

# Familjevänligt radhus med dubbla uteplatser



BJURFORS

SÖDRA SANDBY

ISBJÖRKGATAN 32

SÖDRA SANDBY

SÖDRA SANDBY

## Isbjörksgatan 32

Påkostat radhus med trädgård i populära och barnvänliga Norreholms trädgårdsstad. Dubbla badrum, egen tvättstuga och två bilplatser på uppfarten.

UTGÅNGSPRIS	3 295 000 kr
AVGIFT	5 680 kr/mån*
ANTAL RUM	5
BOAREA	118 kvm
BYGGÅR	2021
VÅNINGSPLAN	1.2

\*I avgiften ingår kallvatten, bostadsrättstillägg, sophämtning och parkering på egen uppfart. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 850 kr/månad avseende solcellstillägg. Avgift för värme (el + varmvatten) tillkommer efter egen förbrukning. Eget elabonnemang.



### ANSVARIG MÄKLARE

Oskar kommer från västkustens pärla Halmstad men bor idag i Lund. Hans karriär inom Bjurfors började 2009, och numera jobbar han framförallt i Lund och Staffanstorps. Oskars arbete bygger på engagemang, lyhördhet och kontaktskapande, allt för att hitta de bästa förutsättningarna för både köpare och säljare.

### OSKAR CRONQVIST FD LEGHAMMAR

Fastighetsmäklare / Partner

0739-20 66 58

[oskar.cronqvist@bjurfors.se](mailto:oskar.cronqvist@bjurfors.se)



# Välkommen

Välkommen till detta underbara radhus med många fördelar som är perfekt för familjen! Med en privat uppfart med två parkeringsplatser och dubbla uteplatser erbjuder denna bostad allt du behöver i ett populärt och barnvänligt område.

Södra Sandby har ett centrum som erbjuder det mesta, ett rikligt utbud av diverse butiker, allt från mataffär till pizzeria, frisör, apotek. Även vårdcentral och tandläkare finns på orten. Det finns flera skolor i Södra Sandby, Österskolan F-3, Byskolan F-6, Uggleskolan F-6 och Killebäckskolan 4-9. Killebäckskolan som ligger i nära anslutning till huset är den enda högstadieskolan i Södra Sandby. Förskolor finns det ett flertal av så barnfamiljen bör inte ha problem med barnomsorg.

Södra Sandby är den näst största tätorten i Lunds kommun och har strax över 6000 invånare. Bebyggelsen på orten utgörs i huvudsak av villaområden och är en attraktiv ort med god service och kommunikationer. Linnebjerg är ett naturreservat strax utanför Södra Sandby som till största delen består av skog men utanför skogen öppnar hästbetesmarker upp sig och ger en fantastisk utsikt över fälten mot Flyinge samt sluttningarna mot Kävlingsån. Söder om orten finner du Rögledammar där man kan fiska från fem olika dammar. Skrylle är vida känt och är ett härligt motions- och rekreationsområde. Här finns bastu och omklädningsrum, elljusspår och motions slingor från 800 m upp till 10 km.

Många av ortens invånare pendlar med bil till Malmö och Lund men många väljer även att utnyttja länstrafikbussarna som går med täta avgångar. Utbudet av kollektivtrafiken är riktigt bra. En resa till Lunds centrum tar ca 25 minuter..

Välkommen på visning av ett praktisk familjeboende!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





På bottenvåningen möts ni av ett fint kök från Vedum som samspelar med det rymliga vardagsrummet. Härifrån kan ni enkelt förlänga era sociala stunder ut i den mysiga trädgården med sin grönskande utsikt. Trädäcket, förrådet och den välskötta stora gräsmattan gör detta till en perfekt plats att koppla av på. Tack vare att bostaden är genomgående får du njuta av ljusinsläpp från båda håll. Dessutom en större trädgård än de flesta andra i området då denna ligger på en hörna.

På entréplan hittar du även en praktisk tvättstuga med separat tvättmaskin och torktumlare, arbetsbänk och gott om förvaringsmöjligheter. Här finns även en energieffektiv frånluftsvärmepump installerad för att göra din vardag ännu mer bekväm. Dessutom en stor klädkammare, skjuddörrsgarderob samt ena badrummet. På övervåningen finns tre härliga sovrum. Ett av rummen är större än de andra men samtliga rum upplevs som rymliga. Förvaringsmöjligheter finns i både klädkammare och garderob.



På övervåningen finns även ett mysigt allrum med en vacker utsikt över trädgården och ett badrum med badkar.

















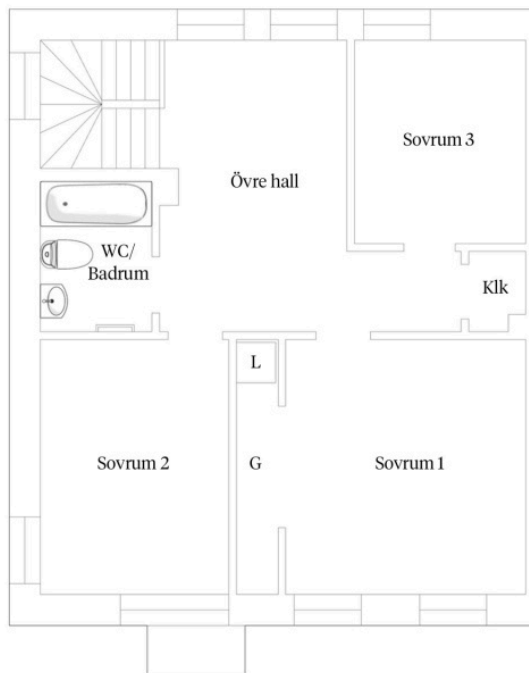
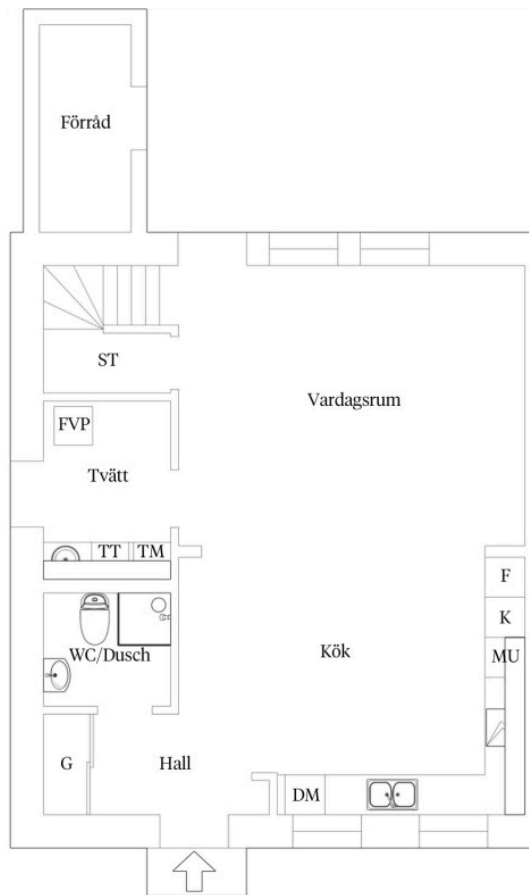












# Fakta om bostaden

Isbjörksgatan 32, SÖDRA SANDBY  
Utgångspris: 3 295 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 06-06 LUND KOMMUN.

Skattesats 32.69%

## ADRESS

Isbjörksgatan 32, 247 33 SÖDRA SANDBY

## VÅNING

1-2 av 2.

## ANTAL RUM

5 rum och kök varav 3 sovrum.

## BOAREA

118 kvm.

Arealkälla: Areauppgifter 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 5 680 kr/månad.  
I avgiften ingår kallvatten, bostadsrättstillägg, sophämtning och parkering på egen uppfart. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg om

850 kr/månad avseende solcellstillägg. Avgift för värme (el inkl. varmvatten) tillkommer efter egen förbrukning. Medlemmen tecknar själv el-abonnemang.

Andel av årsavgift: 2.52568%

Andel i föreningen: 2.52568%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

## ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: 48 kWh/kvm och år.

Energiklass: B

## BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

kr.

Relevant andelstal gällande andel av årsavgift har ej gått att få fram från föreningen eller förvaltaren ännu.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Norreholmshusen, org.nr. 769637-4060

Brf Norreholmshusen med adresser Isbjörksgatan och Oxelvägen, består av

40 st tvåplans-radhus i tre längor, byggda i två etapper. Sista husen hade inflyttning hösten 2021. Husen finns i två olika typer, "kvadraten" på 118 kvm och "vinkeln" på 110 kvm. I mysigt och naturskönt område på populära Norreholm. Radhusen är "Svanenmärkta" vilket innebär att man kan ansöka om "grönt bolån" med förmånliga räntor. Husen är byggda av Midroc via Lyckos.

Föreningsform: Bostadsrättsförening  
Äkta/oäkta förening: Äkta förening  
Antal lägenheter: 40  
Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen accepterar inte delat ägande, ex. förälder/barn, 90/10

## FÖRSÄKRINGAR

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår i avgiften.

## FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av SBC. BRF Norreholmshusen har en tecknad räntegaranti med Lyckos fram till och



med december 2024.

Avgifterna beräknas att höjas nästa gång i Januari 2025. (Kontrollerat 2024-02-02).

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Föreningen har installerat solceller på alla tak i april 2023. Installationen av solpaneler är klar.

Preliminär beräknad besparing är 6.800 kW/h år och hushåll. Varje hushåll kommer att få egen mätare och egen elförbrukning hos valfri elleverantör.

Föreningen har inga planerade renoveringar i dagsläget. (Kontrollerat 2024-02-02).

##### **BYGGNAD**

Byggår: 2021

##### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Förråd i anslutning till trädgården. I förrådet finns eluttag.

##### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

##### **UPPVÄRMNING OCH EL**

Uppvärmningssystem:  
Frånluftsvärmepump

##### **BILPLATS**

Parkering på respektive radhustomt. Gästparkeringar finns ej. (Kontrollerat 2024-02-02).

Parkering på respektive radhustomt. Gästparkeringar finns ej.

##### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Miljöhus finns på kvartersmark.

##### **TV OCH INTERNET**

Fiber är framdraget. Separat fiber-abonnemang för respektive bostad. Varje medlem tecknar eget abonnemang.

##### **ÖVRIGT**

Cykelparkering vid respektive radhus. Förråd finns på varje tomt.

Enligt preliminär uträkning kommer solcellerna generera ca 6 800 kWh per hushåll och år vilket kommer resultera i lägre elkostnader.

Det finns ingen energideklaration utförd ännu.

Föreningen planerar att genomföra en gemensam föreningsdag för de boende i föreningen varje sommar innehållandes bl.a. aktiviteter för barnen. Första föreningsdagen ägde rum i augusti 2022 och var mycket uppskattad av både vuxna och barn.

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**

Axel Berendt, Lina Berndtros

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](http://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.**

[lund@bjurfors.se](mailto:lund@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)