

# Totalrenoverad lägenhet med mycket charm



BJURFORS

LUND - CENTRUM

SÖDRA ESPLANADEN 18A

LUND - CENTRUM

LUND

## Södra Esplanaden 18A

Stilfullt renoverad 2:a en halvtrappa upp med balkong i soligt sydvästläge. Välskött och stabil brf på alltid lika populär adress!

UTGÅNGSPRIS	2 750 000 kr
AVGIFT	3 236 kr/mån*
ANTAL RUM	2
BOAREA	38 kvm
BYGGÅR	1935
VÅNINGSPLAN	1
BALKONG	Balkong finns

\*I avgiften ingår: Värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-tv om 159 kr/mån tillkommer.



### ANSVARIG MÄKLARE

Joel har jobbat som mäklare på Bjurfors sedan 2016 och har under åren skapat sig en god lokalkännedom och ett brett kontaktnät av säljare och köpare. Han trivs i högt tempo och har via sitt förflutna på fotbollsplanen blivit en målmedveten mäklare med mycket driv. Joels fokusområde är bostadsrätter i Lunds tätort.

### JOEL TINGFORS

Fastighetsmäklare / Partner  
0701-64 19 21  
joel.tingfors@bjurfors.se







# Välkommen

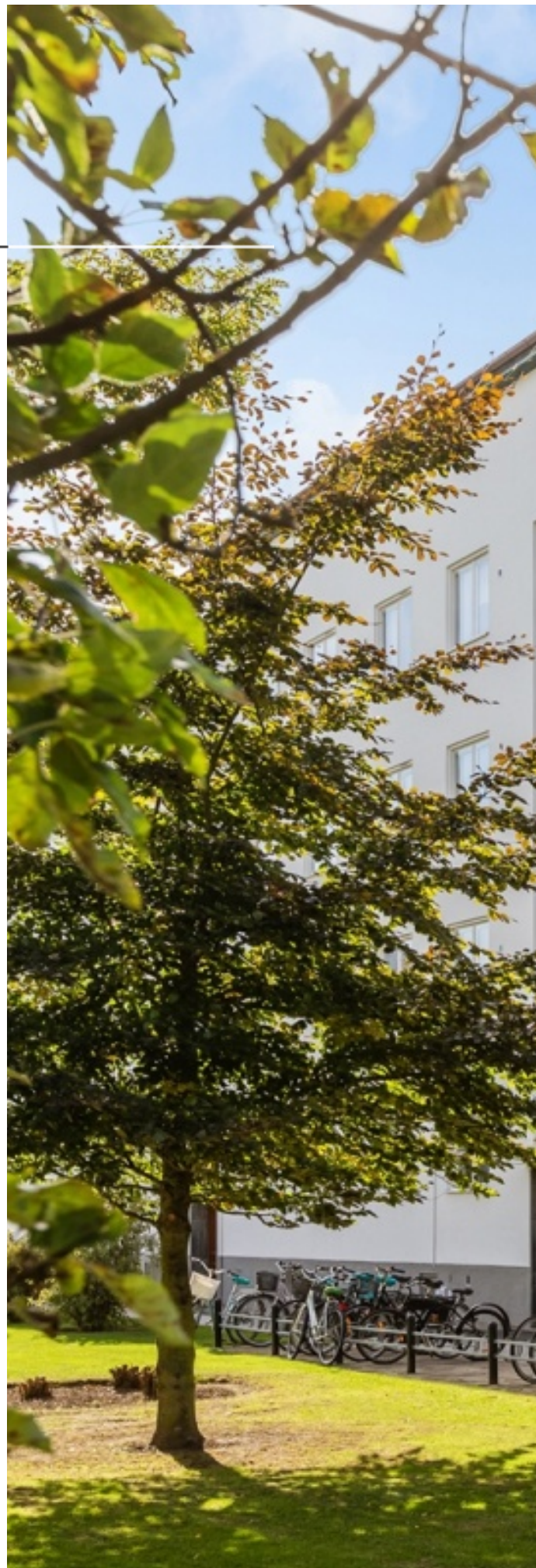
---

På utmärkt läge längs Södra Esplanadens välkända lindallé finns denna välplanerade och mysiga bostad med balkong. Lägenheten är smakfullt renoverad- här är det bara att flytta rakt in!

En halvtrappa upp välkomnas du in i hallen som erbjuder plats för avhängning och förvaring i anslutande garderober. Vidare in finner du vardagsrummet som har plats för både soffgrupp och matbord/skrivbord. Härifrån nås även den mysiga balkongen, belägen i soligt sydvästläge med utsikt över föreningen grönskande trädgård. Köket är smakfullt och stilrent renoverat och erbjuder allt som önskas av studenten. Utrustat med spishäll, ugn, kyl/frys samt diskmaskin. Från vardagsrummet når du sovrummet där du med enkelhet får plats med en dubbelsäng. Det helkaklade badrummet som renoverades 2021 är fräscht och går i stilsäkra ljusa toner. Bra planlösning med plats för allt du behöver och stora härliga fönster som skapar ett ljust och trivsamt boende.

Här bor du i välskött och stabil förening på en av Lunds mest populära adresser. Från Södra Esplanaden har du bland annat nära till Mårtenstorget, Stadsparken, flertalet nationer och Universitetet. Dessutom har du utmärkta kommunikationsmöjligheter. Från busshållplatsen på S Esplanaden går bussar inom Lund såväl som till Malmö. Ett svårslaget läge med Lunds hela centrum runt knuten.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





















“

Härifrån nås den mysiga balkongen, belägen i soligt sydvästläge med utsikt över föreningen grönskande trädgård.









“

Härligt ljusflöde!





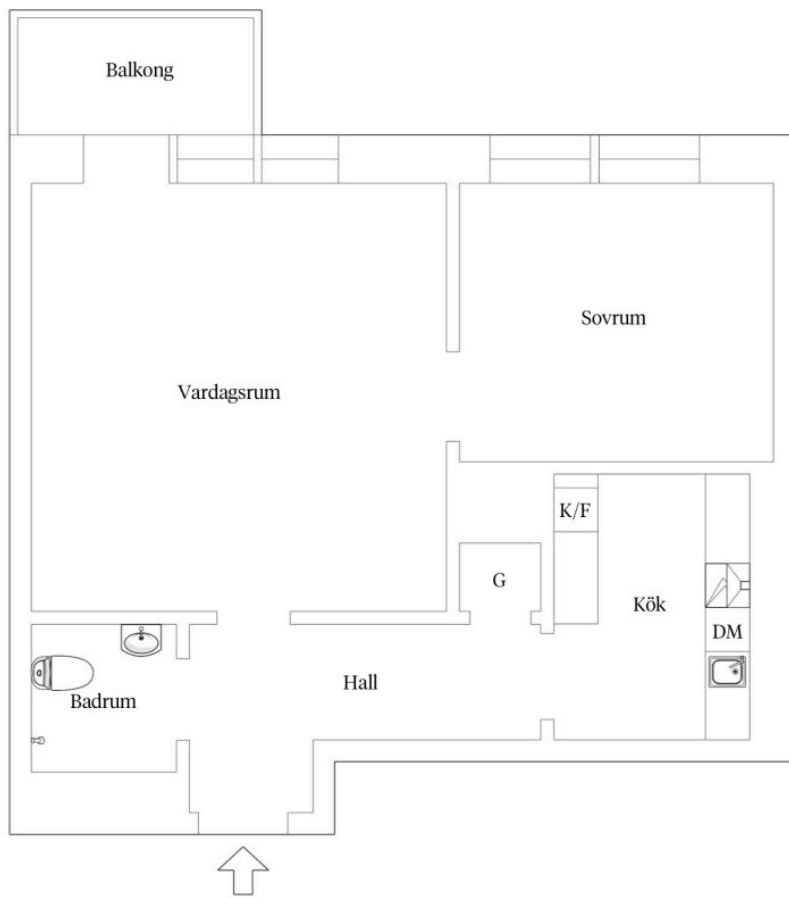






“

Det helkaklade badrummet som renoverades 2021 är fräscht och går i stilsäkra ljusa toner.



### PLANSKISS

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.



# Fakta om bostaden

Södra Esplanaden 18A, Lund  
Utgångspris: 2 750 000 kr

## BOSTADSRÄTT, LGH NR 226 LUND KOMMUN.

### ADRESS

Södra Esplanaden 18A, 223 52 Lund

### VÅNING

1 av 4.

### ANTAL RUM

2 rum och kök.

### BOAREA

38 kvm.

Arealkälla: Uppgifter 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 3 236 kr/månad.

I avgiften ingår: Värme och vatten.  
Obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-tv om 159 kr/mån tillkommer.  
Andel av årsavgift: 0.5819%  
Andel i föreningen: 0.5819%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.  
Överlåtelseavgift betalas av: säljaren  
Pantsättningsavgift: 573 kr  
Bostadsrätten är pantsatt.

### ENERGIDEKLARATION

Energiprestanda: Saknas  
Energiklass: Ej utförd

### BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING

196 352 kr.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning baseras på föreningens skulder/lån minus föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel. Beräkningen är gjord och baseras på senaste tillgängliga årsredovisningen. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

### BALKONG

Balkong finns.

### GÅRDSPLATS/INNERGÅRD

Gemensam grillplats finns på gården. Det finns en sopstation till varje hus. Här finns sopkärl för källsortering av hushållsavfall, färgat glas, ofärgat glas, kartong,

hårdplast, metall, batterier och tidningar.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Krusbäret, org.nr. 745000-2246

Bostadsrättsföreningen Krusbäret är belägen i centrala Lund och består av 148 lägenheter samt 1 lokal (Uthyrd till Fiskekompaniet), fördelade på 3 flerbostadshus med adresserna Södra Esplanaden 16, 18 och 20.

### HSB

Vid inträde i en HSB-förvaltd förening tar HSB ut en medlemsavgift om 500 kr/medlem, som återfås vid utträde ur HSB. Samt en engångsavgift om 300 kr. I samband med medlemskapsansökan önskar föreningen att köparen undertecknar ett intyg om att hon/han läst och tagit del av föreningens stadgar.

Föreningen gör tillsyn i samband med ägarbytet.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 148

Antal lokaler: 1

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter

inte juridisk person som köpare.  
Tillåter delat ägande: Föreningen tillåter delat ägande. Den boende ska äga minst 10%. Ägare måste ha fyllt 18 år (kontrollerat 2024-03-15).

#### **FÖRENINGENS EKONOMI**

HSB sköter den ekonomiska förvaltningen av Brf Krusbäret.

Föreningen höjde avgiften med 18% 2024 -01-01.

#### **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

##### **RENOVERINGAR**

Utförda renoveringar:

2023 Byte av låssystem

2021 Avloppsledningarna under föreningens tre hus relinades under juni-november 2021. Parallellt separeras dagvattenavlopp från spillvattenavlopp för alla husen.

2020 Staket mot grannfastigheter byttes ut, nytt cykelställ, buskar och träd beskars.

2018-2019 Renovering av fasad, fönster och balkonger.

Installation av nytt brandsäkerhetssystem 2016

Installation av Ecopilot värmegivarsystem för att förbättra energieffektivitet 2016

Belysning i trapphusen byttes till närvarostyrd LED 2014

Samtliga torkrum byggdes om för att förbättra funktionalitet och energieffektivitet 2014

Portar renoverades 2014

Samtliga tak renoverades år 2004

Samtliga trapphus målades år 2004

Hängrännor och stuprör bytes år 2004

Socklarna renoverades år 2004

Balkongerna renoverades år 1999

Vatten och avloppsstammar byttes år 1992

Samtliga badrum renoverades år 1992

Elkablarna byttes år 1987

Fönstren renoverades + inklädnad 1987

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras årligen.

Planerade renoveringar (2024-03-15):

Spolning av avloppssystemet uppifrån lägenheterna genomförs i mitten april  
OVK genomförs senare i vår.

Föreningen har anlitat en projektledare för att undersöka vilka energibesparande åtgärder som föreningen kan genomföra, däribland gemensam el (2024-03-15).

Byggår: 1935

#### **ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN**

Till lägenheten hör två förråd. Ett i källaren om cirka 3.5 kvm samt ett på vinden om cirka 7 kvm.

#### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

#### **BILPLATS**

Boendeparkering i området.

Parkeringshus på promenadavstånd med möjlighet att lösa månadskort.

Boendeparkering i området.

Parkeringshus på promenadavstånd med möjlighet att lösa månadskort.

#### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

I hus 20 finns en gemensam föreningslokal som medlemmarna kan hyra kostnadsfritt. Där finns bord och stolar för ca 25 personer samt enklare köksutrustning och porslin. Föreningen erbjuder även cykelförråd, pingisrum och tvättstugor i källaren.

#### **TV OCH INTERNET**

Telenor

#### **FÖRENINGENS HEMSIDA**

[www.krusbaret.se](http://www.krusbaret.se)

#### **NUVARANDE ÄGARE**

Mia Pramryd

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 boendekostnadsräkning - 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  
Inspecta: 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
- **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://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



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