

# Charmig bostad med modernt renoverat kök



BJURFORS

DALBY

ALLÉGATAN 3G

DALBY

DALBY

## Allégatan 3G

Välkommen till denna välplanerade enrummare i lugnt och välskött område i populära Dalby. Här bor du bekvämt till en låg månadskostnad.

|             |               |
|-------------|---------------|
| UTGÅNGSPRIS | 695 000 kr    |
| AVGIFT      | 1 917 kr/mån* |
| ANTAL RUM   | 1             |
| BOAREA      | 26.5 kvm      |
| BYGGÅR      | 1958          |
| VÅNINGSPLAN | 2             |

\*I avgiften ingår: Värme, vatten och tv grundutbud.



### 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

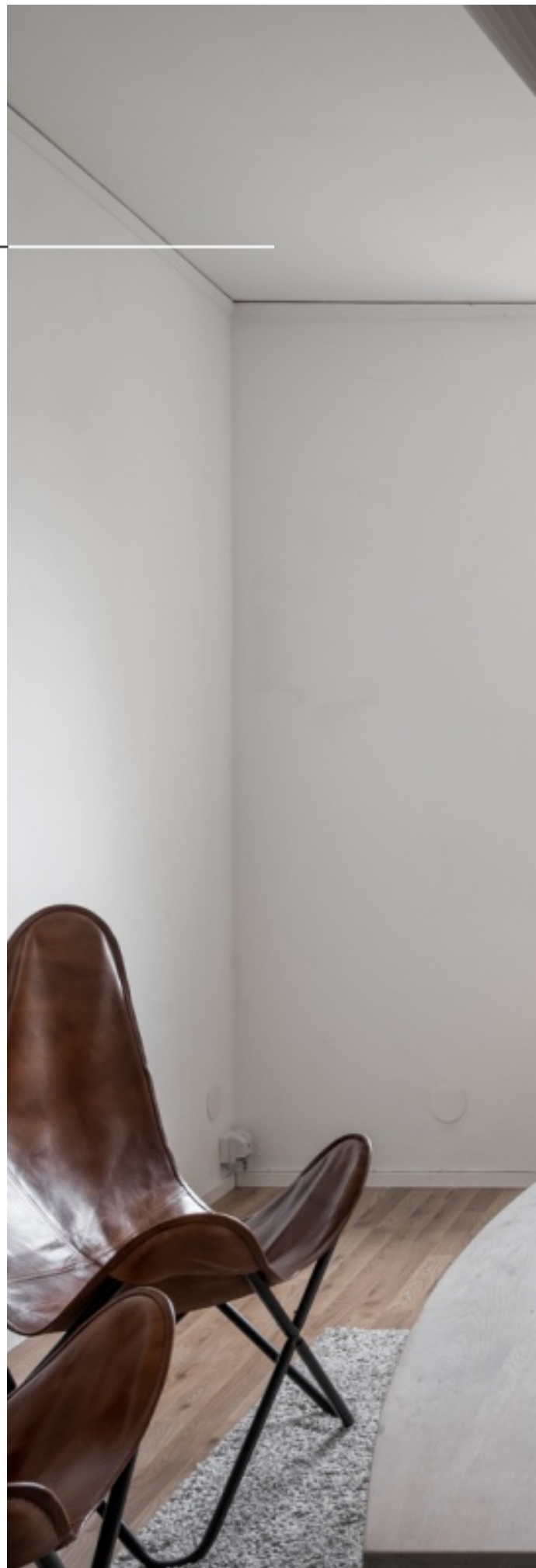


# Välkommen

---

På andra våningen av två hittar vi denna välplanerade enrummare med plats för både säng och vardagsrumsdel i rummet. Halvkaklat badrum med badkar samt mindre kök med härligt ljusinsläpp. Köket genomgick 2018 en stilfull renovering med snygga tillval. Ett perfekt förstaboende eller övernattningslägenhet med låg boendekostnad.

Praktisk lägenhet mitt i Centrum med låg månadsavgift i en välskött bostadsrättsförening som bland annat har bergvärme för låga driftskostnader. Välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.













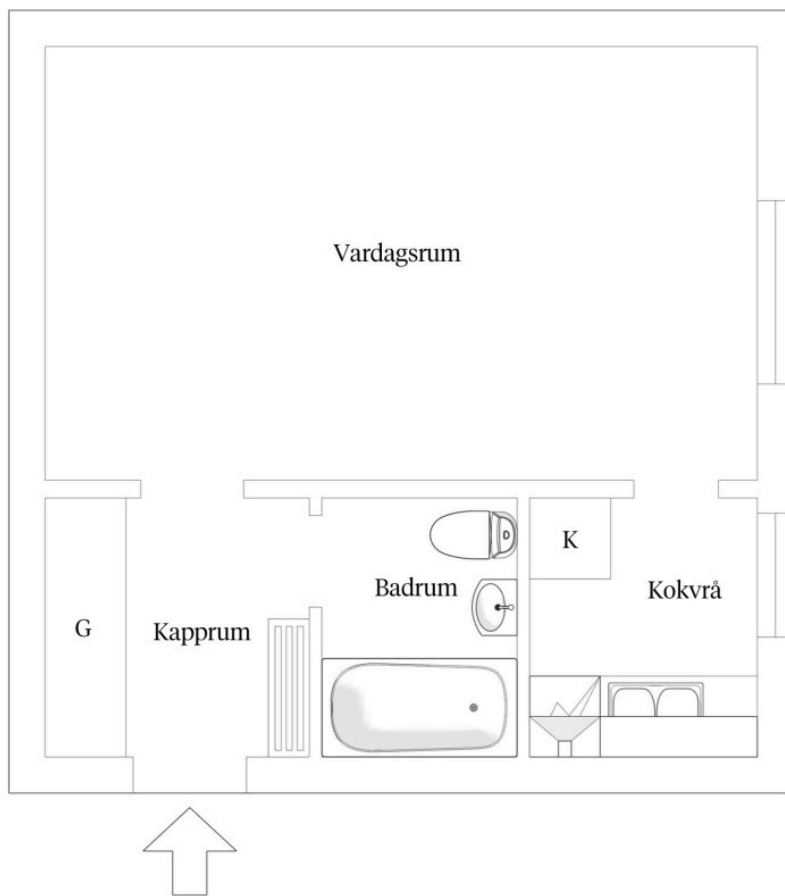












**PLANSKISS**

Planskissen är ej skalenlig. Med reservation för eventuella avvikelser.

# Fakta om bostaden

Allégatan 3G, Dalby  
Utgångspris: 695 000 kr

**BOSTADSRÄTT, LGH NR 80590008 LUND  
KOMMUN.**

**ADRESS**

Allégatan 3G, 247 54 Dalby

**VÅNING**

2 av 2.

**ANTAL RUM**

1 rum och kök.

**BOAREA**

26.5 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 1 917 kr/månad.

I avgiften ingår: Värme, vatten och tv grundutbud.

Andel av årsavgift: 5%

Andel i föreningen: 5.14%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är pantsatt.

**ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 79 kWh/kvm och år.

Energiklass: E

**BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA  
NETTOSKULDSÄTTNING**

22 611 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.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Lindhem, org.nr. 745000-3590

Brf Lindhem består av 12 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt.

Föreningen bildades och fastigheten byggdes klart 1958.

Föreningen accepterar inte juridiska personer som medlemmar. Föreningen accepterar inte delat ägande.

Styrelsen önskar utföra tillsyn av lägenheten i samband med ägarskiftet.

Ovanstående information har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 12

Tillåter juridisk person: Föreningen tillåter inte juridisk person som köpare.

**FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen höjde månadsavgifterna med 5% fr.o.m. 2024-01-01.

Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget (2024-04-16).



## **PLANERADE OCH UTFÖRDA**

### **RENOVERINGAR**

2000-2001 lades taket om och alla fönster byttes.  
2005 installerades bergvärme. (Värmesystemet bygger på bergvärme stöttat av gas.)  
2006 gaspannan byttes.  
2007 - Fönsterbyte i föreningens alla hus.  
2009 - Byte lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar.  
2009 - Installation av fiber via Telia.  
2010 - Målning av samtliga trapphus.  
2011 balkongerna renoverades.  
2012 - Uteplatser/altaner vid hus A och B.  
2015 torkutrustning i tvättstugan förnyades. (Torkskåp och torktumlare köptes.)  
2017 - Relining av samtliga vertikala avloppstammar.  
2019 Ny belysning i trapphus och källare  
2019 - Relining av horisontella avloppstammar hus A och C.  
Balkongrenovering.  
2021 Ommålning av trapphus invändigt, balkonger och fönster utvändigt  
2022 - OVK. Reparation av en tvättmaskin.  
2023 - Relining av horisontella avloppstammar hus B samt kvicksilversanering. Installation av ny varmvattenberedare. Takinspektion.

Fastigheten har inget behov av renovering i dagsläget, endast löpande underhåll (kontrollerat 2024-04-16).

### **BYGGNAD**

Byggår: 1958

### **RENOVERINGAR LÄGENHETEN**

2020 nytt golv i allrum  
2019 Nytt golv i hall och ny garderob  
2018 Renovering av kök  
2017 Målning av väggar och tak  
2017 Säkerhetsdörr monterad

### **ÄGER FÖRENINGEN MARKEN**

Föreningen äger marken.

### **BILPLATS**

I föreningen finns 10 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 50 kr/månad. Föreningen förfogar dessutom över 3 garageplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 152-162 kr/månad. I dagsläget är samtliga platser uthyrda men det finns ingen kö (2024-04-16).

### **GEMENSAMMA UTRYMMEN**

Gemensam tvättstuga finns belägen i källaren.

## **TV OCH INTERNET**

Föreningen är ansluten till TV och bredband via Telia (fiber). Medlemmarna tecknar själva avtal med Telia.

## **NUVARANDE ÄGARE**

Frida Nilsson, Mats Janér

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 Fastighetsmäklariinspektionens 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
- **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)