

Tegelhus med hörntomt och söderläge!



BJURFORS

ALLÉGATAN 33

ARLÖV

Allégatan 33

UTGÅNGSPRIS	4 200 000 kr
ANTAL RUM	8
BOAREA	144 kvm
BIAREA	12 kvm
TOMTAREA	510 kvm
PLAN	Parhus
BYGGÅR	1959
TYPKOD	220, Småhusenhet, bebyggd
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
FAST.BETECKNING	Arlöv 25:31.



ANSVARIG MÄKLARE

Linn är en engagerad och målmedveten mäklare med ett starkt driv och en positiv inställning. Sedan 2021 har hon varit anställd på Bjurfors, där hennes tävlingsinstinkt och målmedvetenhet har lett till flera utmärkelser. Med en bakgrund inom försäljning och ett lösningsorienterat arbetssätt hjälper hon sina kunder att navigera tryggt genom bostadsaffären. För Linn är varje uppdrag unikt, och hennes fokus ligger på att skapa långsiktiga relationer genom att alltid vara lyhörd och tillgänglig.

LINN BAUMANN

Fastighetsmäklare
0739-206 677

linn.baumann@bjurfors.se



Välkommen

Välkommen till ett trivsamt och välplanerat hem med generösa ytor, öppen planlösning och en fantastisk trädgård som verkligen förhöjer helhetsintrycket. Här bor du i ett hus som erbjuder det mesta man kan önska - flera sovrum, sociala sällskapsytor, bra förvaringsmöjligheter och en härlig utemiljö för både avkoppling och umgänge.

Redan i hallen möts man av en välkomnande entré som leder vidare in i bostadens sociala delar. Vardagsrummet är ljust och rymligt med plats för både soffgrupp och övrigt möblemang, och den öppna planlösningen skapar en luftig och inbjudande känsla. Köket är generöst tilltaget med gott om arbetsyta, bra förvaring och plats för matbord - en naturlig samlingspunkt för både vardag och fest.

Bostaden erbjuder flera sovrum i bra storlek, vilket ger gott om utrymme för familjen eller möjlighet att inreda gästrum, kontor eller hobbyrum efter behov. Här finns även två badrum, separat WC samt extra bekvämligheter såsom bubbelbadkar och infraröd bastu som sätter guldkant på vardagen.

Det som verkligen gör detta hem unikt är den härliga utemiljön. Den stora, friköpta och insynsskyddade hörntomten erbjuder gott om plats för både lek, avkoppling och sociala tillställningar. Här finns ett generöst trädäck som blir en naturlig samlingsplats under årets varmare månader, tillsammans med två paviljonger som skapar en trivsam och ombonad känsla. Som extra guldkant finns även en utomhus bubbelpool - perfekt för avkopplande kvällar i en privat och rofylld miljö.

Ett hem med många möjligheter, fina sociala ytor och en trädgård att verkligen trivas i.

Varmt välkommen på visning!



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Interiör

HALL

Vi välkomnas av en hall med praktiskt klinkergolv och målade väggar. Här finns goda möjligheter för avhängning och förvaring samt utrymme att möblera efter behov.

VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med parkettgolv och ljusgrå målade väggar. Här erbjuds gott om plats för både soffgrupp, tv-möblemang och sociala sammanhang. Ett trivsamt rum med fina möjligheter att skapa en inbjudande sällskapsyta.

SOVRUM 1

Rofyllt sovrum med parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för säng samt goda förvaringsmöjligheter.

SOVRUM 2

Sovrum med laminatgolv och ljusgrå målade väggar. Rummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller kontor och erbjuder plats för säng samt mindre garderob.

SOVRUM 3

Ytterligare ett sovrum med laminatgolv och ljusgrå målade väggar. Här finns plats för säng och mindre förvaring, vilket gör rummet flexibelt utifrån familjens behov.

KÖK

Modernt kök från Epoq med vita köksluckor, laminatbänkskiva och kaklat stänkskydd. Golvet är i laminat med genomskinligt

plastskydd och väggarna är klädda i svartmålade Fibo-plattor. Köket är utrustat med spishäll från Beko, ugn från 2026 (Beko), mikrovågsugn (Kenwood), kyl/frys (Whirlpool) från 2023, mekanisk köksfläkt samt diskmaskin från Siemens. Här finns plats för matbord för cirka 4 personer.

BADRUM 1

Helkaklat badrum som totalrenoverades 2003. Väggarna är klädda i vitt kakel med fiskbensmönster och badrummet är utrustat med infällda spotlights. Här finns WC från 2018, handfat, dusch och badrumsskåp.

BADRUM / TVÄTTSTUGA

Praktiskt kombinerat badrum och tvättstuga som totalrenoverades 2005. Här finns kakel på golvet och väggarna samt bänkskiva i plåt. Utrustningen består av bubbelbadkar, dusch, handfat, badrumsskåp, tvättmaskin från 2023 (LG) samt torktumlare från 2025 (LG). Ett funktionellt utrymme som underlättar vardagen.

WC 2

Separat gäst-WC utrustad med toalett och handfat.

TOMT / UTERUM

Stor, friköpt hörntomt med insynsskyddat läge. Här erbjuds fina möjligheter till både avkoppling och sociala tillställningar. På tomten finns ett trädäck med två paviljonger om 3x3 meter samt en bubbelpool från 2018.



ÖVRIGT

Köket från Epoq installerades för cirka sju år sedan och omfattas av 25 års garanti.

Erforderligt bygglov finns.

K-märkt, man måste ha röd tegel, gula takpannor, vita fönster och dörrar ska vara vita och bruna. Huset är byggt ut bara på höjden med kraven, men ej på bredden.













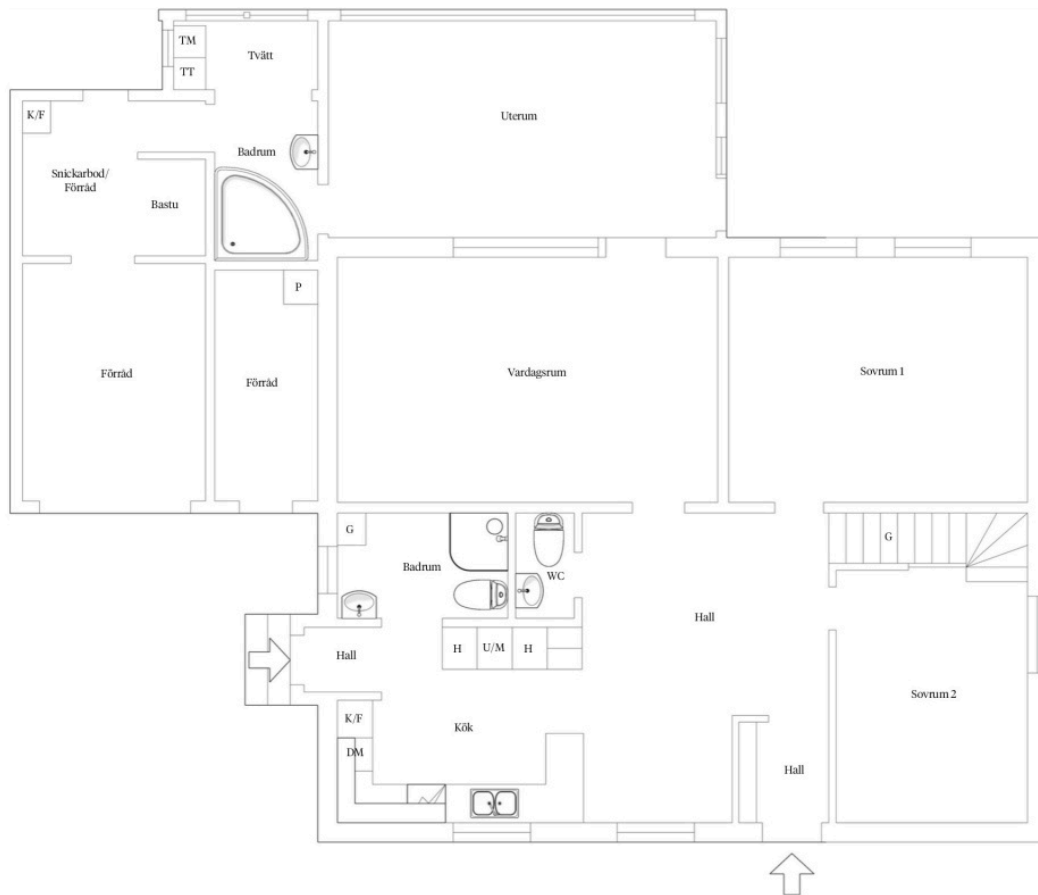




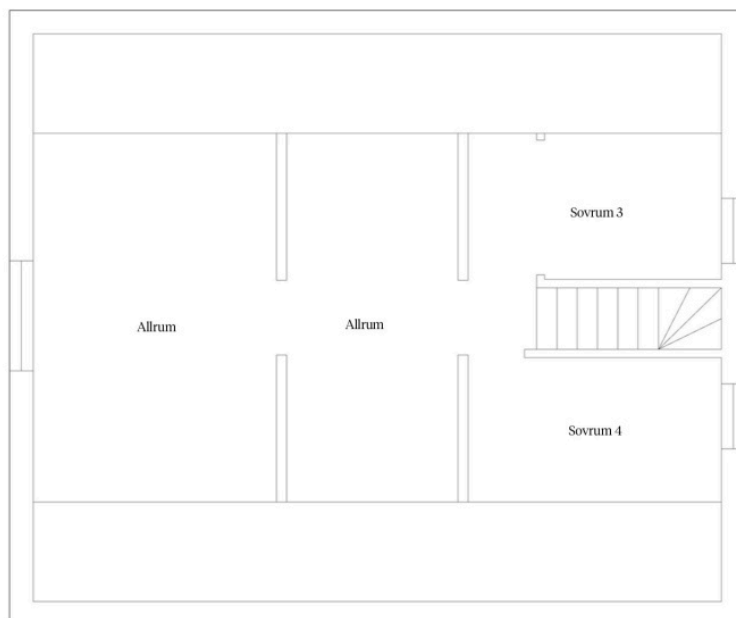








ENTRÉPLAN



ÖVRE PLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om bostaden

Allégatan 33, Arlöv
Utgångspris: 4 200 000 kr

FASTIGHETSBETECKNING

Arlöv 25:31.
Belägen i Skåne Burlöv kommun
Skattesats 31.562 %

ADRESS

Allégatan 33, 232 31 Arlöv

ANTAL RUM

8 rum och kök varav 2 sovrum.

BOAREA / BIAREA

Boarea: 144 kvm.
Biarea: 12 kvm.
Arealkälla: 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

510 kvm.

ÖVRIG TOMT

Friköpt hörntomt med insynsskydd.
Markiser finns samt bubbelpool från 2018 med 0,5 meter djup.

EKONOMI

Taxeringsvärde 3 315 000 kr
(fastställt avseende år 2024) varav

byggnadsvärde 2 134 000 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 1975
Fastighetsskatt/avgift 10 425 kr

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration: utförd (2026-04-18)
Energiklass: D
Energiprestanda: 112 kWh/kvm och år.

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnaden är ca. 63 300 kr/år och fördelas enligt följande:

Uppvärmning: 24 000 kr
Försäkring: 6 000 kr
Renhållning: 2 400 kr
Hushållsström: 12 000 kr
Samfällighet: 18 900 kr
Antal personer i hushållet: 6
Total elförbrukning: 10 000 kWh/år

Kommentar: 2 vuxna och 2 barn.

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Arlöv 25:31. finns 17

pantbrev om sammanlagt 2 600 000 kr.

BYGGNAD

Byggår: 1959

RENOVERINGAR

Följande renoveringar mellan 2001-2005 är utfärda av båda säljare och yrkesman
Tillbyggnad av uterum med isolering
ny bubbelbadshörna
ny tvättstuga
ny trappa från 66 cm till 105 cm
köket har bytts ut 2 gånger
Ny vit entrédörr
Uterummet tegel, isolering
Nya fönster, 2-glas
Ny entrédörr till tillbyggnad
Vattenburen nya element
Element till hela 2 våningen
Isolering av tak på 2 våningen.
Nya fönster samt 2 nya fönster till sovrummen på andra våningen.
Isolering av fönster
Garderob insatta till sovrummen
Ny trapp uppgång med glasparti i special byggd trappa.
träddäck (5x13 meter) med 2 stycken lyx paviljonger (3x3 meter) i trädgården.
2025 relingen av fastigheten

BYGGNADSSÄTT



Stomme: Betong, tegel
Bjälklag: Gjuten platta
Fasad: Röd tegel
Takbeklädnad: gula tegelpannor
Utv. plåtarbeten: Runt takfönster
Fönster: 2 och 3 glas
Ventilation: Självdrag
Övrigt: krypgrund med sten/grus och plastmatta

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.

TV OCH INTERNET

Internet: Tele 2, hastighet 1000

BILPLATS

3 bilplatser, 1 framför garaget och 2 bredvid huset.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage på 12 kvm med kapad längd på grund av infraröd bastu. Friggebod på 15 kvm med förvaringsutrymme.

RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Planbestämmelse: Ändring av detaljplan (2006-11-20) Stadsplan (1975-03-18)

NUVARANDE ÄGARE

Attila Dezsö Broberg, Anna Pernilla Broberg

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av 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 kallad 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, krypprunder och andra svårtillgängliga 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.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt 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 återropa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen 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 återropa 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 säljaransvarförsäkring. 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 undersökningens omfattning omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsplikt.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbreven.

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 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 och inte till den enskilde fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
 - Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
 - Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
 - OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
 - Eminenta: Ersättning 175 kr
 - OBM-Gruppen: Ersättning 400 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: 600 kr
 - Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
 - Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBEL ELHANDEL**
 - Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
 - Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
 - Ersättning 400 kr

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.

malm.oster@bjurfors.se | bjurfors.se



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



facebook.com/bjurforsmaklare



pinterest.com/bjurfors