

Unikt och gediget hus med generös trädgård



BJURFORS

DALBY

HÄLLESTADSVÄGEN 39

DALBY

DALBY

Hällestadsvägen 39

Unikt hus som totalrenoverats med kvalitet i varje detalj. Idyllisk tomt med växthus och extra byggnad för tex. kontor. 3-4 bilplatser.

UTGÅNGSPRIS	7 750 000 kr
ANTAL RUM	8
BOAREA	236 kvm
TOMTAREA	802 kvm
PLAN	1 ½ plan
BYGGÅR	1790-tal, 1907,
FAST.BETECKNING	Smedbacken 24



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



Välkommen

I populära Dalby har vi nu nöjet att presentera detta hus som verkligen är något utöver det vanliga. Kombinationen av tidsenlig charm och välgjorda renoveringar där kvalitet genomsyrat varje beslut skapar ett hus som är ensamt i sitt slag. Det arkitektritade danska köket och vardagsrum är husets hjärta, denna delutstrålar trivsamt charm med synliga takbjälkar och öppen spis. Här finns gott om sociala ytor där det är lätt att trivas. 1990 och 1999 uppfördes arkitektritade tillbyggnader som skapat två sovrumssavdelningar på vardera sidan av huset. Planlösningen utmärks av en hög grad funktionalitet och flexibilitet.

Huset ligger optimalt placerat på tomten vilket skapar två parkeringsplatser på framsidan och en tilltalande entré. Trädgården på baksidan är insynsskyddad med lugn atmosfär. Här finns även det vackra växthuset från Classicum. Denna väl gömda idyll har fått minst lika mycket omtanke som huset. Prunkande rabatter, fruktträd och dekorativa planteringar omger den stenlagda uteplatsen. En annan styrka är det separata huset som erbjuder en uppsjö av möjligheter för den som är intresserad av att ha kontor eller bedriva annan affärsverksamhet hemifrån. Eller för dig vars hobbyverksamhet kräver extra yta. 2023 installerade solceller, som producerar drygt halva årsförbrukningen, även billaddare!

Dalby är perfekt för dig som vill bo lugnt och mysigt, men ha smidig pendling till Lund eller Malmö. Här finns bland annat, presentbutik, konditori, systembolag, apotek, blomsterbutik, Dalby gästis och pizzeria. Skryllegården strax norr om själva byn erbjuder det mesta inom motion, och friluftsliv, från en mängd olika motionsspår. I Skrylleskogen ligger en rad olika dammar, däribland Boijsens Dammar och Rökepipan, en populär fiskedamm för barn och ungdomar om sommaren och skridskobana om vintern. Öster om Dalby finns också ett nedlagt stenbrott som numera är en välbesökt badplats. Dalby är alltså mycket familjevänligt med flera skolor; Hagalundskolan (F-6), Nyvångskolan (F-9) Påskagängets skola (F-6) och flera förskolor bland annat en montessoriförskola samt grundskola och Ur och Skur-förskola.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

NEDRE PLAN

Vattenburen värme i bottenplan, alla utrymmen förutom vardagsrummet.

KÖK

Väl tilltaget kök med matplats och stor köksö med marmorskiva som inbjuder till härligt mingel. Glasparti med dörrar mot trädgården på baksidan. Klinkergolv, vitputsade väggar. Köket är utrustat med spishäll från Husqvarna (ca 2001), ugn från Husqvarna (ca 2013), inbyggd mikro från Siemens (ca 2007) kyl och frys från Whirlpool (2016/2017) och diskmaskin Miele (ca 2020).

VARDAGSRUM OCH MATSAL

Vardagsrum i öppen planlösning, med kakelugn och öppen spis. Laserat brädgolv och vitputsade väggar. Här finns även ett litet pianorum som tidigare var en hall. Numera finns den ena entrén mellan kök och vardagsrum.

Hall: På andra sidan köket ligger en väl tilltagen hall med marmorgolv. Utrustat med tvättmaskin, torktumlare och bergvärmepannan.

SOVRUM

På nedre plan finns även två sovrum. Det ena ligger med fönster mot framsidan och det andra har terrassdörrar ut mot trädgården på baksidan samt flera garderober.

Badrum: Stilrent badrum med grå klinker och vitt kakel som renoverades 2006. Det är utrustat med bastu (nytt aggregat

2019), vattenburen golvvärme och infällda spotlights i taket. Glasblock som släpper in dagsljus samtidigt som de ger insynsskydd. Kommod med dubbla handfat, wc och dusch.

ÖVRE PLAN (HÖGRA DELEN)

Denna del byggdes till 1990 och nås via trappan vid grovköket. På övre plan finns två bra sovrum, båda med trägolv från Junckers och målade väggar, och ett badrum mellan dem. Även detta badrum med vattenburen golvvärme och infällda spotlights i taket. Det är utrustat med badkar, kommod och det finns ett stort takfönster.

ÖVRE PLAN (VÄNSTRA DELEN)

Denna del byggdes till 1999 och nås via trappan vid vardagsrummet. Här finns två nivåer, den ena med ett stort och luftigt rum som passar utmärkt som exempelvis kontor och här finns även en rymlig klädkammare. Den andra nivån erbjuder ett sovrum med fantastiskt glasparti och balkong med trappa ner mot trädgården. Det tredje badrummet som ligger här är inrett med ljus glasmosaik, det finns dusch och två mindre takfönster.

På tomten finns ett separat hus om 20 kvm som byggdes om 1999, det passar utmärkt som kontor eller för den som vill driva annan verksamhet. Fullt isolerat, klinkergolv med golvvärme och loft. Det finns även ett kallförråd om ca 20 kvm.



















Husqvarna













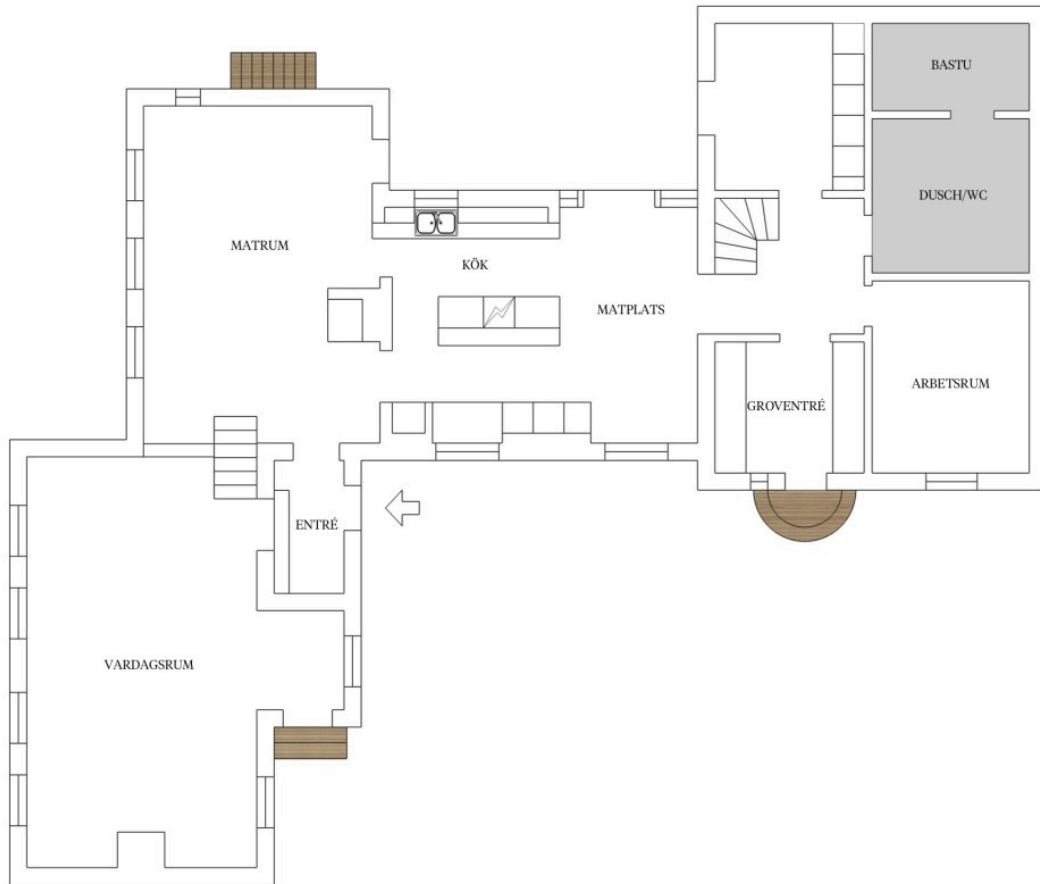




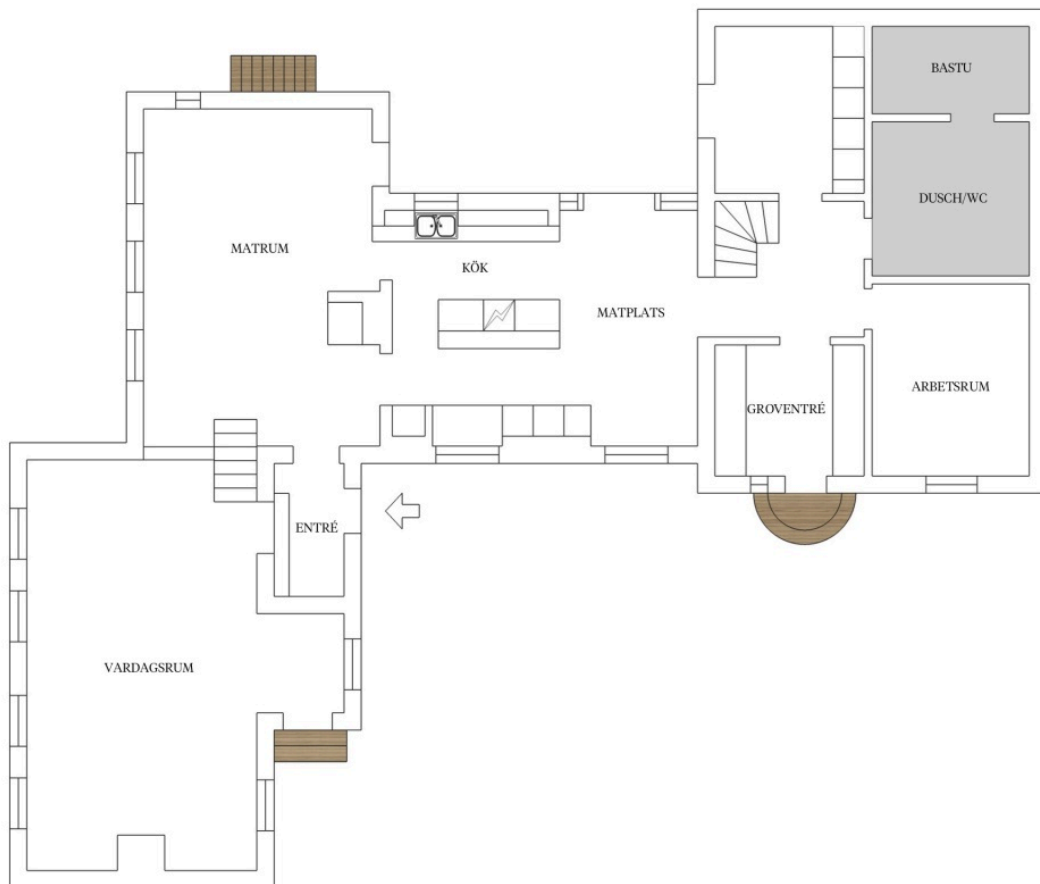








ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

Fakta om bostaden

Hällestadsvägen 39, Dalby
Utgångspris: 7 750 000 kr

FASTIGHETS BETECKNING

Smedbacken 24
Belägen i Skåne Lund kommun.
Skattesats 32.69%

ADRESS

Hällestadsvägen 39, 24752 Dalby

ANTAL RUM

8 rum och kök.

BOAREA

Boarea: 236 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

802 kvm.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 339 000 kr
(fastställt avseende år 2021) varav
byggnadsvärde 2 628 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2000
Fastighetsskatt/avgift 10 313 kr

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E
Energiprestanda: Saknas

PANTBREV

På fastigheten Smedbacken 24 finns 7
pantbrev om sammanlagt 5 249 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1790-tal, 1907,

RENOVERINGAR

Huset har renoverats löpande. Bland
annat har samtliga ytskikt, kök, badrum,
tvättstuga, tomten och det separata
huset renoverats och byggts om. Fasad
ommålad 2020. Trädäck 2019.

BYGGNADSSÄTT

Grund: Platta på mark och krypgrund
Stomme: Tegel och trä
Bjällklag: Trä
Fasad: Tegel och puts
Takbeklädnad: Plåt (1999)
Fönster: 3-glas och 2-glasfönster
Ventilation: Självdrag

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Bergvärme
(installerad 2003)

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Fiber

BILPLATS

Det finns plats för upp till fyra bilar på
framsidan av huset.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Tomtindelning (1969-
02-14) Stadsplan (1965-05-26)
Stadsplan (1949-08-12)

NUVARANDE ÄGARE

Charlotta Maria Lövstedt, Rolf Pontus
Gustafsson

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen
härör 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 budgivningssköter 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 provningsrätt 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

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 säljansvarsförsäkring. 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.

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 RÅDGVNING

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 pantbreven.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGVARE. 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 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, 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 enskilda 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 Tilläggsprodukt: 20-40 %
- **BONEO**
Administrationsersättning 250-1 350 kr
- **REBEL ELHANDEL**
Administrationsersättning 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



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 | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors