mer av en innergård än en balkong. Blomlådan ger alla möjligheter för de gröna fingrarna. Sovrummet på detta plan kan även ses som en del av våningens allrum. På övre plan finns rymlig toalett med dusch.

I den andra delen av ovanvåningen finns ett ljust och härligt allrum, integrerat med arkitektritade och härliga Ballingslövsköket med vitvaror från Smeg. Bänkskivan av carraramarmor vittnar om lyx. Från allrummet finns också utgången till balkongen i väster som även denna har marksten. Här lockar verkligen kvällskoppen kaffe till doften av kaprifol från blomlådan.









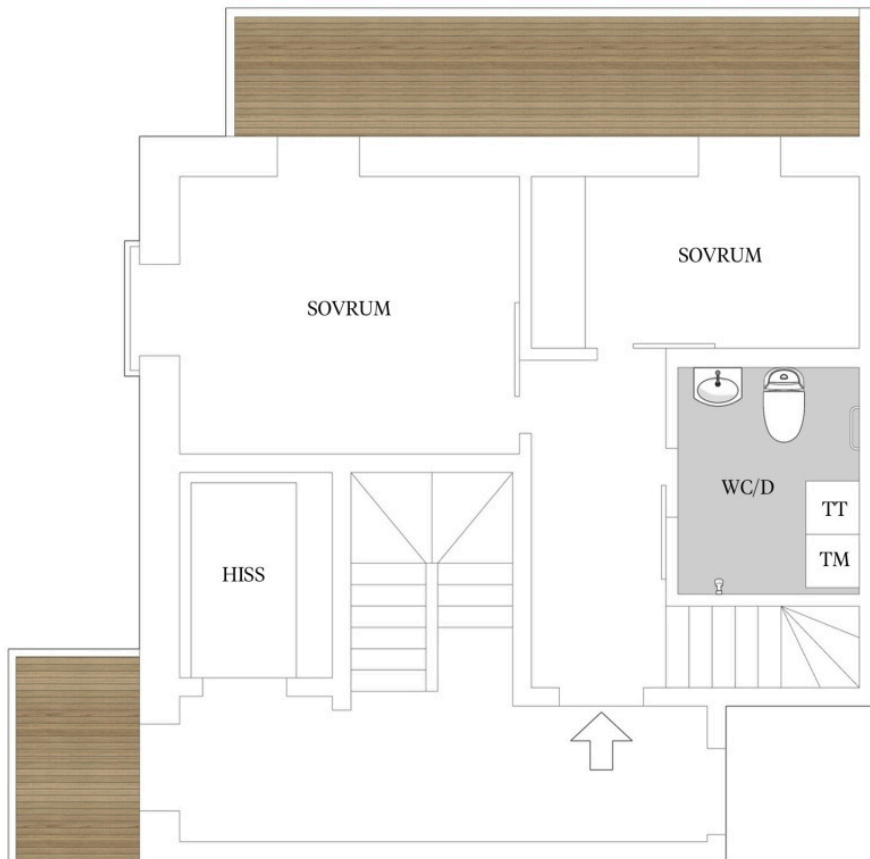
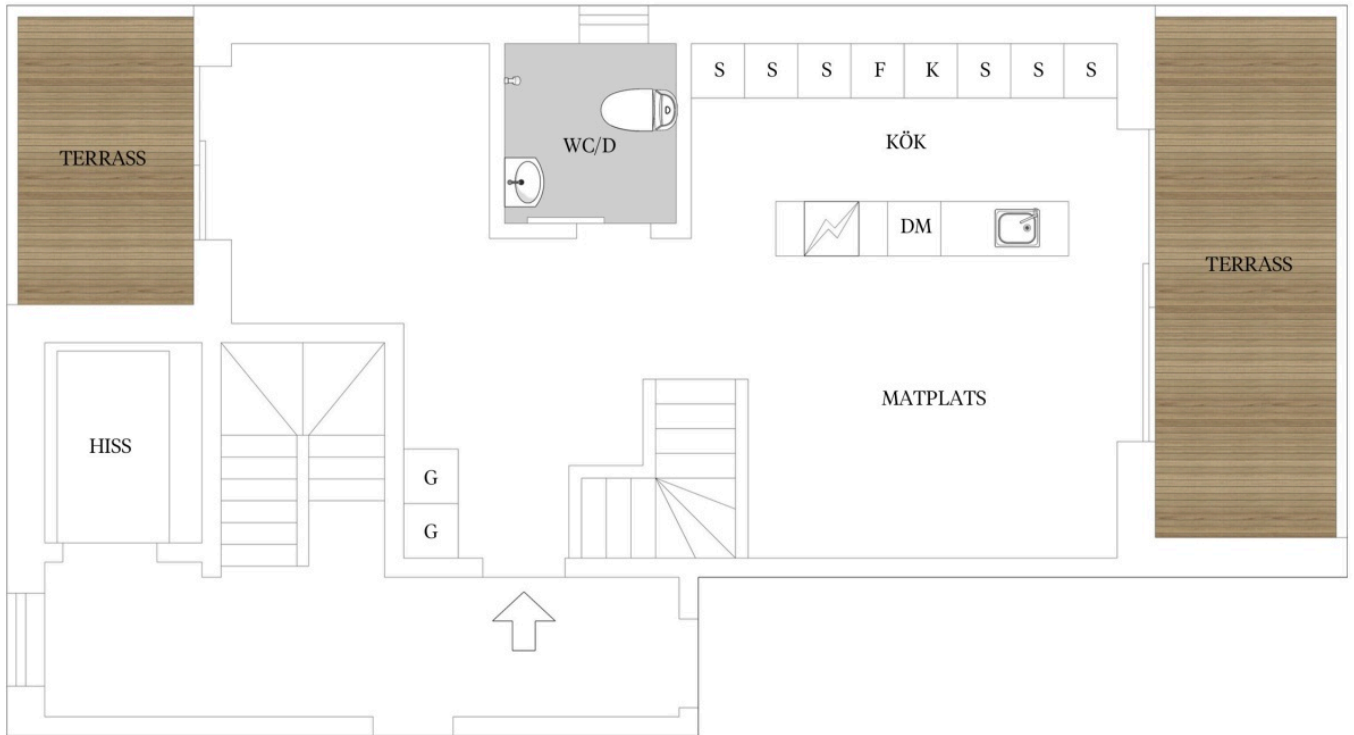




“

I det exklusiva och påkostade badrummet  
finns marmorgolv, CC Höganäs kakel på  
väggarna





# Fakta om bostaden

Dammhejdegatan 39, Ystad  
Utgångspris: 3 295 000 kr

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

Skattesats 31.54%

## **ADRESS**

Dammhejdegatan 39, 271 56 Ystad

## **VÅNING**

2+3  
Hiss finns.

## **ANTAL RUM**

4 rum och kök varav 2 sovrum.

## **BOAREA**

87 kvm.

Arealkälla: Föreningens information

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 6 012 kr/månad.  
Inklusive VA och sophämtning. Ett obligatoriskt värmetillägg å 435 kr/månad.  
Andel av årsavgift: 4.81038%

Andel i föreningen: 4.69031%  
Överlåtelseavgift: 1 433 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: betalas av köparen  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 46 kWh/kvm och år.  
Energiklass: B

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

kr.

Kommer senare

## **BALKONG**

Balkong finns.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Leanderklockan 1, org.nr. 769636-2172

Brf Leanderklockan 1 är en alldeles nybildad bostadsrättsförening som äger fastigheten Ystad Leanderklockan 1. På fastigheten finns tre moderna huskroppar med 18 bostadsrätter. Alla tre husen har hiss.  
Fastighets- och trädgårdsskötsel sköts av

NO - fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen köps in av SBC.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 18

## **FÖRSÄKRINGAR**

I föreningens fastighetsförsäkring hos LF ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna. De boende behöver endast teckna hemförsäkring.

## **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har 3 lån med totalt 21 milj.  
Rörlig ränta Stibor 3M + 1%  
Styrelsen har beslutat om ny upphandling under året i syfte att minska ränteutgifterna.

Avgifterna höjs med 25% från 1/2 2024.  
Kontrollerat 240129

## **PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR**

Tvåårsbesiktningen gjordes 27-28 september 2023. De flesta besiktningpunkterna har åtgärdats.  
Problem med fukt i en del lägenheter



kommer att åtgärdas under 2024.

#### **BYGGNAD**

Byggnadstyp: 2 plan  
Byggår: 2021

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

#### **BILPLATS**

Det finns en parkeringsplats till varje bostadsrätt som hyrs ut till de boende för 400kr/månad. Laddstolpar för laddning av elcyklar kommer att sättas upp. Det är även förberett för laddstolpar till bilar. Huruvida det kommer att sättas upp sådana är upp till föreningen att besluta framöver.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Källarförråd under det mittersta huset, hus B.

#### **TV OCH INTERNET**

Fiberkabel via Öppet stadsnät, fiberkabel via Öppet stadsnät, fiberkabel är indraget och varje lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang utifrån sina önskemål för TV och bredband.

#### **ÖVRIGT**

Varje lägenhet har en egen el-mätare. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.





# 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
  - 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

#### 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.**

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



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



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



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