

# Exklusiv etagevåning på bästa parkadress



BJURFORS

LUND - CENTRUM

GYLLENKROKS ALLÉ 27

LUND - CENTRUM

LUND

## Gyllenkroks allé 27

Exklusiv etagevåning på bästa parkadress i hjärtat av Lund.  
Balkong i väster med utsikt över Stadsparken. P-plats tillhör.  
Högst upp i huset med hiss.

UTGÅNGSPRIS	5 800 000 kr
AVGIFT	6 057 kr/mån*
ANTAL RUM	4
BOAREA	107.1 kvm
BYGGÅR	1983
VÅNINGSPLAN	5
BALKONG	Balkong finns
HISS	Hiss finns

\*I avgiften ingår värme och vatten, kabel-TV/bredband om 220kr/mån,  
parkering och preliminär eldebitering om 500 kr/mån.



### ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

### JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



# Välkommen

Unna dig det ultimata boendet med denna exklusiva etagelägenhet belägen högst upp i fastighet med hiss. Med sina 107 kvm erbjuder denna 4-rumslägenhet den perfekta kombinationen av rymd och stil. En parkeringsplats ingår och gör vardagslivet enkelt och bekvämt.

När du kliver in i lägenheten kommer du omedelbart att imponeras av den hisnande utsikten över stadsparken i Lund. Varje dag kan du vakna upp till den grönskande omgivningen och känna lugnet som infinner sig.

Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum/matplats skapar en modern och social atmosfär där du kan umgås med dina nära och kära. Det exklusiva SieMatic-köket är designat för att imponera, med högkvalitativa vitvaror från Gaggenau som ger dig den perfekta kombinationen av funktionalitet och elegans.

Lägenheten har inte bara ett, utan två helkaklade och renoverade badrum. Detta ger dig en extra touch av lyx och bekvämlighet. Junkers skeppsgolv pryder hela lägenheten och ger en varm och inbjudande känsla till varje rum.

Pricken över i:et är det fantastiska ateljéplanet en trappa upp som erbjuder extra takhöjd och en härlig känsla av rymd. Utrymmet har utrustats med två nya motoriserade takfönster, vilket ger ett otroligt ljusinsläpp och ger dig möjlighet att njuta av den friska luften och den vackra utsikten ännu mer. Samtidigt har all el och elcentral i lägenheten bytts ut, vilket ger dig en bekymmersfri och modern boendemiljö.

Denna lägenhet på Gyllenkroks allé 27 är verkligen ett unikt tillfälle att förvärva en boendeupplevelse utöver det vanliga. Missa inte chansen att äga denna drömbostad som kombinerar elegans, bekvämlighet och spektakulär utsikt. Kontakta oss idag för att boka en visning och upptäck själv allt som denna fantastiska lägenhet har att erbjuda!

Vänligen kontakta mäklaren för visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.







## Interiör

Bekvämt med hiss når vi våning 5 av 5 och denna exklusiva etagevåning på bästa parkadress.

Vi möts av en välkomnande hall med svarta polerade stenplattor på golvet och ljust målade väggar. Förvaringsmöjligheter i en stor garderob.

I anslutning till hallen ligger det mindre sovrummet som även passar utmärkt som barnrum eller hemmakontor. Fönster mot öster. Ljust målade väggar och samma skeppsgolv från Junkers som ligger i hela lägenheten.

Det trevliga köket har öppnats upp mot vardagsrummet vilket ger ett trevligt flöde i lägenheten. Exklusiv köksinredning från Siematic, bänkskiva och stänkskydd i granit samt Junkers skeppsgolv även här. Köksutrustningen består av: Spishäll (Gaggenau), ugn (Gaggenau), diskmaskin (Gaggenau), Side-by-side kyl/frys med ismaskin (Amana), spisfläkt samt mikrovågsugn (Bosch). Plats finns för mobil köks-ö om så önskas.

Entreplanetets badrum totalrenoverades 2005 av Lundbergs bygg och har golv av svart natursten samt väggar med vit kakel. Praktisk duschnisch samt kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Övrig utrustning består av toalett, handfat med kommod samt spegel.

Vidare når vi det trevliga vardagsrummet som även kan användas som matsal. Grönskande utsikt över Stadsparken i väster samt utgång till balkong med samma utblick. Ljust målade väggar samt Junkers skeppsgolv.

Innanför balkongen ligger det större sovrummet med plats för

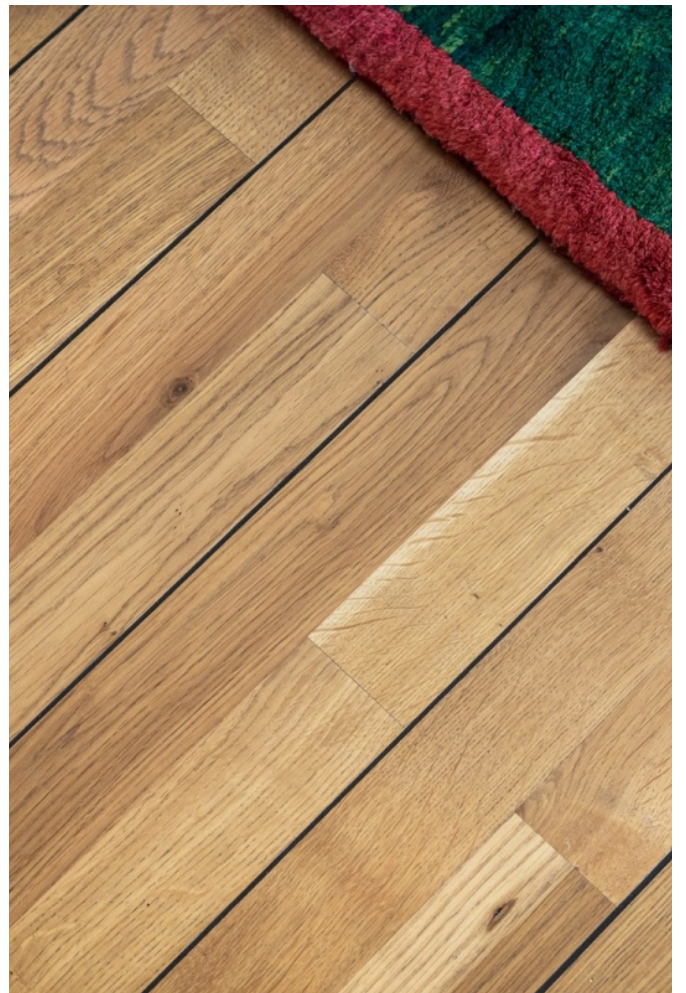
en rejäl säng. Förvaring i stor specialbyggd garderob med spegelväggar. Ljusa målade väggar och Junkers skeppsgolv. Den vitmålade trappan med ek-steg leder oss upp till ateljeplan där två nyinstallerade elektriska takfönster som drivs av solceller skänker ett fint ljusinsläpp. Rejäl takhöjd upp tillnock ger en härlig känsla av rymd. Utrymmet går att använda som vardagsrum eller varför inte ett lyxigt sovrum med känslan av att bo bland molnen. Junkers skeppsgolv samt ljust målade väggar även här. På detta plan finns också en stor klädkammare samt ytterligare ett badrum som även det totalrenoverades 2005 av Lundbergs bygg. Svarta kakelplattor på golv och vit kakel på väggar. Tak med infällda spotlights. Utrustningen består av ett stort hörnbadkar, handfat med kommod, vägghängd toalett samt elektrisk handdukstork.

Vänligen se bifogat dokument med en sammanställning över de renoveringar som gjorts löpande i lägenheten.

Välkommen på visning!



















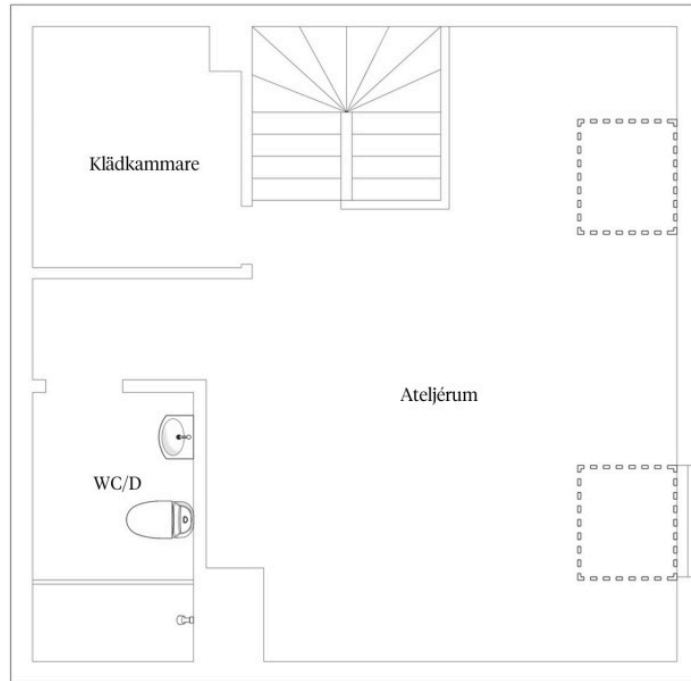
Förhyrda  
platser

Security  
Assistance  
040-6692485













# Fakta om bostaden

Gyllenkroks allé 27, LUND  
Utgångspris: 5 800 000 kr

## **BOSTADSRÄTT, LGH NR 27 LUND KOMMUN.**

### **ADRESS**

Gyllenkroks allé 27, 222 24 LUND

### **VÅNING**

5 av 5.

Etagévåning på plan 5 och 6  
Hiss finns.

### **ANTAL RUM**

4 rum och kök varav 2 sovrum.

### **BOAREA**

107.1 kvm.

Areakälla: Uppgifter enligt  
bostadsrättsföreningen  
Registrerad som 3 rok enligt  
lägenhetsutdraget

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 6 057 kr/månad.

I avgiften ingår värme och vatten, kabel-  
TV/bredband om 220kr/mån, parkering  
och preliminär eldebitering om 500  
kr/mån.

Andel av årsavgift: 4.013%

Andel i föreningen: 4.013%

Överlåtelseavgift: 1 433 kr.

Överlåtelseavgift betalas av: köparen

Pantsättningsavgift: 573 kr

Bostadsrätten är inte pantsatt.

## **ENERGIDEKLARATION**

Energiprestanda: 101 kWh/kvm och år.

Energiklass: D

## **BOSTADSRÄTTENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING**

227 692 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.

Balkong i väster med utblick över  
Stadsparken

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Brf Söderport, org.nr. 716407-1321

Föreningen bildades 1984 och äger  
fastigheten Södertull 30 och har adressen  
Gyllenkroks allé 27. Föreningen upplåter  
29 lägenheter med bostadsrätt.

Medlemskap

Föreningen godkänner inte juridiska  
personer som medlemmar.

Föreningen accepterar inte delat ägande  
om inte samtliga ägare ska bo permanent  
i bostadsrätten.

Gemensamt elavtal

Föreningen har tecknat ett gemensamt  
elavtal där man tillämpar individuell  
mätning och debitering.

Bostadsrättshavarna debiteras  
månadsvis med en schablonavgift och en  
gång om året stämmer föreningen av vad  
bostadsrättshavarna faktiskt har  
förbrukat och debiterar eller återbetalar  
därefter bostadsrättshavaren.

Återvinning i gemensam miljöstation.

Föreningsform: Bostadsrättsförening

Äkta/oäkta förening: Äkta förening

Antal lägenheter: 29

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

#### FÖRSÄKRINGAR

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos IF. Bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår ej i denna försäkring och måste tecknas av vardera bostadsrättshavare.

#### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen har höjt avgiften med 11% fr om 2024-02-01. Detta skall täcka kostnadsökningar och framtida investeringar i fastigheten

Föreningen har inte tagit några beslut om ytterligare höjningar (Kontrollerat 2024-04-26).

#### PLANERADE OCH UTFÖRDA RENOVERINGAR

Utförda renoveringar de senaste åren

2014 Fläktsystemet byttes delvis ut

2015 Stampsolning av avloppsstammar

2016 Renovering av sophus

2017 Armaturer i

gemensamhetsutrymmen byttes ut

2017 Brandskyddsutrustningen

uppdaterades

2017 Ny porttelefon installerades

2018 Installation av dörröppnare på

våning 1 och 5

2020 Armaturer i

gemensamhetsutrymmen byttes ut

2020 Avloppsspolning

2023 Föreningen har nyligen bytt

fastighetens takfönster. Föreningen har

också genomfört en underhållsbesiktning

för att upprätta en ny underhållsplan.

Planerade renoveringar:

Inga större planerade renoveringar i

dagsläget. Föreningen följer en

underhållsplan.

#### BYGGNAD

Byggår: 1983

#### ÖVRIGA BYGGNADER/UTRYMMEN

Ett källarförråd tillhör lägenheten.

Fast egendom som tas med vid

utflyttning: Ytterlampa på balkongen

#### ÄGER FÖRENINGEN MARKEN

Föreningen äger marken.

#### BILPLATS

Föreningen omfattar 29 lägenheter med bostadsrätt. 20 av föreningens biluppställningsplatser upplåts som en del av 20 bostadsrätter. Nio bostadsrätter saknar egen biluppställningsplats. Vidare förfogar föreningen över två biluppställningsplatser som hyrs ut (600kr/mån) till föreningens medlemmar enligt kölista (fn. ingen kö) och 12mån kontrakt (Kontrollerat 2024-04-26).

Egen p-plats som tillhör lägenheten

#### GEMENSAMMA UTRYMMEN

Cykelrum finns på entréplan och källarplan, det finns även cykelställ på innergården och vid husets entré.

I föreningen finns en gemensam tvättstuga. Varje lägenhet har två stycken tvättstugelås som används för bokning av tvättstugan i källaren.

#### TV OCH INTERNET

Kabel-tv fås via Tele2 och bredband 250

Mbit/s fås via Perspektiv Bredband.

Kostnaden tillkommer som ett

obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.

#### FÖRENINGENS HEMSIDA

<http://www.brfsoederportlund.se/foerenin gen>

#### NUVARANDE ÄGARE

Bengt Nihlberg, Eva Nihlberg

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen

här rör 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://facebook.com/bjurforsmaklare)



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